

# Kvalitetsprogram för Optimusområdet

FASTIGHETEN VILUNDA 6:42 I CENTRALA UPPLANDS VÄSBY  
UPPLANDS VÄSBY KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN  
2020-11-16





# Innehållsförteckning

## 01. Introduktion

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Bakgrund                              | sid. 03 |
| Kvalitetsprogrammets status och syfte | sid. 03 |

## 02. Analys och Stadsbyggnadsstrategi

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| Årsringarna i Optimusområdet                                 | sid. 05 |
| Från bullrig industritomt till en levande och trygg stadsdel | sid. 06 |
| Översikt: Illustrationsplanen                                | sid. 07 |
| Optimusområdet och det yttre sammanhanget                    | sid. 08 |
| Skala anpassad till omgivningen                              | sid. 09 |

## 03. Principer i Strukturplanen

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Strukturplan: Allmän platsmark och kvartersmark | sid. 12 |
| Grönstruktur                                    | sid. 13 |
| Dagvattenhantering                              | sid. 14 |

## 04. Utformning av Allmän platsmark

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Översikt: Utformning av allmän platsmark | sid. 16 |
| Å-stråket                                | sid. 17 |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Plats vid Optimushuset | sid. 19 |
| Plats vid Mälarvägen   | sid. 21 |
| Plats vid Optimusvägen | sid. 23 |
| Översikt: Gatustruktur | sid. 24 |
| Optimusvägen           | sid. 25 |
| Anton Tamms väg        | sid. 27 |
| Lokalgata med träd     | sid. 29 |
| Gångfartsområde        | sid. 31 |

## 05. Utformning av Kvartersmark

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar   | sid. 33 |
| Befintliga gestaltningselement i Optimusområdet | sid. 38 |
| Material och gestaltning i Kvartersstaden       | sid. 40 |
| Typfasad i Kvartersstaden                       | sid. 41 |
| Material och gestaltning i Verkstaden           | sid. 42 |
| Typfasad i Verkstaden                           | sid. 43 |
| Utformning av tak                               | sid. 45 |
| Utformning av bostadsgårdar och gröna tak       | sid. 47 |
| Solstudier                                      | sid. 48 |
| Tillbyggnad och ombyggnad                       | sid. 52 |



# 01. Introduktion

Bakgrund

Kvalitetsprogrammets status och syfte



# Bakgrund

1866 invigdes järnvägen mellan Stockholm och Uppsala och Väsby blev ett stationssamhälle. Tack vare järnvägen anlades industrier som Väsby verkstäder och Optimus och Väsby utvecklades till en betydande industriort i början av 1900-talet. Industrin medförde ett behov av bostäder och nya bostadsområden byggdes, bland annat det som idag kallas Folkparksområdet. Efterkrigstiden och rekordåren innebar en kraftig expansion av samhället och det moderna Väsby växte fram. Idag har större delen av industrin försvunnit från de centrala delarna av kommunen och Upplands Väsby är en välintegrerad del av Stockholmsregionen och tillväxtregionen Stockholm-Uppsala. Utifrån kommunens översiktsplan från 2018 är visionen att befolkningen ska öka från dagens 46 000 till 63 000 invånare år 2040 (Vision Väsby Stad 2040).

Optimusområdet präglas idag av verksamheter, kontor, parkeringsytor och lagerbyggnader. Centralt i området finns den gamla fabriksbyggnaden fortfarande kvar men med ett nytt innehåll, i form av bland annat Väsby konsthall. Kontoret för samhällsbyggnad fick den 27 februari 2019 i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Optimusområdet. Detaljplanen tas fram av kommunen i samarbete med fastighetsägaren Vilunda 6:42 AB, som ägs av Alma Property Partners och ByggVesta. Detaljplanen syftar till att utveckla området och skapa en ny blandad stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur eller andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och parker.



## Kvalitetsprogrammets status och syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att skapa en gemensam ambitionsnivå för området Optimus, både för tillkommande bebyggelse och kvartersmark, samt den yttre miljön som omfattar allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet är en överenskommelse om de kvalitéer som gäller för utformning och genomförande. Programmet beskriver både strukturplanen och den övergripande idén för Optimus, samt områdets olika delar.

Kommunens stadsmässighetsdefinition (antagen 2018) samt Gestaltningstilbilagan (antagen 2020), ligger som grund för detta kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet följer planprocessen och utvecklas till granskningsskedet och antagandet.

Kvalitetsprogrammet biläggs det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren inför antagandet av detaljplanen. Om marken säljs vidare till annan aktör ska kvalitetsprogrammet fortfarande gälla. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kvalitetsprogrammet att utgöra ett underlag för stöd för kommande bygglov inom kvartersmark samt projektering, däribland system- och bygghandling för allmän platsmark.

Kvalitetsprogrammet har utarbetats av Kod arkitekter på uppdrag av fastighetsägaren för Vilunda 6:42 i nära samarbete med Upplands Väsby kommun samt kommunens konsult för projektering av allmän platsmark, Arctan och Nivå landskapsarkitektur. Foton och illustrationer är framtagna av Kod arkitekter och Nivå landskapsarkitektur om inget annat anges.



## 02. Analys och stadsbyggnadsstrategi

Årsringarna i Optimusområdet

Från bullrig industritomt till en levande och trygg stadsdel

Översikt: Illustrationsplanen

Optimusområdet och det yttre sammanhanget

Skala anpassad till omgivningen

# Årsringarna i Optimusområdet

I Optimusområdet finns byggnader från olika tider och i olika stilar. Den ursprungliga stationen Wäsby öppnades år 1866 när norra stambanan invigdes. Närheten till järnvägen ledde så småningom till att små industrier etablerades i början av 1900-talet: Norr om stationen startade Anton Tamm och ingenjören Sundqvist tegelbruket Wäsby verkstäder som blev en viktig resurs för byggandet av Optimus nya fabrik. 1908 flyttades tillverknigen av fotogenkök och blåslampor från Kungsholmen till den nya fabriken och 1914 utökades verkstaden med ytterligare en flygel österut. Optimusfabriken var en av de första byggnaderna i Sverige som uppfördes med en bärande stomme av armerad betong. Fasaderna var ursprungligen av exponerat rött tegel från Wäsby tegelbruk, men putsades över vid en senare tidpunkt.

Industriområdet runt Optimus har vid flera tidpunkter utökats med tillbyggnader som berättar om den rådande tidens byggkonst och industriella expansion. Mellan år 1955-1959 byggdes Optimusfabriken ut med två tegelvolymer mot söder respektive norr. Utbyggnaden följer till viss del den ursprungliga Optimusfabriken i fasaduttryck, med omsorgsfulla tegeldetaljer, men fönstersättningen och entrépartier är typiska för 50-talet. 1959 byggdes även en ny lagerlokal med sågtandstak i anslutning till tegelutbyggnaden i söder. Optimusområdet fortsatte sedan att växa framförallt på 70-talet med kontor och verkstäder som breder ut sig söder om Optimushuset. Kontorsbyggnaden längs med Optimusvägen uppfördes i fyra våningar med en vertikal fönstersättning i utfackningsväggar mellan tegelpartier. Bakom byggdes en enkel tegelkonstruktion för verkstad samt en lagerlokal längs med Väsbyån i korrugerad plåt.

1983 lades Optimusfabriken ned vilket ledde till stora förändringar i området. Byggnaden norr om Optimushuset, mot Anton Tamms väg, revs till förmån för parkeringsytor och trädanläggningar och 1989 byggdes två kontorshus på Anton Tamms väg i fem respektive ca. sex våningar. Kontorshusen är även de utförda i tegel men har en tydlig postmodernistisk stil i både form och fasaduttryck. 1990 tillkom sista utbyggnaden på Optimusområdet då lagerlokalen från 1959 byggdes om till ett höglager. Denna är utförd i puts med vertikala, spröjsade fönster som en referens både till den ursprungliga Optimusfabriken och kontorshuset från

70-talet bredvid. Optimusområdet övergick successivt från en plats med flera pågående industriella verksamheter till en kontorsmiljö där byggnaders revs för att göra plats åt markparkeringar och grönska. I Kulturmiljöutredningen *Transformationsatlas Optimus*, som White Arkitekter har tagit fram i samarbete med Upplands Väsby kommun (KMU 2020.03.13), beskrivs områdets utveckling under flera decennium och hur det resulterade i en rad stora volymer med olika utformning som speglar sin tid. Samtidigt förenas husen till viss del i sin materialitet och 'klossiga' form. Utredningen understryker att all bebyggelse har ett kulturhistoriskt värde men att arvet från den gamla Optimusfabriken och dess tillbyggnader från 50-talet väger extra tungt. Fabriken är både identitetsskapande för området och utgör idag en social knutpunkt med etablerade verksamheter som Väsby Konsthall.

När Optimusområdet utvecklas ytterligare och en ny strukturplan tas fram är den gamla fabriken utgångspunkt för parker, stråk och tillkommande bebyggelse. Målet är att förstärka och framhäva Optimushuset som kulturell mötesplats. Whites Transformationsatlas pekar på industriarvet som ett viktigt karaktärsdrag för platsen som bör "förvaltas, förstärkas och utvecklas" i nya strukturplanen: Industribyggnaderna i tegel bör förvaras men kan delvis ges nytt innehåll. Vidare kan tegel från de lager- och kontorsbyggnader som planeras att rivas återbrukas. Dessutom bör fasader i den tillkommande bebyggelsen utformas i klassisk industriell stil i puts, tegel och trä för att knyta an till materialen som historiskt har funnits på platsen.

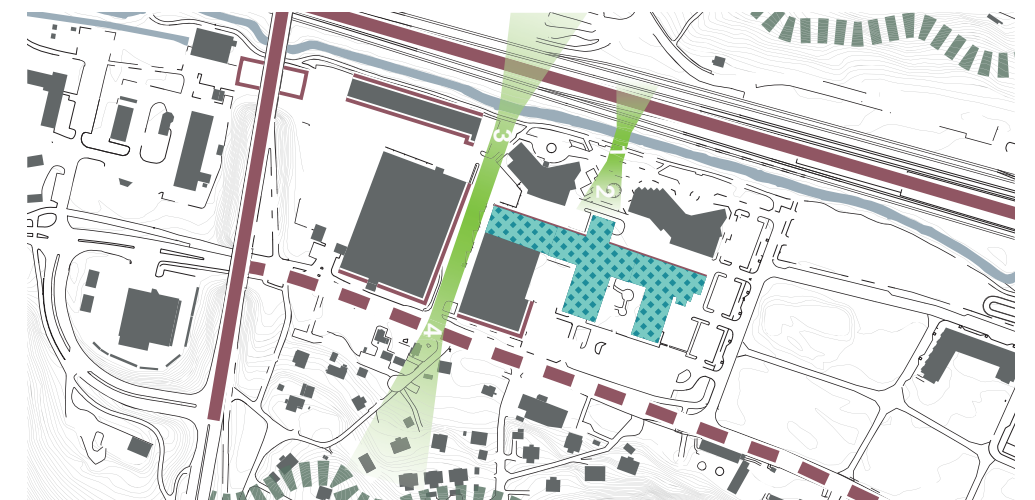
Slutligen lyfts dalgångsbyggden fram som ytterligare ett karaktärsdrag för Optimusområdet. Bredvid Väsbyån, som går parallellt med järnvägen, ligger den befintliga bebyggelsen inpassad mellan två branter. Tydliga axlar utgör siktlinjer genom området idag och kulturmiljöutredningen pekar på vikten av att bevara dessa axlar i den nya strukturplanen samt att framhäva stråket utmed åns sträckning. Förutom detta gröna promenadstråk finns en ambition av att i strukturplanen skapa ett kulturhistoriskt stråk som går från Industrivägen i norr, förbi Optimushuset och fortsätter in bland de nya kvarteren. Här finns en möjlighet att bevara och förstärka berättelsen om Optimus historia genom informationsskyltar och liknande.



Optimushuset som kulturbärare och social knutpunkt



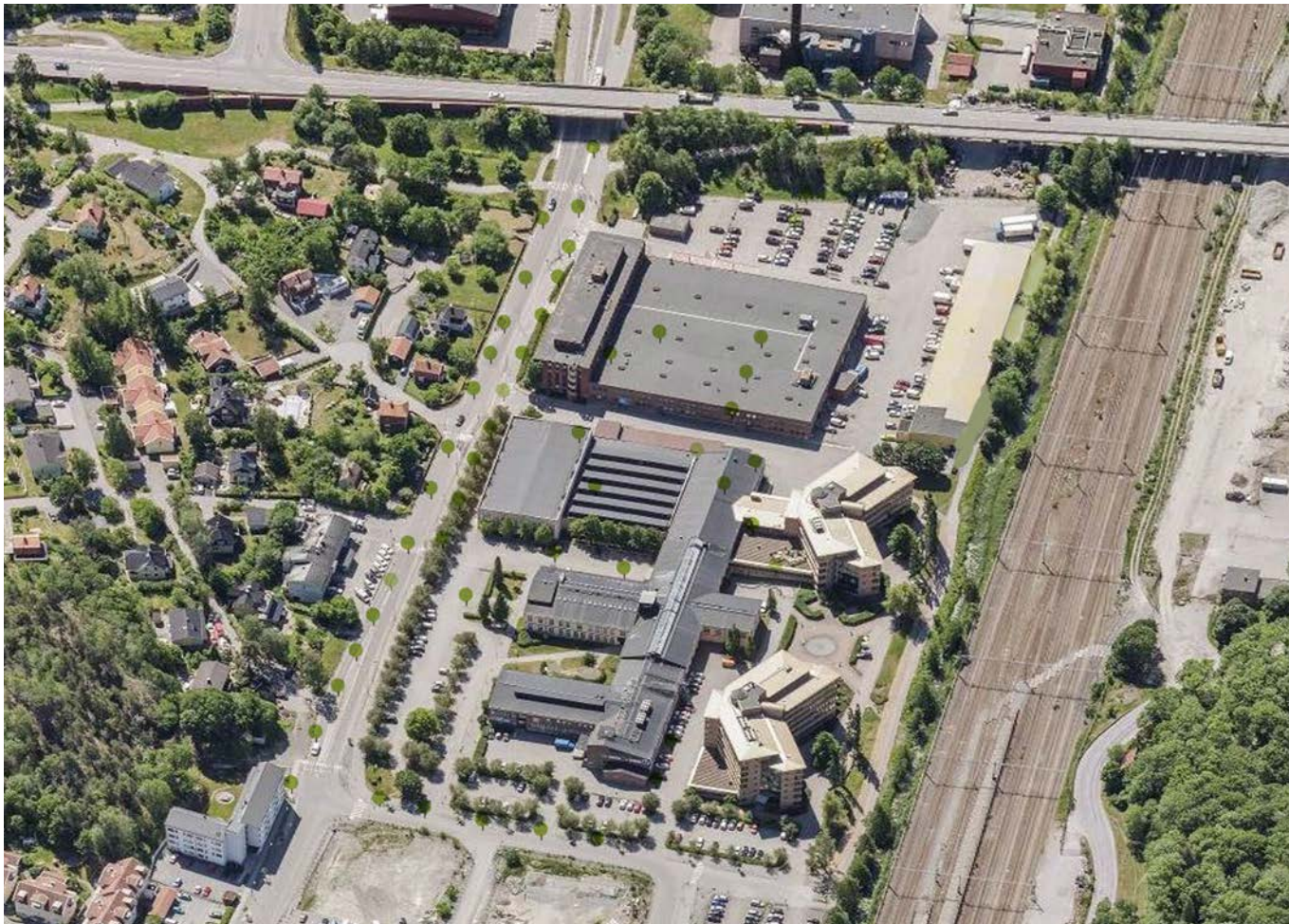
Industriarvet genom flera decennium (Illustration: White, KMU 13.03.2020 sid. 10)



Dalgångsbyggden (Illustration: White, KMU 13.03.2020 sid. 15)



# Från bullrig industritomt till en levande och trygg stadsdel



## Optimus idag

- **Nuvarande bebyggelse och verksamhet:** Lager, verkstäder, kultur och kontor med omkringliggande villaområde.
- **Industrihistoria:** Medvetenheten om Väsby's industrihistoria är stark bland invånarna. Berättelsen om samhällets framväxt skulle kunna förstärkas.
- **Axlar:** I nordsydlig riktning går planstrukturens huvudriktning längs med dalstråk och stambana. Långa siktlinjer i dalgångens riktning. I ostvästlig riktning finns en koppling mellan skogsbevuxna höjder på ömse sidor av dalgången. Dessa axlar upplevs inifrån projektområdet som utblickar eller fondmotiv och kopplar Optimus till sin kulturhistoriska kontext.
- **Å-stråket:** Väsbyån är ett viktigt inslag i Optimus kulturhistoriska närmiljö som berättar om ortens tidsdjup. Å-stråket är idag en underutnyttjad naturtillgång.
- **Bullersituation:** Höga bullernivåer framförallt från stambana och Mälarvägen.
- **Hårdgjorda ytor och otrygga rum:** Området idag består av stora asfalterade ytor, är svårorienterat med många platser som upplevs otrygga med mörka återvändsgränder.



## Optimus imorgon

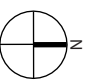
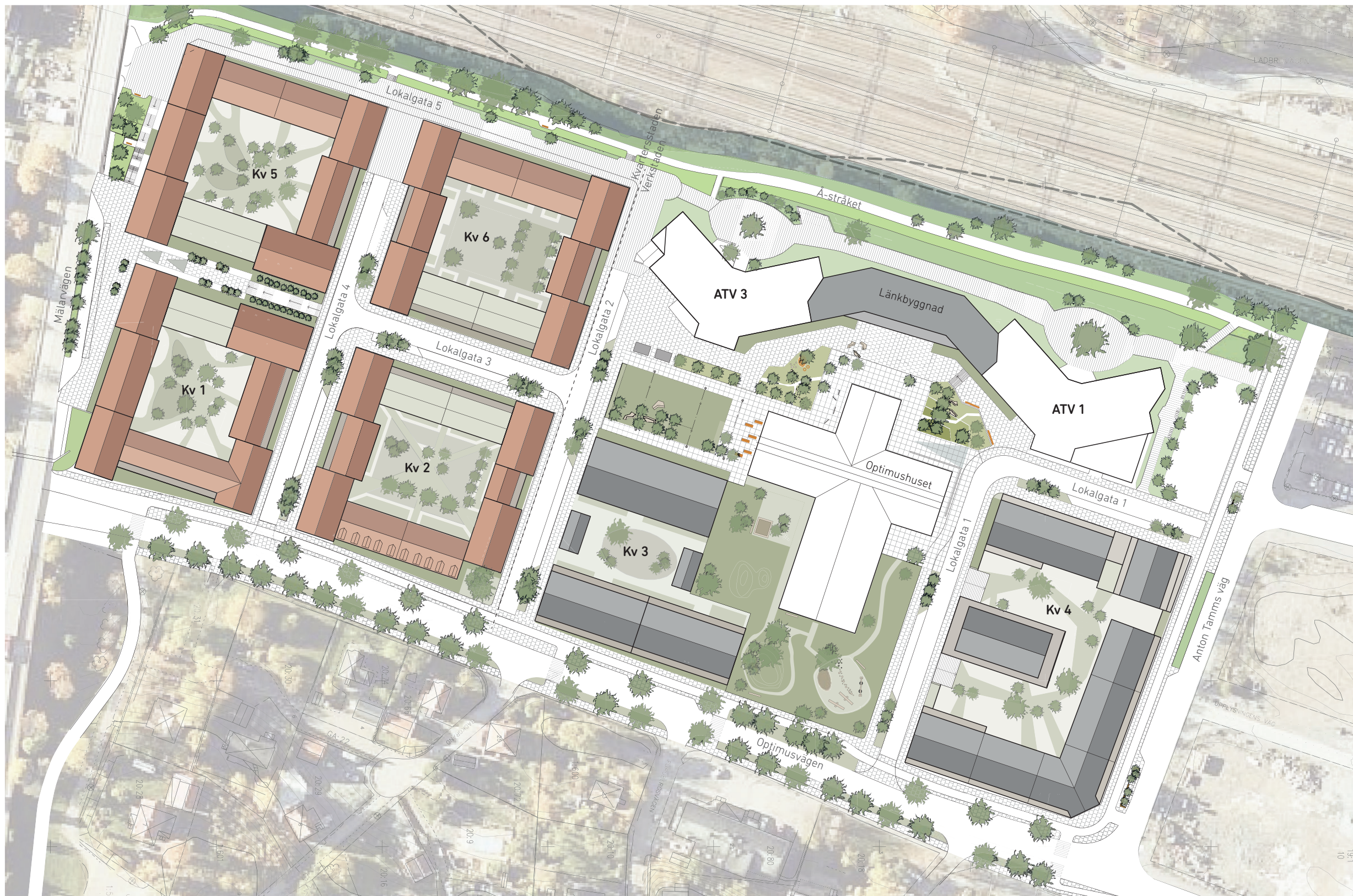
- **Tillkommande bebyggelse och verksamhet:** Bostäder och kontor med inslag av handel.
- **Industrihistoria:** Tillkommande bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelse och refererar till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i staden.
- **Bevarade axlar:** Planen bygger vidare på befintliga axlar och förstärker riktningar med utgång från Optimushuset.
- **Å-stråket:** Görs tryggare och mer tillgängligt genom rumslig gestaltning, flera upplysta entréer nya platser och ökad genomströmning av människor.
- **God livsmiljö:** Den nya bebyggelsen har utformats i noggrann avvägning mellan god ljudmiljö och tillgång till dagsljus. Samtidigt som den höga bebyggelsen mot trafiken behövs för att få ned bullret i området skapas ljusa och trivsamma lägen för gårdar, platser och torg.
- **En trygg och tillgänglig oas:** Ambitionen är ett inre torg som ska fungera som en rekreativ grön oas för de boende och verksamma i området likväl som för hela Upplands Väsby. Området ska vara tillgängligt och kännas tryggt under dygnets alla timmar vilket kräver att det finns en variation av verksamheter, ögon och uppsikt och att mörka hörn och återvändsgränder undviks.





# Översikt: Illustrationsplanen

SID 7(53)









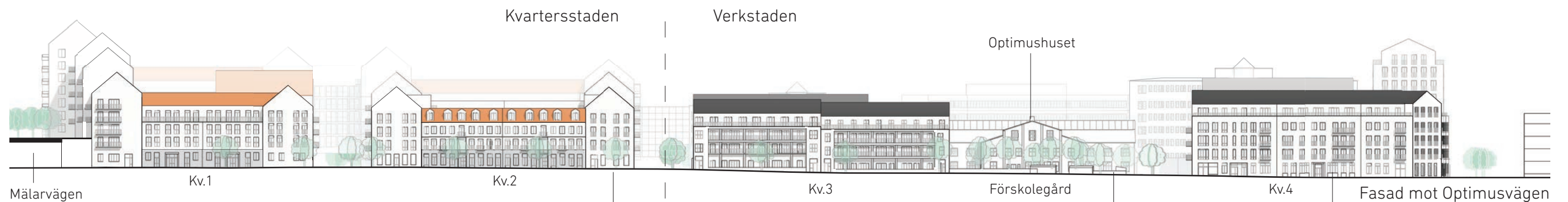
# Skala anpassad till omgivningen

## Anton Tamms Väg - Mötet med Stationsområdet

Hörnet mot Optimusvägen fasas och får en markerad pendang som anknyter till den historiska byggnaden som en gång bildade entré till Optimusområdet. Mittemot södra Messingen hålls en jämn 4+1 våningshöjd. Entrén till området norrifrån markeras med en högre byggnad som i skala relaterar till de bevarade kontorshusen och ger en vink till Väsby Entrés tornbyggnader.

## Optimusvägen - Mötet med Folkparksområdet

Gestaltning anpassas till villabebyggelsen genom en mindre skala och variation. Byggnadsvolymer inom kvarteren får egen karaktär genom detaljering, olika takutformningar och förgårdsmark. På Optimusvägen tillkommer ytterligare träd och ett regionalt cykelstråk.



Vy av Optimusvägen mot Mälarvägen. Tillkommande bebyggelse t.h. möter Folkparksområdet t.v.



Vy av tillkommande bebyggelse längs med Optimusvägen med en liten fickpark



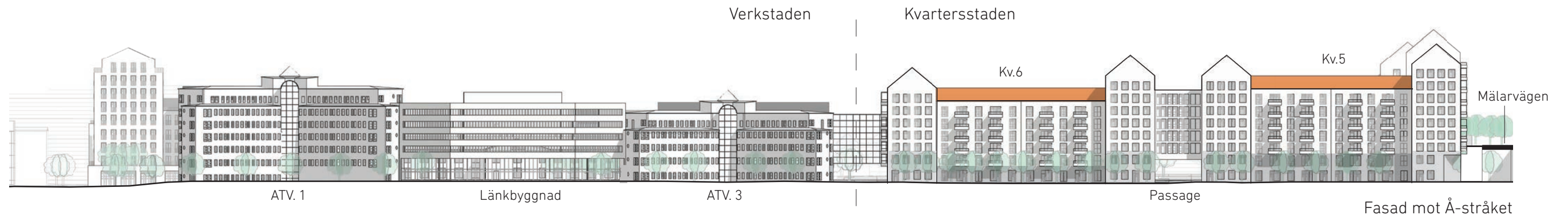
Vy av Optimusvägen. T.h. förskolegård framför Optimushuset och tillkommande bebyggelse bakom



Vy av tillkommande bebyggelse vid korsningen Optimusvägen/Anton Tamms väg

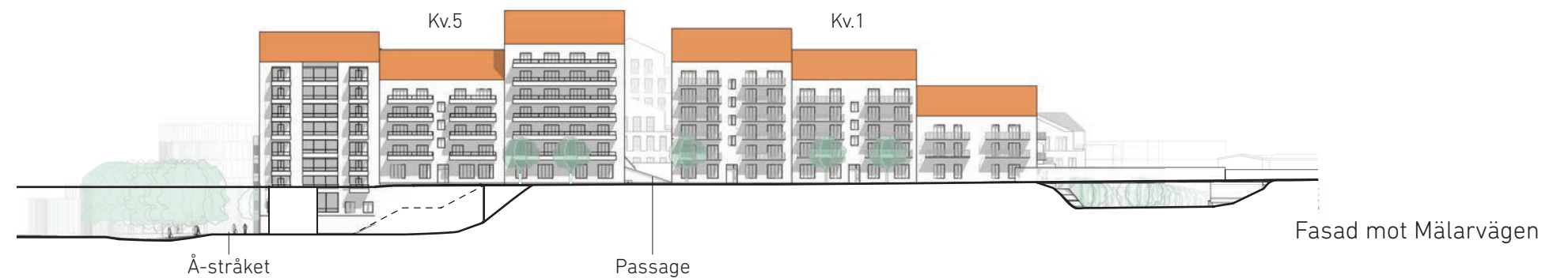


# Skala anpassad till omgivningen



## Å-Stråket - Mötet med naturstråket och skydd mot järnvägen

Bebyggelsen mot järnvägen agerar bullervall åt området men ges variation och uppbrytning av skala genom de återkommande gavelmotiven. Skalan trappar upp mot Mälarvägen och skyddar mot järnvägen. Länkbyggnad mellan ATV 1-3 anpassas i utformning till de befintliga kontorshusen och möjliggör en fysisk och visuell koppling till det bakomliggande Optimushuset genom en öppen entréväning.



## Mälarvägen - Mötet med bron och skydd mot trafikbuller

För att delvis bevara viktiga siktlinjer i området och samtidigt skydda från buller placeras höga volymer företräddelsevis i södra delen av området längs med Mälarvägen. Platsen vid vägen får en stadsgatukaraktär med bostadsentréer och angöring från Mälarvägen med en öppning och passage i mittaxel mot Optimushuset.



Foto av det befintliga ATV 1 och ATV 3 samt Väsbyån och spåren t.v.



Vy av tillkommande bebyggelse t.h. samt Å-stråket och Väsbyån t.v.



## 03. Principer i strukturplanen

Strukturplanen: Allmän platsmark och kvartersmark

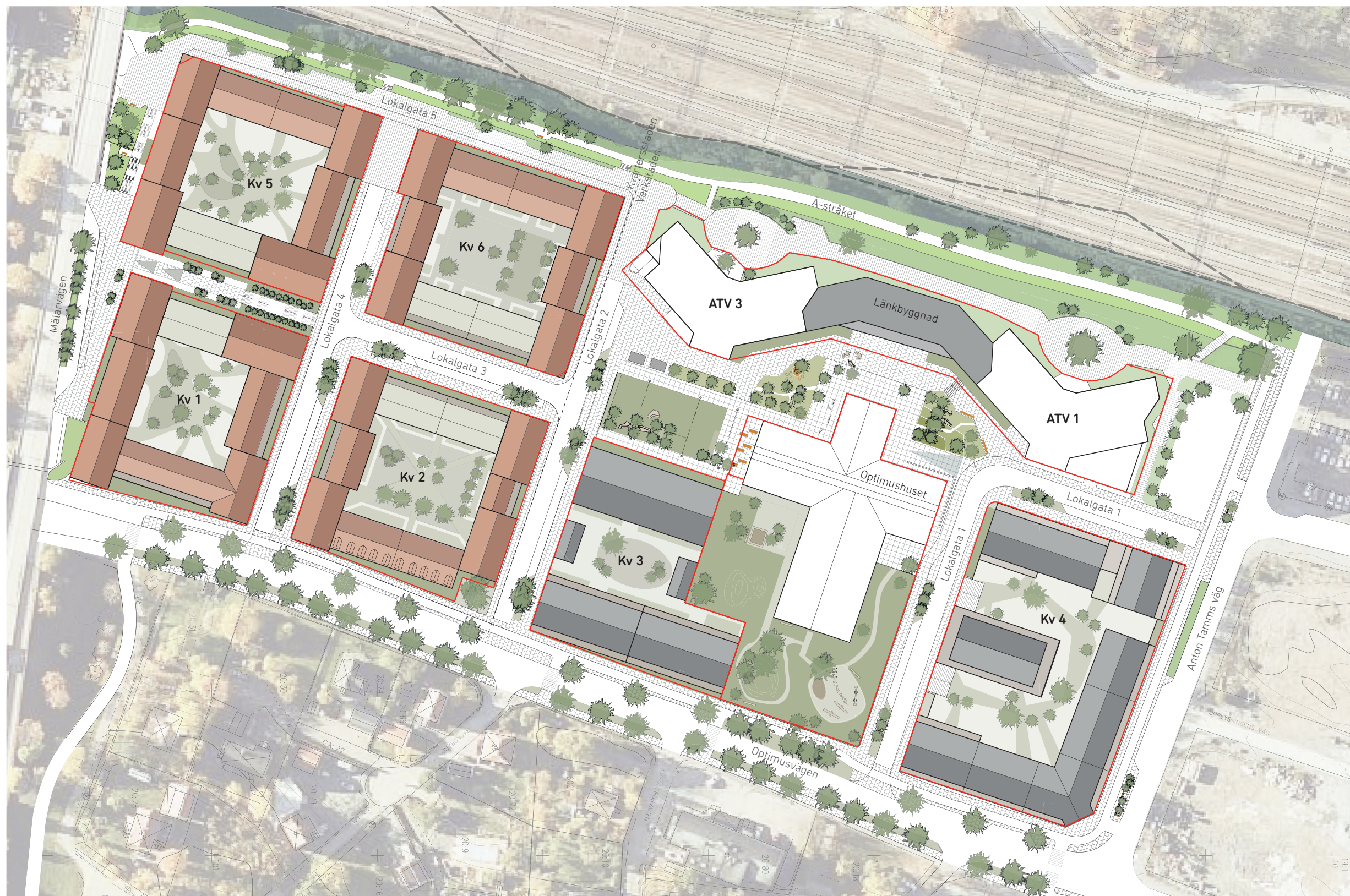
Grönstruktur

Dagvattenhantering

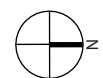


# Strukturplanen

SID 12(53)



— Gräns mellan allmän  
platsmark och  
kvartersmark





# Grönstruktur

Inom Optimusområdet tillskapas nya gröna platser och befintliga stråk förstärks. Hela området längs järnvägen är utpekad i översiktsplanen som ett område med bristande grönstruktur. Den stora andelen hårdgjord mark gör att det finns låg tillgång till ekosystemtjänster. Utveckling av gröna värden har därför hög prioritet, både för vistelsekvaliteter, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.

Området kring Väsbyån har enligt översiktsplanen potential att utvecklas som en grön lunga för stadsdelen. En del av Upplevelsestråket längs Väsbyån löper i planområdets utkant. Stråket är av regionalt och lokalt intresse, och dess rekreativvärden ska bevaras och utvecklas. Inre gröna stråk och platser koncentreras kring Optimushuset, som har förutsättningar att bli ett nav i området. Även trädplanterade gator blir en viktig del av grönstrukturen. Planterade gårdar och tak är ytterligare komplement för att tillskapa grönska och vistelsevärden inom stadsdelen.

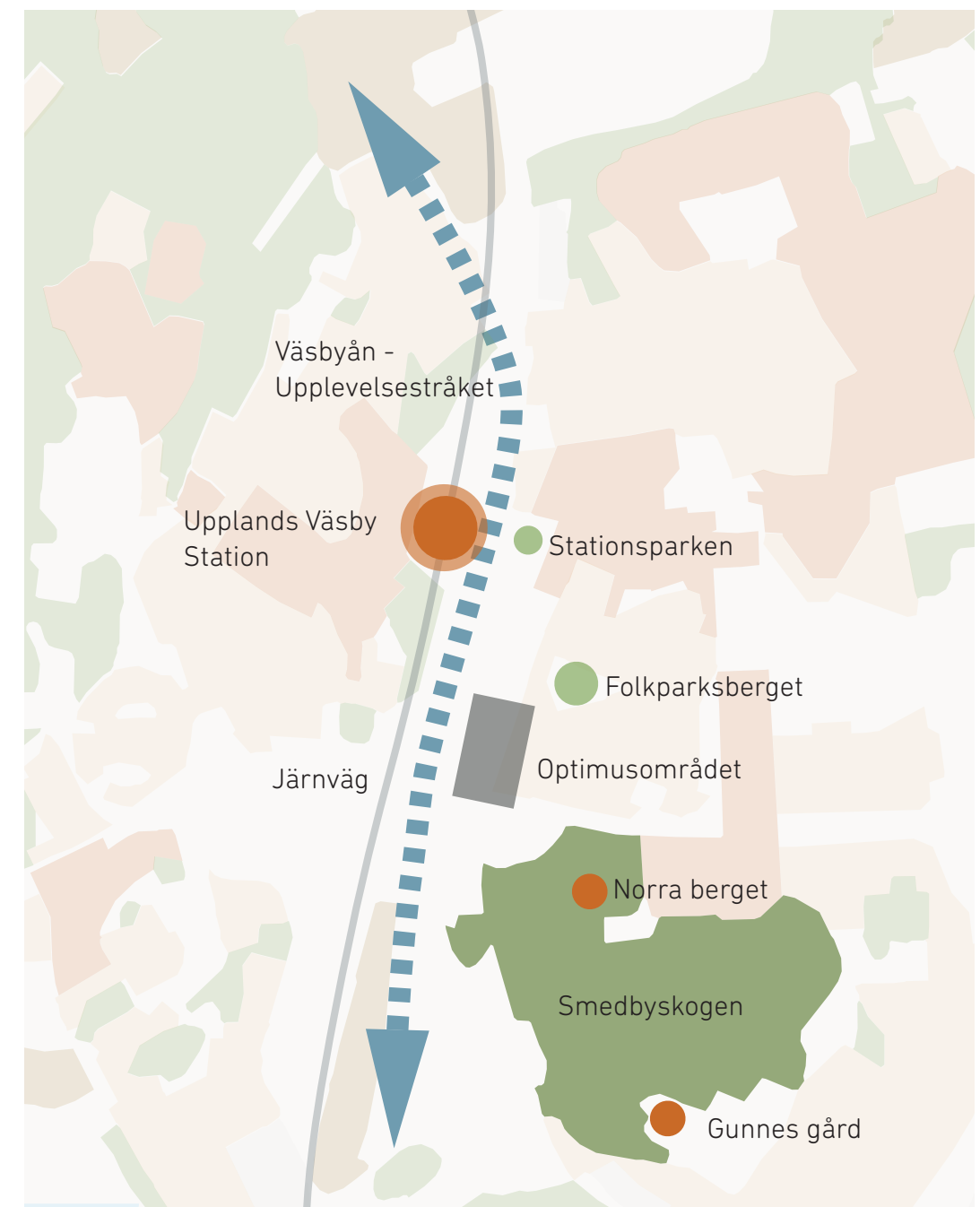
Enligt kommunens kartläggning råder det brist på närhet till parker och grönska i angränsning till området. Det råder även brist på centralt belägna lekplatser. Den närmsta parken finns i Folkparksområdet, och nås via en trappa från Optimusvägen. Folkparksberget är idag en naturpark med flera äldre tallar och ordnad utsiktsplats. Folkparken har en rik historia och ett kulturhistoriskt värde för Optimusområdet och Upplands Väsby i stort. Kopplingen mot Folkparksberget kan stärkas genom att entrén med trapporna förtydligas.

Norra berget och Smedbyskogen ligger sydost om planområdet, med Mälarvägen som en barriär. Smedbyskogen har funktionen som stadsdelspark med höga biologiska värden. Här finns promenadstråk och motionsslingor i natur- och kulturmiljöer med artrikedom och årstidsvariation. Vikingagården Gunnes gård som ligger i området är en social mötesplats vid högtider och evenemang. Kopplingen mot Smedbyskogen förbättras med en ny gång-och cykelväg mot gångtunneln under Mälarvägen. För att ytterligare stärka den rekreativa kopplingen vore det av värde att entrén mot parkområdet förbättras från detta håll. Smedbyskogen nås även via Upplevelsestråket längs Väsbyån.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är viktiga för staden då de hjälper till att stötta den biologiska mångfalden, rena vatten, reglera klimateffekter, främja hälsa och sociala interaktioner samt bidra till att försörja människors mat-, material- och energikonsumtion. Ekologigruppens kartläggning av ekosystemtjänster i Upplands Väsby kommun från år 2015 visar att Optimusområdet till största del har ekosystemtjänster av dålig kvalitet och till viss del även icke befintliga kvaliteter. I planeringen av området eftersträvas en tillökning av ekosystemtjänster genom följande åtgärder:

- Trädplantering längs gatorna som bidrar till luftrening, klimatreglering och bullerdämpning.
- En variation av arter för att bidra till ökad biologisk mångfald och resiliens.
- Växtval som gynnar pollinerande insekter, t ex genom tidigblommande träd knutna till å-rummet.
- Ängsplanteringar längs Väsbyån är del av en spridningskorridor för flora och fauna kopplade till slåttade ängsmiljöer.
- Infiltration, rening och fördröjning av dagvatten i öppna växtbäddar och skelettjordar, inom gatumark, förgårdsmark och bostadsgårdar.
- Gröna bostadsgårdar med gräsytor, mindre träd och planteringar som gynnar pollinerande insekter och bidrar till ökad biologisk mångfald.



Plan: Översiktlig grönstruktur:  
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur





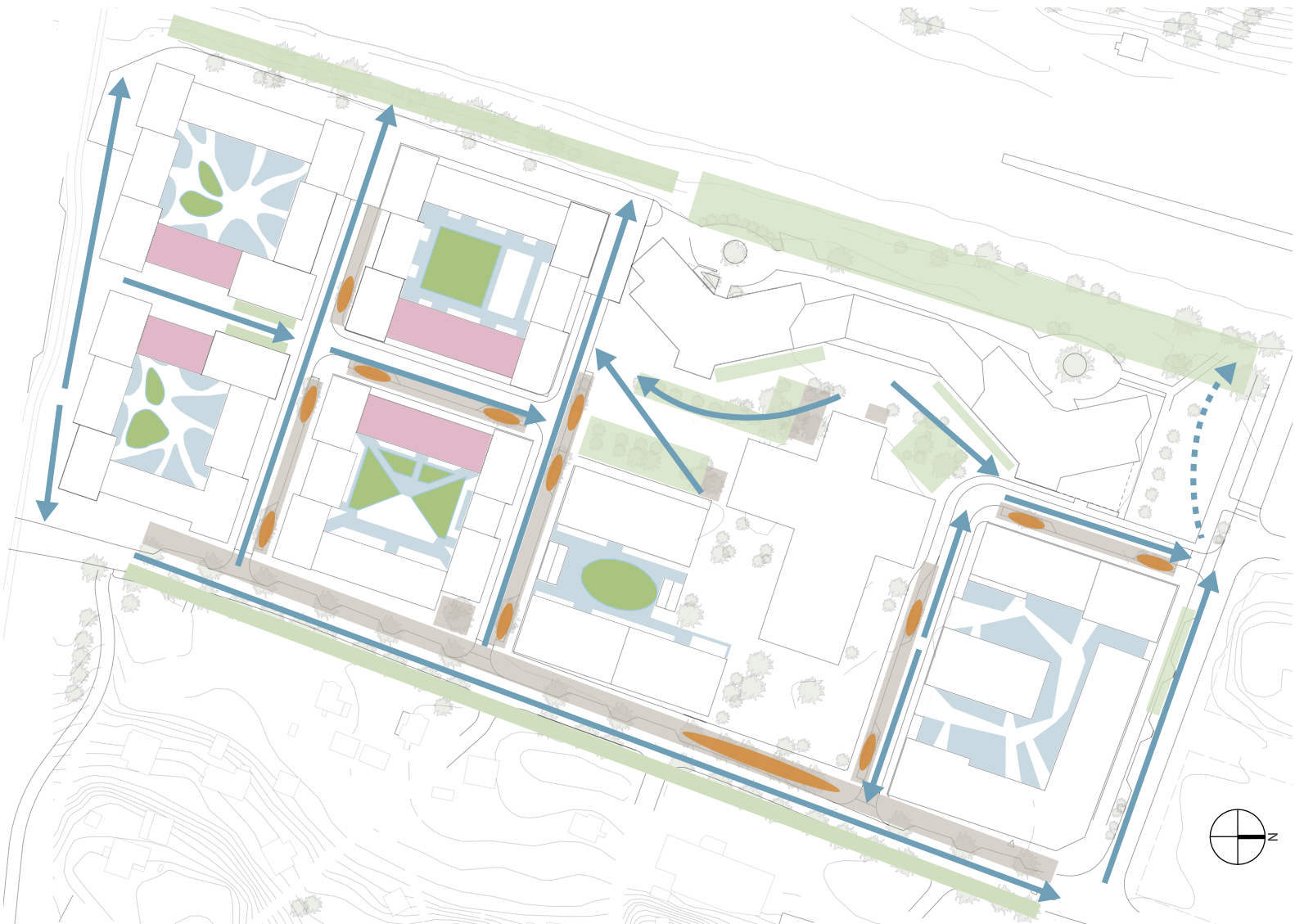
# Dagvatten

## Dagvattenhantering

Omhändertagande av dagvatten ska bidra till en attraktiv stadsmiljö både ur ett mänskligt och ekologiskt perspektiv. Målet är att huvudparten av vattnet ska fördröjas och renas innan det når recipienten, enligt Upplands Väsby dagvattenpolicy. Dagvatten från området avleds till Väsbyån som ingår i Oxundaåns avrinningsområde. Trots att dammanläggningar i ån tar hand om en del flödesreglering finns det risk för översvämning vid stora regnmängder. Inom Optimusområdet förbättras denna situation dels genom höjning av marken, dels genom åtgärder för ökad infiltration och fördröjning av dagvatten på mark som idag är hårdgjord.

Gator och platser utformas så att dagvattnet i huvudsak leds till växtbäddar, genom ytlig avrinning eller via inloppsbrunnar. Dagvattnet fördröjs och renas vid infiltration i växtbädden. Dräneringsledning leder överskottsvatten till dagvattenledning och släpps därefter i Väsbyån. Gatorna fungerar som sekundära avrinningsvägar vid höga flöden. Området är höjdsatt så att vatten ska rinna ytligt mot Väsbyån.

Dagvattenhantering inom kvartersmark och möjliga gröna tak utreds vidare i kommande skeden.



Plan: Dagvattenhantering. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

- Öppna växtbäddar, infiltration
- Skelettjord
- Grönyta bostadsgård
- Gräsyta bostadsgård
- Gröna tak
- Planteringsyta
- Avrinningsvägar



Referensbild. Öppen växtbädd vid gata  
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Referensbild. Brunn kopplas till skelettjord  
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



## 04. Utformning av allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

Å-stråket

Plats vid Optimushuset

Plats vid Mälarvägen

Plats vid Optimusvägen

Översikt gator

Optimusvägen

Anton Tamms väg

Lokalgata med träd

Gångfartsgata



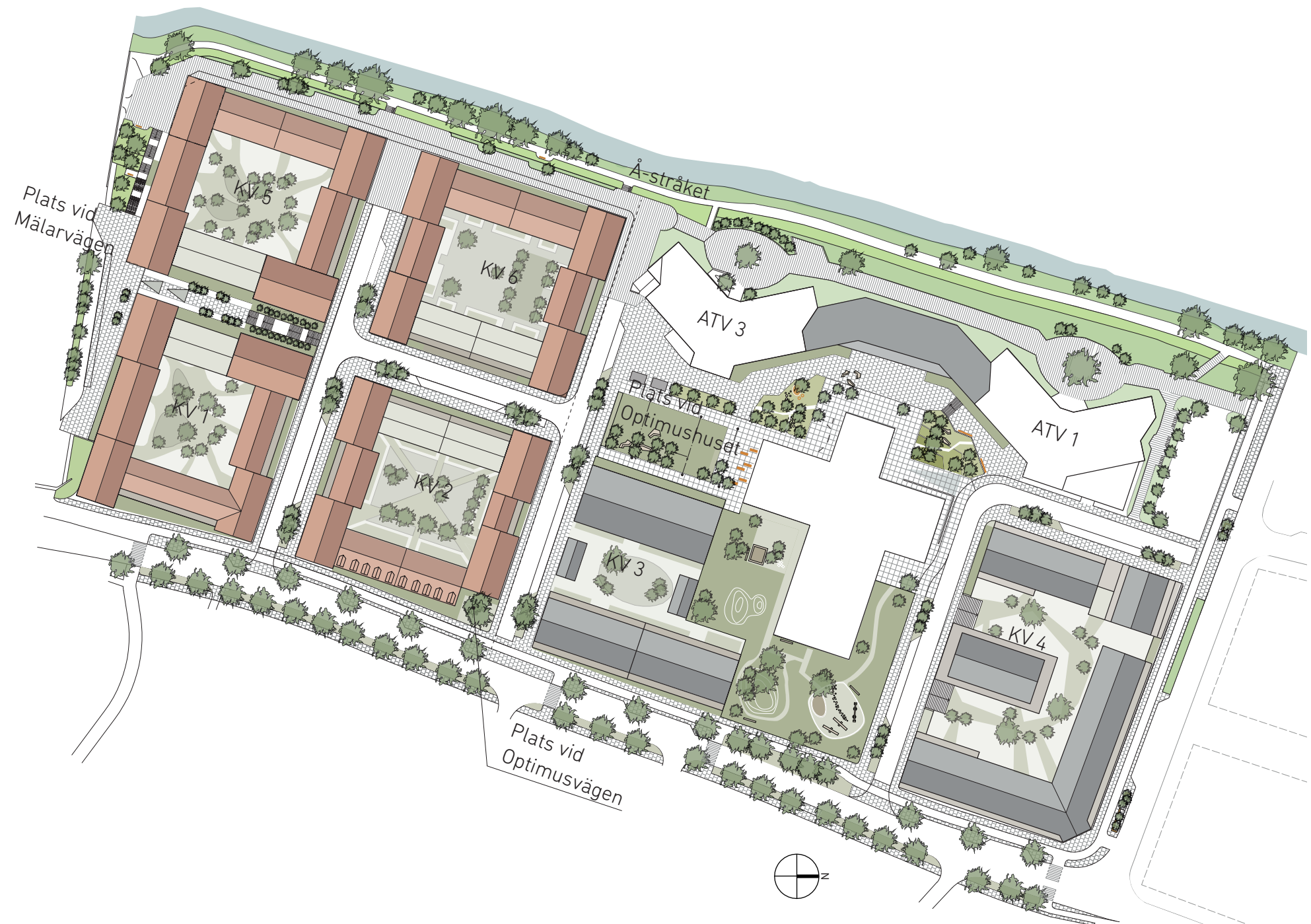
# Utformning av allmän platsmark

Den allmänna platsmarken i området består av gator, stråk och parker. De offentliga rummen ska möjliggöra vardagliga möten och bidra till ett stärkt socialt liv i området. Målet är att skapa ett varierat utbud av mötesplatser, i en samverkan mellan yttre miljö och husens program. När området är utbyggt kommer det finnas en blandning av kontor, boende och förskola och kultur, vilket ger en bred grupp av användare av de offentliga rummen. Barnperspektivet bör lyftas i kommande arbete.

Stråken längs Väsbyån och förbi Optimushuset har stor betydelse som samlande rum i stadsdelen, och utgör huvudstråk för fotgängare genom området. Sekvenser av målpunkter och blickfång i stråken är viktigt för att locka till rörelse och vistelse. Genomtänkt belysning och aktiva fasader är åtgärder som ger trygga stråk även kvällstid. Bullersituationen gör det värdefullt att ge möjlighet till vila och rekreation inom platser med bättre ljudförhållanden. Grönskan har stor betydelse för att ge variation mellan olika stadsrum och kontakten med Väsbyån gör vatten till en synlig del av området. Omhändertagandet av dagvatten gestaltas som en medveten del i områdets helhet.

Den allmänna platsmarken får en enkel karaktär men med en omsorgsfull gestaltning. Material, växter och utrustning väljs utifrån befintliga karaktärer i varje del, såsom det befintliga å-rummet och kulturmiljön kring Optimushuset. Befintliga träd bevaras i största möjliga utsträckning, för att ge en kontinuitet och en variation i växtmaterialet. För standardmöblering väljs utrustning ur Upplands Väsby möbleringsprogram (under framtagande). Utgångspunkten är användandet av material som ger ett omhändertaget, robust intryck och är lätta att drifta.

Områdets höga kulturvärden är en faktor att bygga vidare på i gestaltning och programmering av gator och stråk. Möjlighet att återbruka material på ett identitetsskapande sätt kan utredas.



Illustrationsplan  
Illustration: Kod Arkitekter och Nivå landskapsarkitektur



# Platser, parker och stråk

## Å-stråket

I stråket längs Väsbyån finns områdets i dagsläget största naturvärden. Stråkets befintliga värden bevaras i områdets norra delar, och utvecklas vid de nya kvarteren i söder med nya planteringar och sittplatser. Å-rummet är främst ett stråk för rörelse med promenader, löpträning och cykel. Stråket är mycket utsatt av buller från järnvägen, och då det även ligger inom skyddsavstånd för farligt gods planeras inget program för stadig vistelse. Å-rummet har regional betydelse som del av Upplevelsestråket en promenadsslinga genom hela kommunen, uppdelad i tolv etapper och med en total längd av drygt 40 kilometer.

Intill ån finns i dagsläget en variation av träd, både blommande prydnadsträd såsom oxel och hagtorn, och arter kopplade till vattenmiljöer såsom al och pil. Nyplanterade träd föreslås följa det varierade temat, med fokus på tidigblommande träd och buskar såsom pil och vide, vilka har stor betydelse för pollinerande arter. Gångstråket anläggs med stenmjölsyta, likt befintligt stråk. I mötet med korsande gator anläggs trappor som koppling mellan å-stråket och gatan.

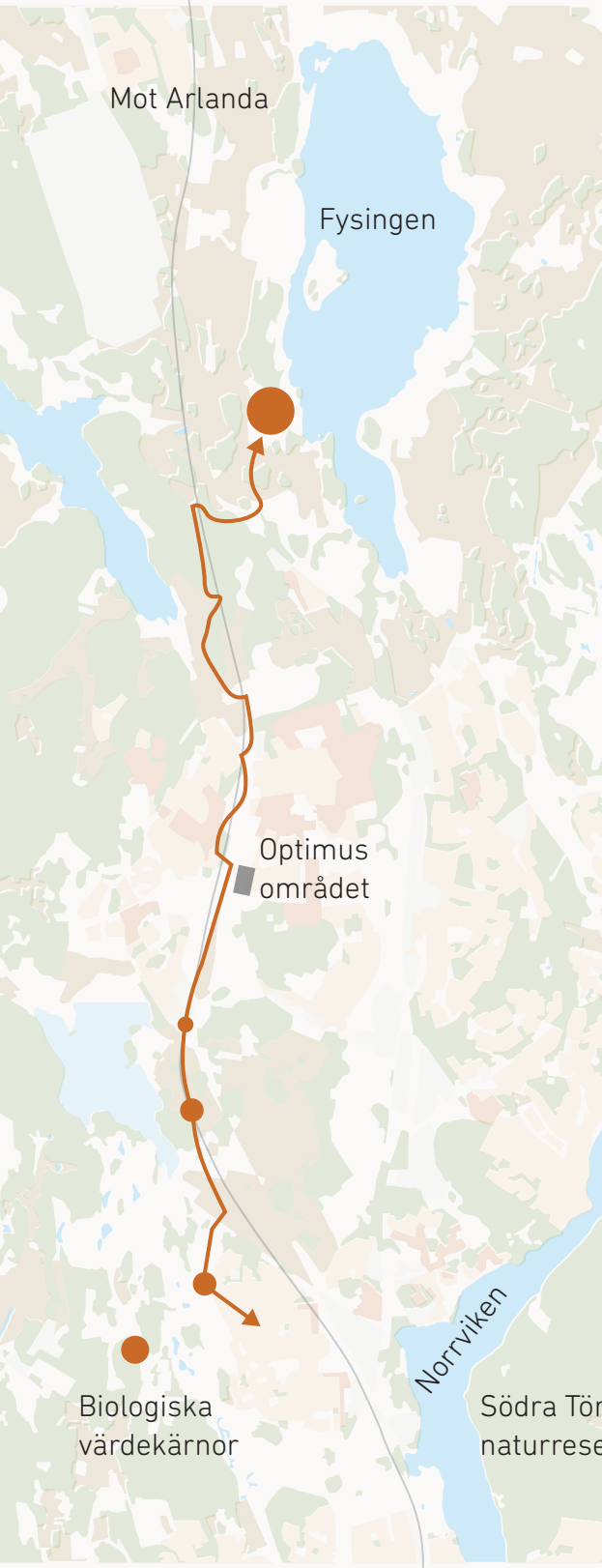
Längs med stråket löper även 'Livslinjen – världens längsta blomsteräng'. Livslinjen är tänkt att fungera som en spridningskorridor för flora och fauna kopplade till slåtttrade ängsmiljöer; en av de artrikaste biotoperna. Målet med projektet är att skapa en sammanhängande blomsteräng från Ulriksdal till Arlanda. Det ska gå att cykla utmed den, och längs hela stråket finns holkar för både fåglar och insekter uppsatta. Livslinjen är tänkt att inrymmas i slänten mellan å-stråket och gångfartsområdet i Lokalgata 5.



Vy längs Å-stråket och Lokalgata 5 söderifrån.  
Illustration: Kod Arkitekter



# Platser, parker och stråk



Plan: Livslinjens totala utsträckning, underlag 2019.  
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



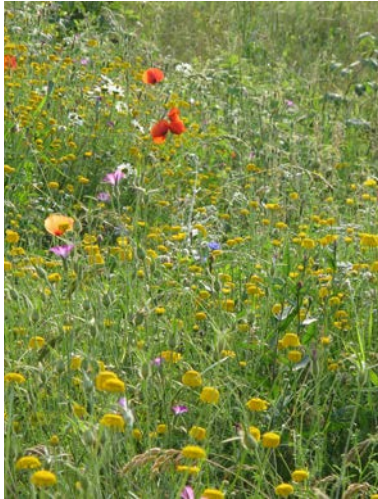
Sektion: Å-stråket / Gångfartsområdet. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



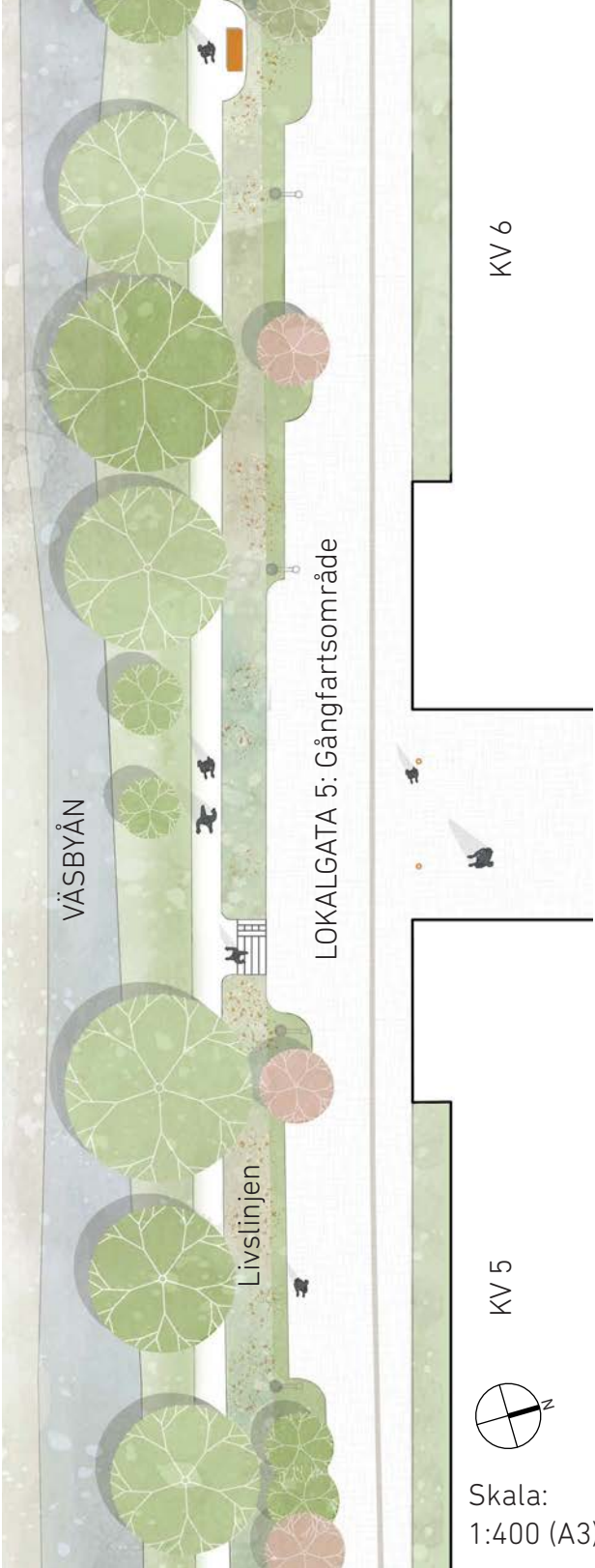
Befintlig situation.  
Upplivestråket med Livslinjen till höger i bild.  
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Befintlig situation.  
Upplivestråket längs Väsbyån.  
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Referensbild,  
Ångsvegetation i Livslinjen.  
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Plan: Å-stråket / Gångfartsområdet  
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



# Platser, parker och stråk

## Plats vid Optimushuset

Det största tillskottet av gröna och offentliga ytor tillskapas runt Optimushuset. Här finns möjlighet att anknyta till den historiska Industrivägens dragning fram till Optimusfabriken genom att Industrivägen övergår i sekvens av stråk och platser. Platsen utformas med fokus på sociala och gröna värden för både boende och besökande. Utformningen studeras vidare i kommande skeden, i samspel med program inom omgivande hus.

Optimushuset är platsens mittpunkt och föreslås få en stadig plattform med storskalig beläggning som utgår från husets riktningar. Plattformen kan ge plats till aktiviteter som en förlängning av husets program, t.ex. uteserveringar, samlingsplatser för evenemang och tillfälliga utställningar. Söder om Optimushuset tillskapas en större yta i soligt läge, vilken föreslås utformas som ett parktorg. En gräsyta för lek och picknick kantas av trädrader och klippta häckar. Linspänd belysning från stolpar, möjligen med Optimuslyktan, kan ge en intim känsla med anknytning både till närliggande Folkparksområdet och områdets industrihistoria. Längs ATV-husen och den nya länkbyggnaden föreslås ett entréstråk vilken delvis ligger i en lägre nivå än plattformen runt Optimushuset, till följd av läget på befintliga hus. Stråkets markbeläggning knyts samman med beläggning längs stråket från industrivägen via Lokalgata 1. Höjdskillnader tas upp i grönytor, där funktioner såsom lekinstallationer och platser för vistelse kan infogas. Grönytorna fungerar som infiltrationsytor för dagvatten och planteras med en variation av träd och marktäckande växter eller perenner. Kopplingar och siktlinjer genom platsen och mellan ytor är viktiga.

Platsen samspelar i hög grad med omgivande hus. I dagsläget vänds många inaktiva fasader mot platsen, och det är av vikt att aktivera dessa med fler målpunkter, tydliga entréer, öppna fasader och program i bottenvåningarna. En gemensam satsning på konst i anslutning till hela stråket kan vara ett sätt att stärka områdets identitet – både i anslutande kvarter och allmän



*Vy av plats söder om Optimushuset.  
Illustration: Kod Arkitekter*

platsmark. Detta behöver konkretiseras i kommande skeden. En fördel vore om den anslutande förskolegården kan fungera som en kompletterande lekplats för yngre barn under kvällar och helger. På så sätt utnyttjas ytan runt hela Optimushuset. Lekfunktioner inom allmän platsmark kan då inriktas mot lite äldre barn, med program för häng och rörelse.

En genomtänkt belysning av platsen samverkar med aktiva fasader för att skapa trygga stråk även under kvällstid. Att skapa sekvenser med siktlinjer mellan tydliga målpunkter är också av vikt för att locka till rörelse och vistelse både under dagtid och kvällstid.



# Platser, parker och stråk

## Plats vid Optimushuset



Plan: Plats vid Optimushuset. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Skala: 1:400 (A3)



# Platser, parker och stråk

## Plats vid Mälarvägen

En platsbildning skapas i anslutning till Mälarvägen, i förlängningen av Lokalgata 3. Här upprättas en siktlinje mot Optimushuset genom området. På platsen finns utrymme för angöring, planteringar och förgårdsmark. Mot Mälarvägen anläggs en trädrad vilken skärmar platsen från den trafikerade gatan. Befintlig ramp för cyklar flyttas österut, där en mer tillgänglig koppling kan anläggas.

En passage med breda trappor kopplar platsen genom kvarteren mot Lokalgata 4. Längs passagen finns planteringar och portiker mot angränsande bostadsgårdar. Då både platsen och passagen ligger på bjälklag är det viktigt att säkerställa ett tillräckligt planteringsdjup, samt utrymme för fundament till belysningsstolpar och övrig utrustning.

Trappor mot Väsbyån ger en ny koppling mot Å-stråket. Mot Mälarvägen anläggs planterade slänter. Inklädnad av stödmurar mot Mälarvägen utreds vidare. Klätterväxter på murarna kan ge en grön fond till slänten.



Plan: Plats vid Mälarvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



1:500 (A3)



Plats vid Mälarvägen



Sektion Plats vid Mälarvägen, passage och trappor mot Lokalgata 4.  
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Skala: 1:200 (A3)



# Platser, parker och stråk

## Plats vid Optimusvägen

Mellan kvarter 2 och 3 föreslås en plats för vardagliga möten i närområdet. Karaktärsträd planteras och sittmöjligheter tillskapas.



*Gatuvy av plats vid Optimusvägen  
Illustration: Kod Arkitekter*



# Gator

## Gatustruktur

Gatustrukturen inom Optimusområdet bildar ett rutnät, med anpassning till befintliga hus. Inom området finns en variation av gaturum, från vältrafikerade bussgator som Optimusvägen och Anton Tamms väg till gångfartsområden vid Väsbyån. Gatustrukturen ska bidra till en god orientering inom området, med fria siktlinjer mot målpunkter såsom Optimushuset, Väsbyån och Mälarvägen.

Gatorna inom kvartersstrukturen utformas med omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Materialvalen ska förtydliga olika funktioner inom gaturummet och ge en variation inom en gemensam palett. Grönskan har stor betydelse i gatans offentliga rum, och variationer i träd och växtmaterial tydliggör hierarkin mellan olika gaturum. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönskande förgårdsmark bidrar till liv och variation längs gatorna.





# Gator

## Optimusvägen

Optimusvägen föreslås byggas om och förtydligas som huvudgata, i linje med gatans utformning förbi Messingen-området. Gatan är utformad för att rymma busstrafik. En ny gångbana anläggs längs gatans östra sida, mot Folkparks-området. På gatans västra sida anläggs gångbana och ett regionalt cykelstråk, vilket leds vidare mot Väsby station och söderut längs Smedbyvägen. Parkerings- och angöringsplatser anläggs längs gatans västra sida, i anslutning till Optimusområdet.

Längs gatan föreslås en dubbelsidig trädplantering, vilket ger ett sammanhållet grönt gaturum. Mot Optimusområdet placeras träden i örön mellan parkeringsplatserna, likt ombyggd gata förbi Messingen. Där gatan passerar Optimus-huset föreslås att en del av den befintliga trädraden sparas. Den tätare och mer uppväxta trädraden blir en grön fond för förskolegården, och marker ut passagen förbi Optimus-huset.

Mot villakvarteren i Folkparksområdet står träden i en sammanhållen grönyta i nedsänkta växtbäddar, som fungerar som en fördröjningsyta vid stora regn. Träden planteras något tätare på denna sida, för att stärka den gröna trädgårdskaraktären. Trädsort föreslås genomgående vara oxel, likt befintliga träd längs Optimusvägen.

Mot Optimusområdet möter förgårdsmark gångbanan och vid Folkparksområdet ansluter villaträdgårdar vilket bidrar till grönska längs gatan.



*Gatuvy av Optimusvägen från norr mot Mälarvägen*

*Illustration: Kod Arkitekter*

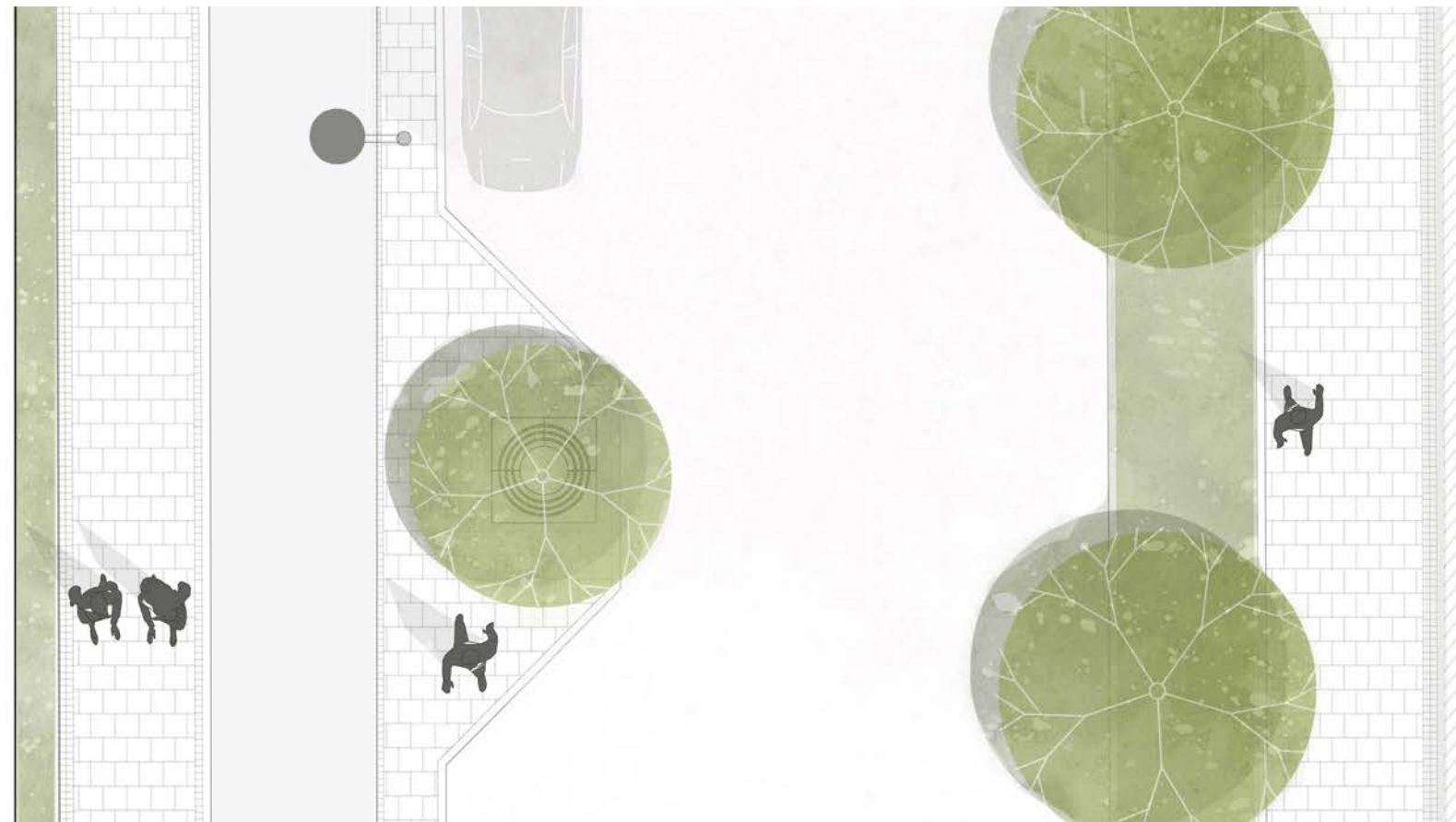


Gator

## Optimusvägen

Materialval föreslås anpassas till den befintliga gatans utformning förbi Messingen; asfalt i körbana och parkeringsplatser och kantstöd av råhuggen granit. Mot fasader och förgårdsmark anläggs friser av smågatsten. Belysningsstolpar placeras mellan träden på båda sidor. Det är önskvärt att fortsatt använda Optimuslyktan, för ett samordnat gaturum. Utredning krävs om armaturens funktion och drift.

Genomgående skelettjordar anläggs längs gatans bägge sidor, vilka tar emot dagvatten från kör- och gångbanor via brunnar. Mot Folkparksområdet leds gångbanans vatten ytligt till de nedsänkta planteringsytorna.



*Plan Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur*



*Sektion Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur*



# Gator

## Anton Tamms väg

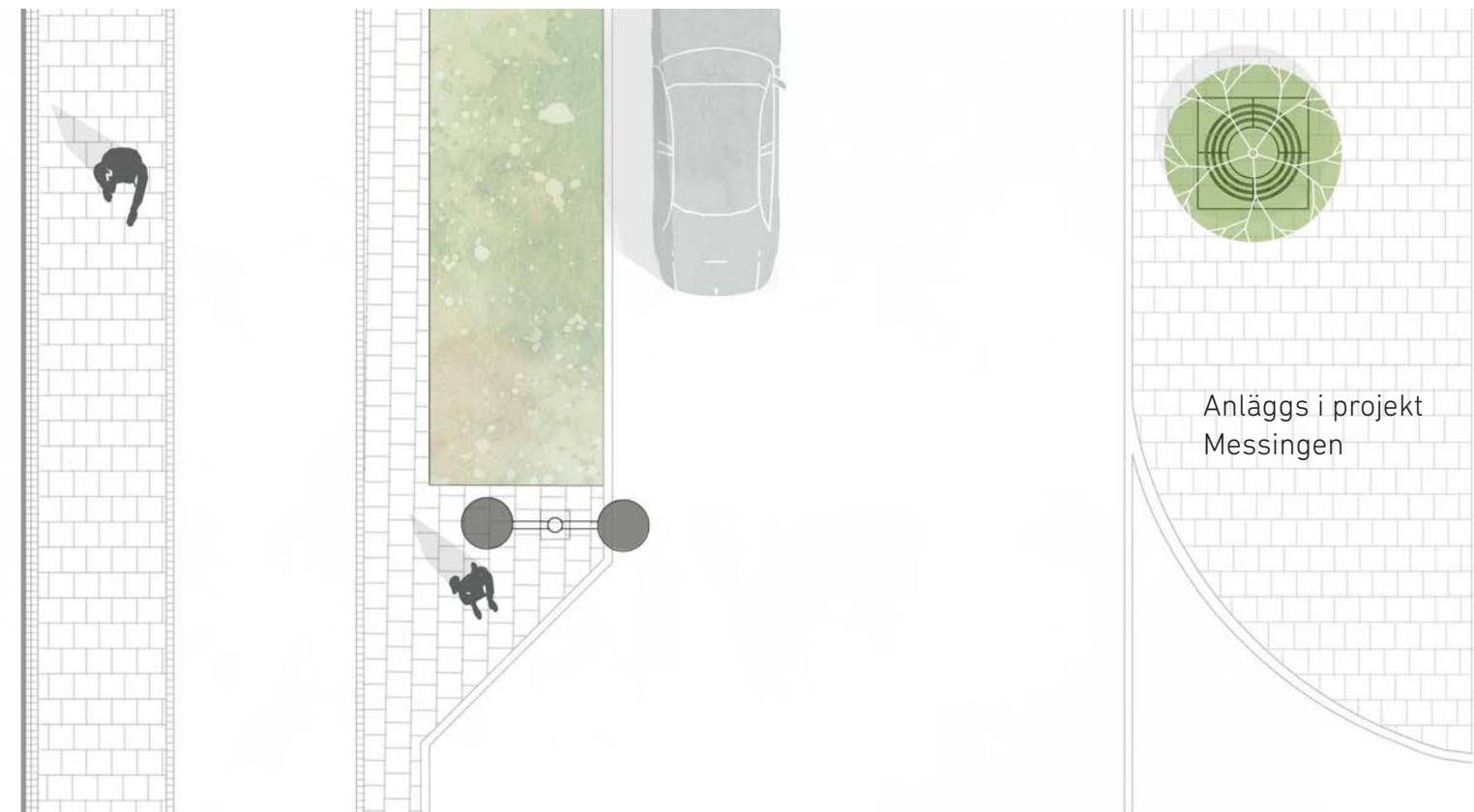
Anton Tamms väg får en ökad betydelse som huvudgata vid utbyggnaden av Väsby entré med en planerad ingång till pendeltågsstationen och en bussterminal i gatans förlängning. En stor del av besökarna till Optimusområdet antas komma via denna gata, till fots och på cykel. På grund av ledningar i marken kan träd inte planteras på gatans södra sida. Trädplantering anläggs längs motstående sida, inom projekt Messingen.

Gatan utformas för busstrafik. Ett regionalt cykelstråk anläggs längs gatans södra sida vilket leds mot stationen och ny cykelbro över spåren. Parkerings- och angöringsplatser anläggs på gatans båda sidor. Materialval anpassas till gatans utformning på motstående sida vid Messingen; asfalt i körbana och parkeringsplatser och kantstöd av råhuggen granit. Gångvägen beläggs med betongplattor. Mot fasader och förgårdsmark anläggs friser av smågatsten. Belysningsstolpar placeras i möbleringszonen.

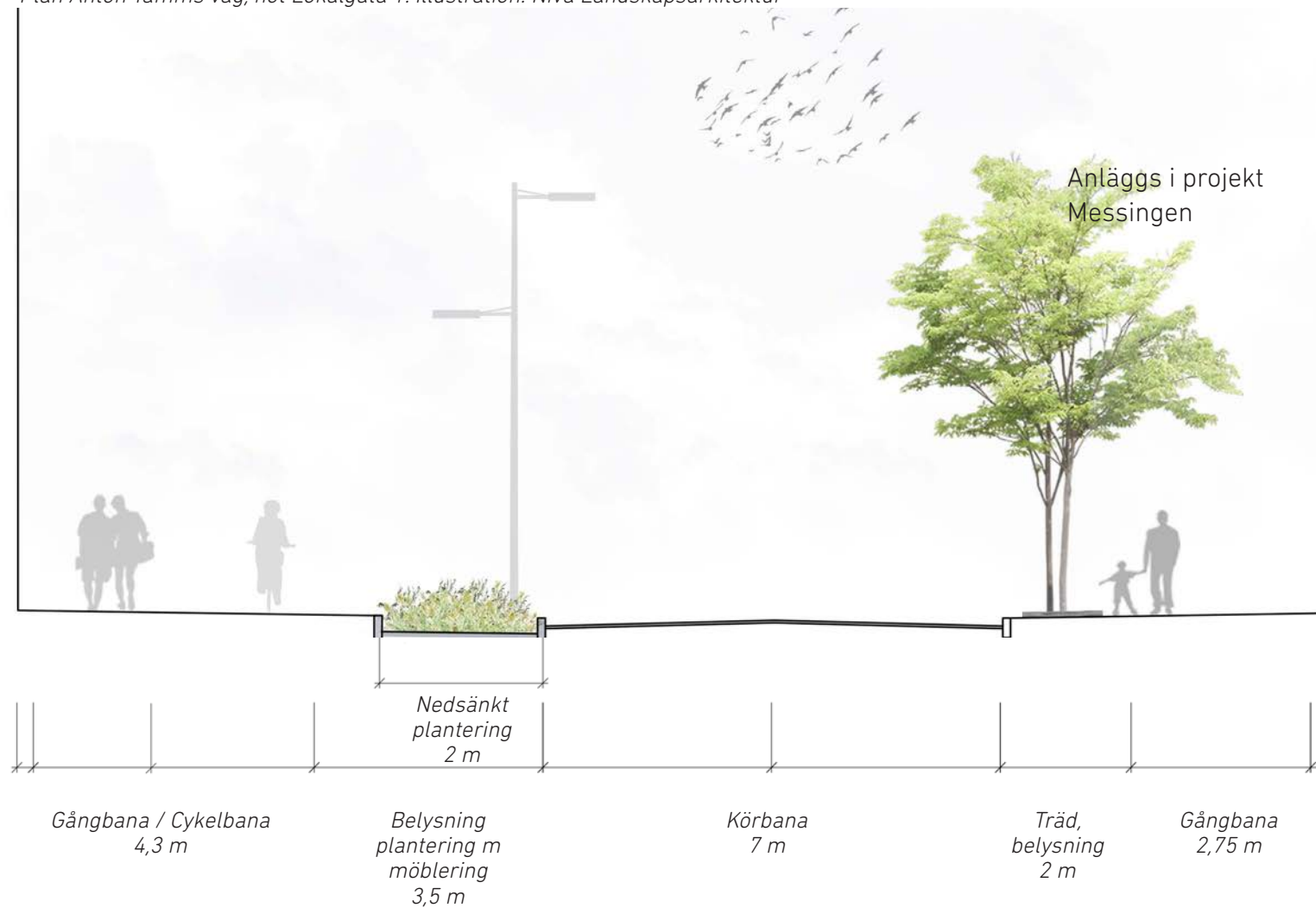
Då gatan utgör en lågpunkt i området behöver vatten kunna rinna undan vid stora regn. Genom anläggandet av en nedsänkt växtbädd som leder regnvatten mot Väsbyån hanteras risken för stående vatten och översvämning. Den nedsänkta ytan planteras med perenner som klarar varierande vattentillgång. Skelettjordar anläggs även på gatans norrsida, inom projekt Messingen.

Optimus-  
området

Skala:  
1:100 (A3)



Plan Anton Tamms väg, not Lokalgata 1. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Sektion: Anton Tamms väg, not Lokalgata 1. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

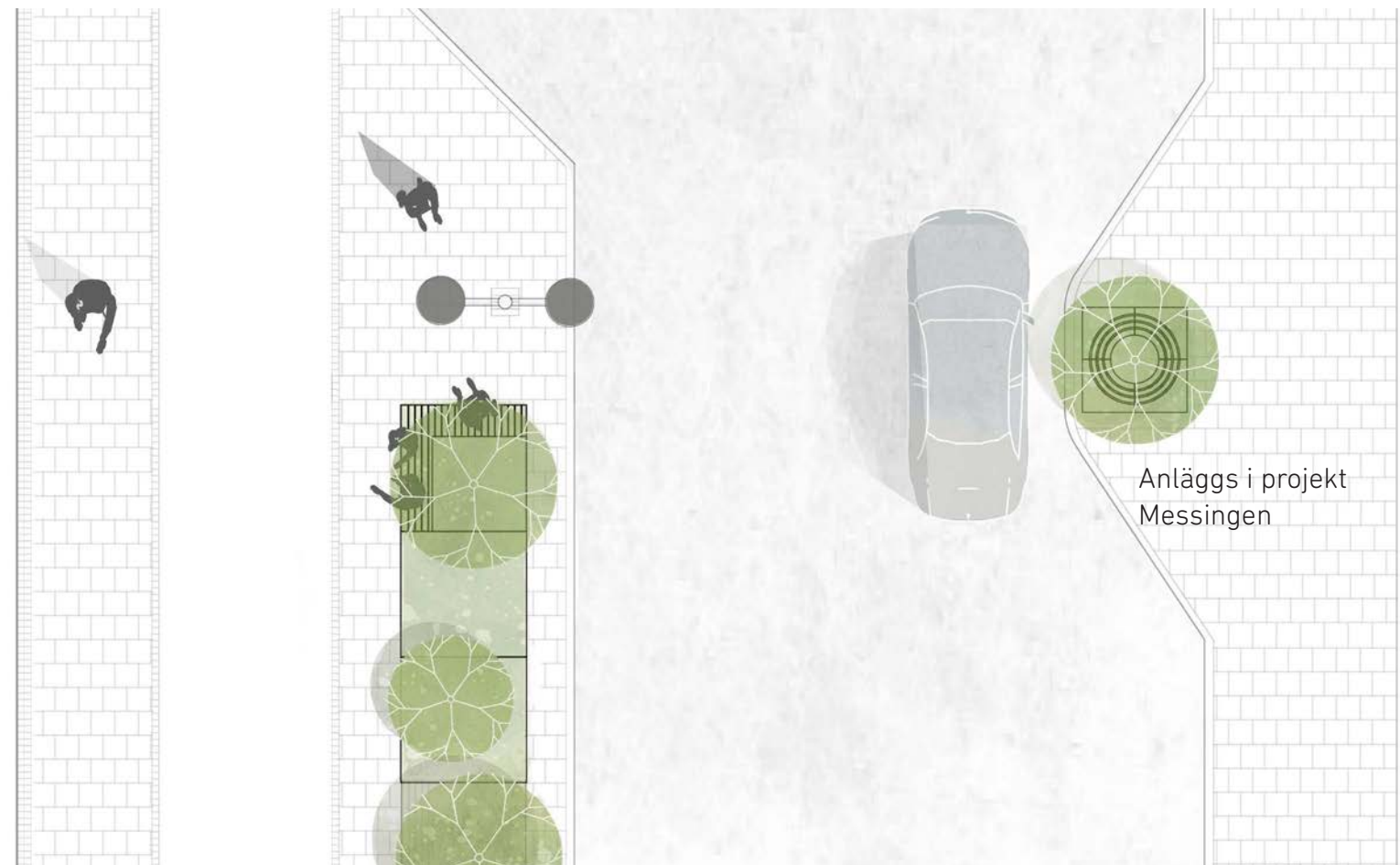


# Gator

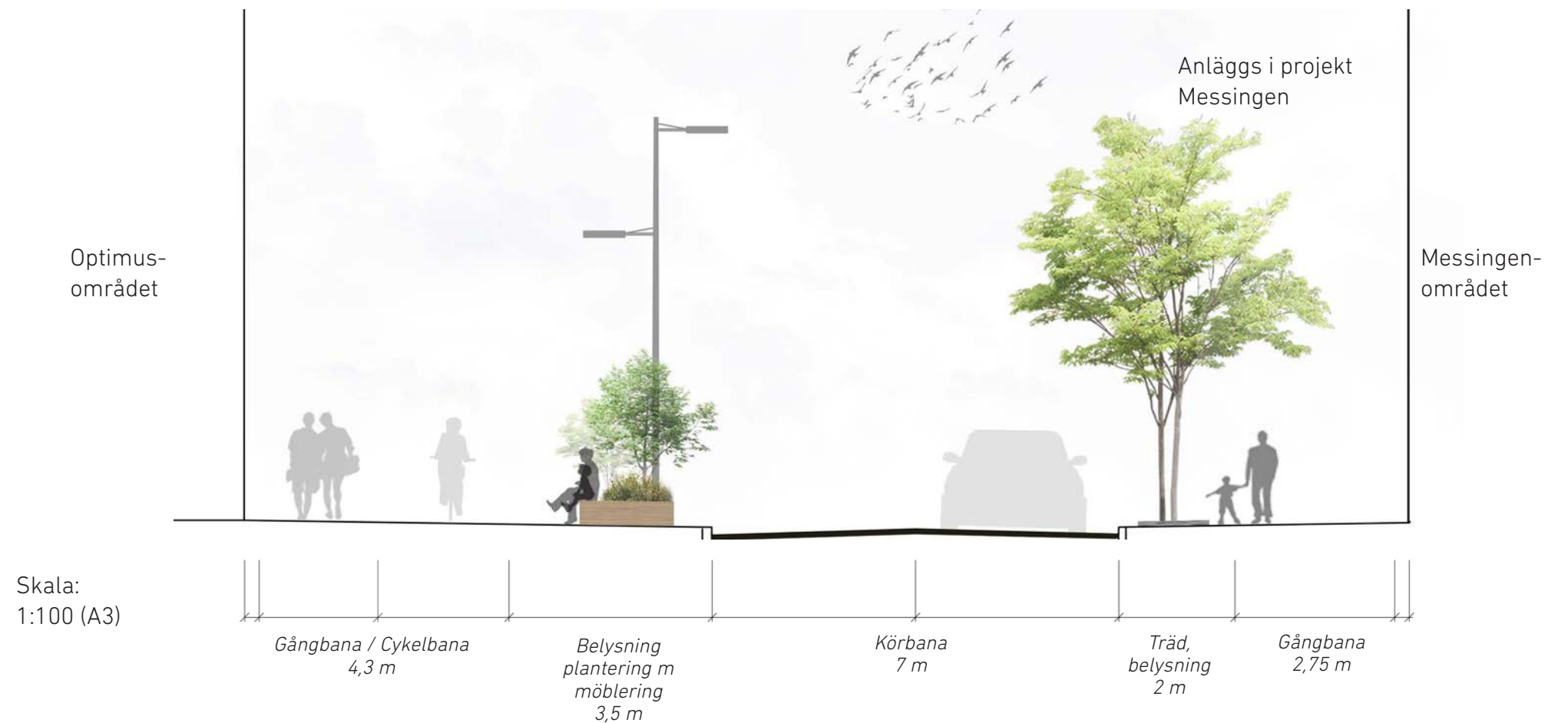
## Anton Tamms väg

I sträckan närmast Optimusvägen föreslås en möbleringszon med flyttbara planteringskärl och integrerade sittplatser. Dessa blir ett välkomnande anslag för Optimusområdet. Torktåliga perenner, prydnadsgräs och flerstammiga småträd föreslås i planteringskärlen, t ex häggmispel som används i området runt ATV-husen idag.

Förgårdsmark med möjlighet till grönska, och möjliga lokaler i bottenvåningar kan samspela med möbleringszonen genom att tillföra grönska och aktivitet.



Plan Anton Tamms väg, mot Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Sektion: Anton Tamms väg, mot Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



# Gator

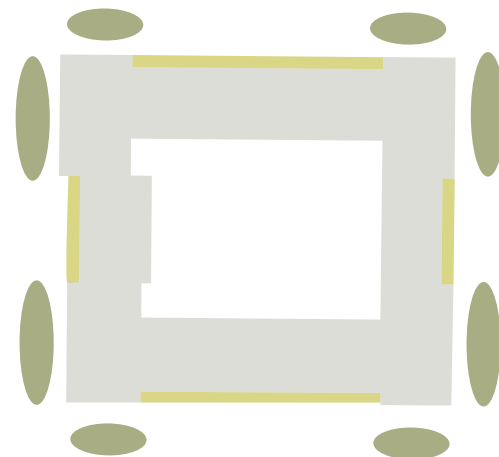
## Lokalgata med träd

Lokalgatorna utgör områdets inre struktur. Målet är inbjudande och funktionella gaturum. Gatorna planteras med grupper av mindre träd vilka förläggs i hörnen. Tillammans med förgårdsmarken i gatornas mitt skapas en kontinuerlig grönska längs gatorna.

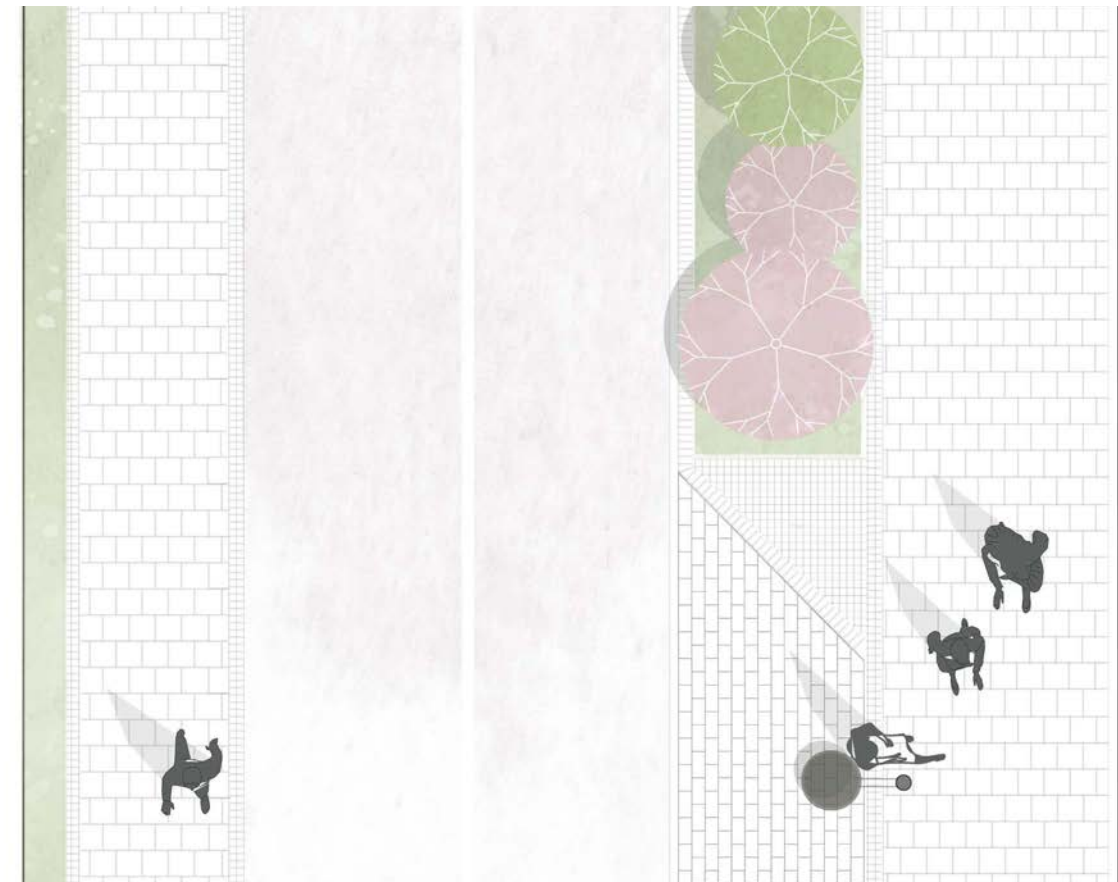
Inom 'Kvarterstaden' föreslås träden vara blommande för att ange en intim trädgårdsskala. Exempel på träd är ligustersyren, prydnadsapel och kinesiskt päron. Blommande perenner och marktäckare föreslås i ytorna under träden för att ge ytterligare trädgårdskänsla. Inom 'Verkstaden' kan trädvalen gå mer åt ruderväxter såsom al och björk, med prydnadsgräs i ytorna under träden, för en mer urban känsla.

Gångbanorna i dessa gator föreslås beläggas med betongplattor. Mot fasader, förgårdsmark och planteringsytor anläggs friser av smågatsten. Kantstenar utförs i råhuggen granit. Belysningsstolpar placeras i mellan trädgrupperna. Mellan gångbanan och de nedsänkta växtbäddarna föreslås planteringsräcken.

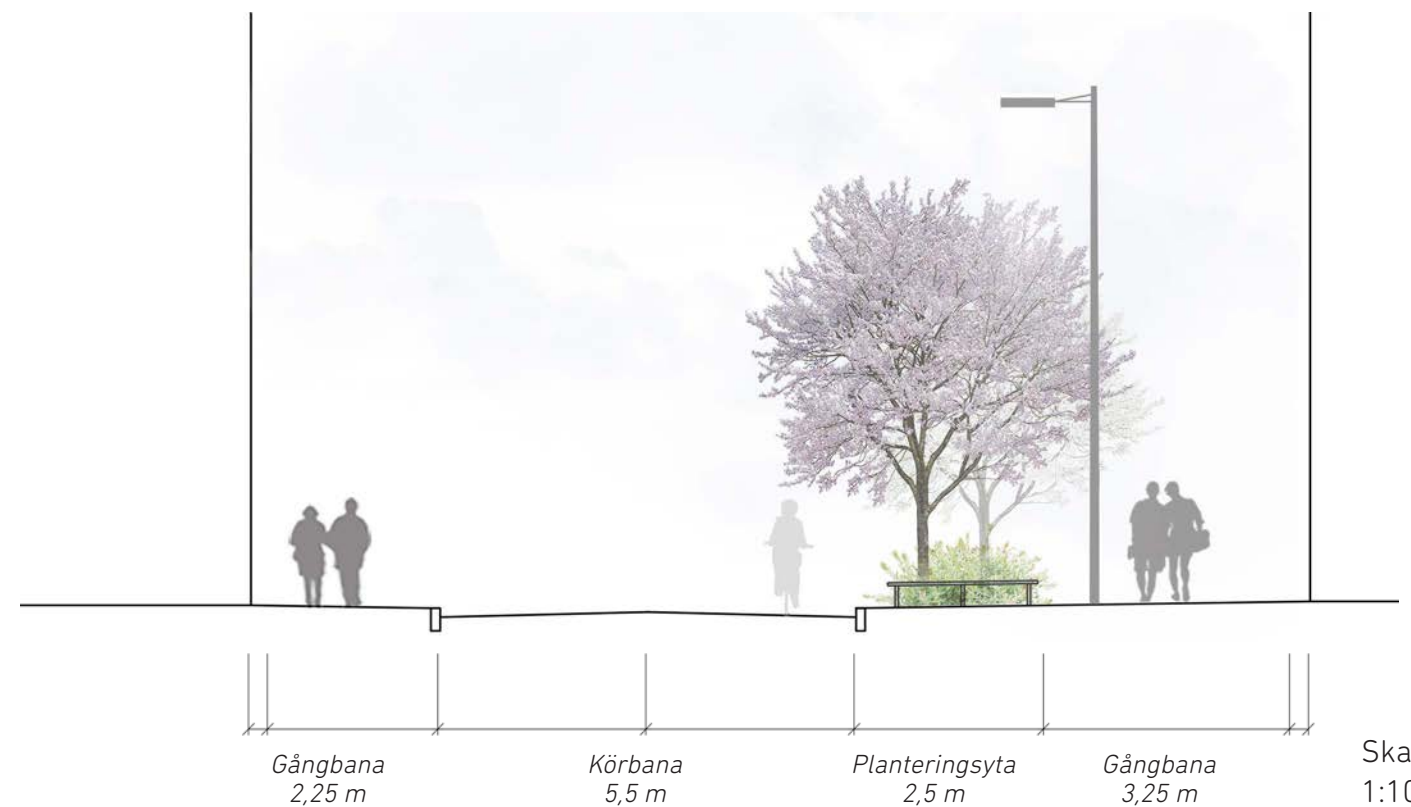
Genomgående skelettjordar anläggs längs gatan, vilka kan ta hand om vatten från körbana och gångbana via brunnar. Växtbäddarna är nedsänkta i förhållande till gångbanan, och del av vattnet från gångbanan infiltreras i växtbädden.



*Konceptbild  
Trädplantering mot gatornas hörn  
och förgårdsmark i mitten av gatorna  
skapar sammanhängande grönska.  
Illustration Nivå Landskapsarkitektur*



*Plan Lokalgata med trädplantering. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur*



*Sektion: Lokalgata med trädplantering.  
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur*





Gatuvy av Lokalgata 3  
Illustration: Kod Arkitekter



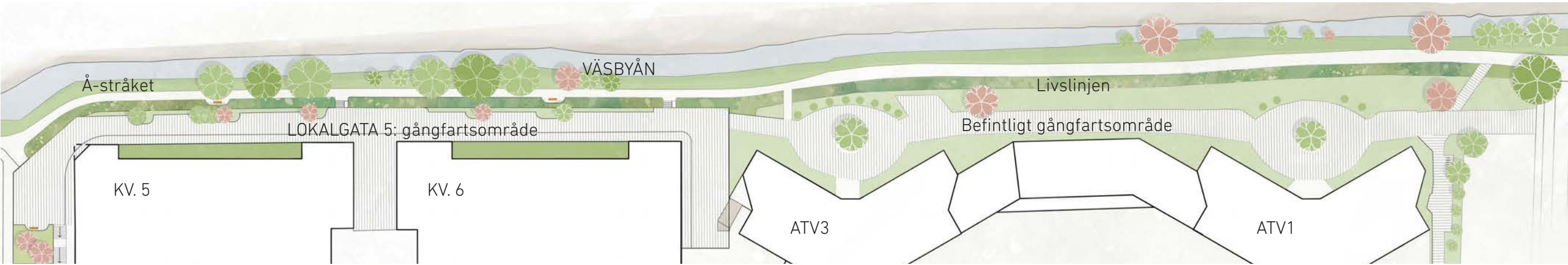
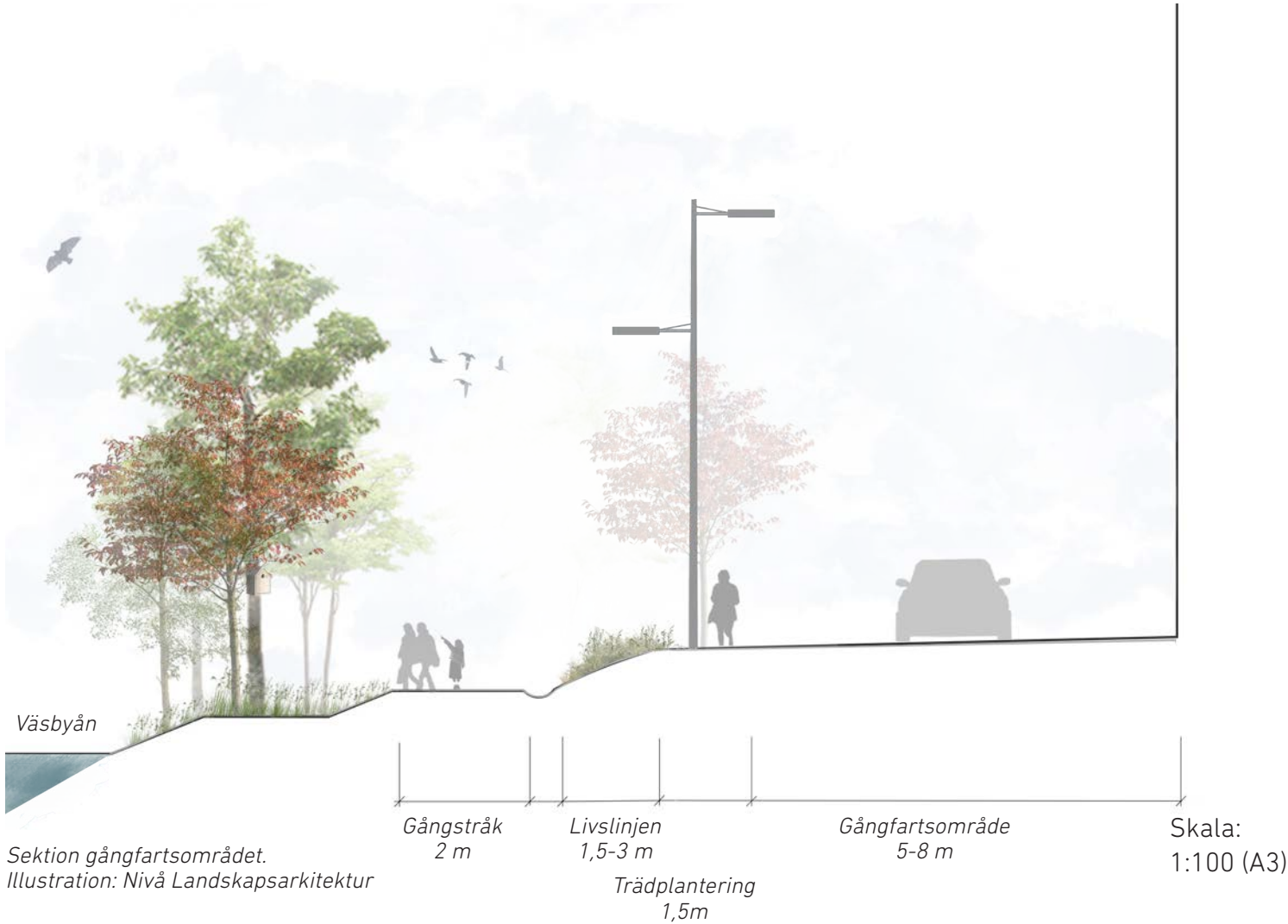
# Gator

## Gångfartsområde

Mellan de befintliga kontorshusen ATV1 och ATV3 och Väsbyån finns en befintlig yta utformad som ett gångfartsområde, där fordonstrafik och gångtrafik delar på ett gemensamt utrymme och biltrafiken framförs på de gåendes villkor. Denna karaktär föreslås förlängas i gatan mellan kvarter 5 och 6 och Väsbyån.

Hela ytan beläggs med körbar betongmarksten, vilken ansluter till befintlig yta vid kontorshusen. Runda former är genomgående i den befintliga gångfartsytan, och detta formspråk plockas upp i en förenklad form. Rundade planteringsytor med träd infogas i gaturummet, och smalnar av det i vissa sektioner. Platser för mötande trafik tillskapas mellan trädgrupperna. Mot husen anläggs en genomgående fris, som anvisar en informell gångyta närmast husen. Pollare styr trafiken bort från hushörn, där sikten är sämre, för att undvika konflikter mellan gående och fordon. Gångzonen kan kompletteras med möblering. I mötet med anslutande lokalgator bildas små platser med koppling ned till stråket längs ån. En variation av träd planteras längs gatan, vilka ansluter till befintliga planteringar längs å-rummet.

Dagvatten från gångfartsytan leds ytligt till planteringszonen mot ån, där vattnet infiltreras i växtbäddarna.



Framtida koppling mot Väsby entré



## 05. Utformning av kvartersmark

Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar

Befintliga gestaltningselement i Optimusområdet

Material och gestaltning: Kvartersstaden

Utformning av fasader: Kvartersstaden

Material och gestaltning: Verkstaden

Utformning av fasader: Verkstaden

Utformning av tak

Utformning av bostadsgårdar och gröna tak

Solstudier

Tillbyggnader



# Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar

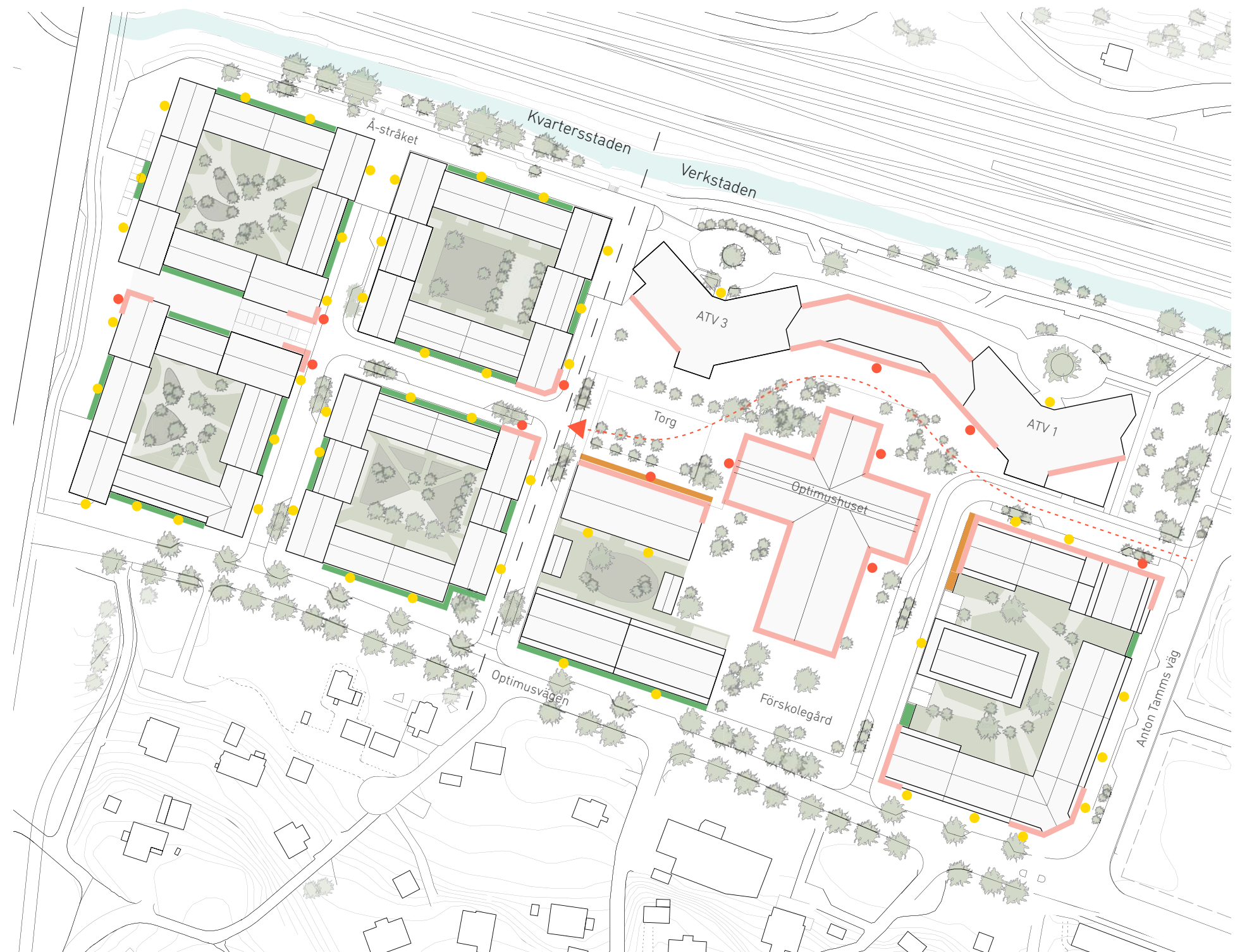
## Förgårdsmark

Längs med gatan mellan hörnhusen i Kvarterssstaden och mot offentliga platser i Verkstaden föreslås förgårdsmark med utrymme för grönska, cykelparkering, privata uteplatser och uteserveringar. Förgårdsmarken ska vara tydligt utformad antingen som privat uteplats eller som entréyta till bostad, trapphus, bostadsgård eller verksamhetslokal. En väl omhändertagen förgårdsmark skapar luft, variation och liv i stadsrummet. Den är också identitetsskapande för området och hjälper till med dagvattenhantering. Bostadsentréer med förgårdsmark upplevs som mer skyddade från gatan.

## Öppna bottenvåningar

Det offentliga rummet styrks av en öppen bottenvåning med olika verksamheter som är aktiva vid flera tidpunkter på dygnet. Livfyllda och trygga platser och stråk skapas genom verksamheter som tydliga målpunkter i området som stimulerar en god kontakt mellan ute och inne. Bostäder i markplan, upplysta bostadsentréer och komplementtytor kan även bidra till att sprida ljus under kvällstid.

- Optimushusets offentliga verksamheter blir områdets huvudsakliga attraktionspunkt. Lokaler i de nya kvarteren lämpar sig bäst längs stråken mot Optimushuset, och då främst i hörnlägen.
- Bostäder och bostadsentréer mot allmän platsmark bidrar till att aktivera gaturummet genom att sprida ljus, liv och värme vilket förmedlar en ökad känsla av trygghet i området.
- Bottenvåningar bör skilja ut sig från övrig gatu-fasad genom materialval, detaljering och en högre våningshöjd. Byggnader bör uppföras med en förhöjd bottenvåning där höga fönster i bottenplan ger mycket dagsljusinsläpp för boende eller kan fungera som skyltfönster till verksamhetslokaler.



- Offentliga målpunkter
- Öppna och upplysta bostadsentréer och bostadskomplement mot gatan för en ökad känsla av trygghet i området.

— **Aktiv fasad:** Här bör en del av fasaden aktiveras med offentlig verksamhet, gemensamhetslokal för boende eller bostadskomplement, som t.ex. cykelförråd och cykelverkstad, vilket drar till sig människor och skapar rörelse i gaturummet.

— **Förgårdsmark:** Föreslås främst mellan hörnhusen i Kvarterssstaden och ger plats för privata och gemensamma uteplatser.

— **Förgårdsmark:** Av urban karaktär mot offentliga platser. Verksamheter kan förlängas ut på förgårdsmarken i form av t.ex. uteserveringar.





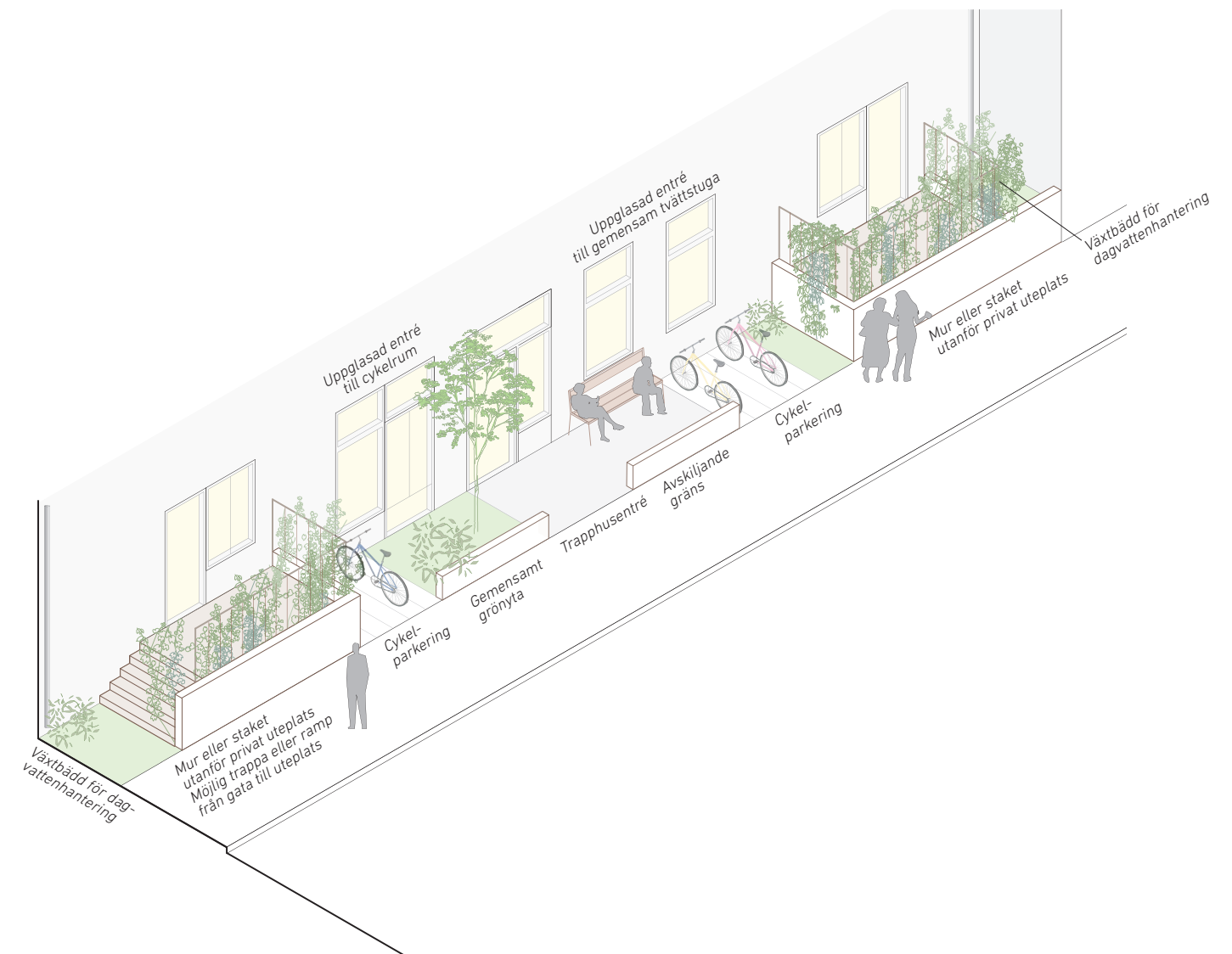
# Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



## Grön förgårdsmark i Kvarterstaden

### En del av det upplevda gaturummet

Med en ambition av att skapa gröna och gemytliga stråk bidrar förgårdsmark till en ökad trivsel i området genom att skapa plats för växtlighet och uteplatser. I Kvarterstaden möjliggörs förgårdsmark mellan de framträdande gavlarna vilket ger rymd och variation till gaturummet. Staket och blomstrande buskar och träd avskiljer privata uteplatser från gatan. Inom gemensamma entrétytor framför trapphus finns plats för grönska, trädgårdsmöbler och cyklar. Där stuprör kommer ner placeras växtbäddar som tar hand om dagvatten på kvartersmark.



## Förgårdsmark med hård gräns mot gata i Verkstaden

### En del av kvarteret

Förgårdsmarken i Verkstaden möter gatan med en mer robust avskiljande gräns, där mur eller staket (tillsammans med växtlighet och markbeläggning) blir en del av kvarterets materialitet. Dessa avskiljande element har en grövre, industriell karaktär som t.ex. betong, tegel, obehandlat trä, cortén eller aluminium. Växtligheten har en vild karaktär med en blandning av klätterväxter och lövträd samt gräsarmering under cykelparkering. Där stuprör kommer ner placeras växtbäddar som tar hand om dagvatten på kvartersmark.



# Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



## Förgårdsmark mot offentliga platser

### Verksamheter fortsätter ut på förgårdsmarken

I Verkstaden möjliggörs förgårdsmark utanför offentliga verksamheter som angränsar till aktiva allmänna platser. Här tillåts plats för uteserveringar och utställningsmontrar för verksamheter. Runt entréer till bostäder och bostadskomplement samsas cykelparkering med buskar, träd och växtbäddar där stuprör kommer ner. Markbeläggning markerar och avskiljer bostadsentréer.



# Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



Gatuvy av Optimusvägen söderifrån



# Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



Gatuvy av korsningen Optimusvägen/Anton Tamms väg

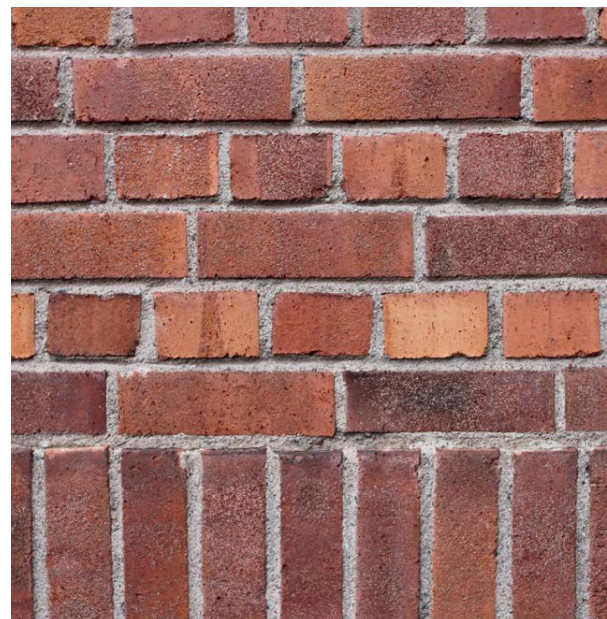


# Befintliga gestaltningselement i Optimusområdet

## Industriarvet

Som nämnt består Optimusområdet idag av flera stora volymer som byggdes vid olika tidpunkter. Där finns en variation i fasaduttryck och skala men som knyts samman av tegel och puts som återkommande material. Optimusfabriken är uppbyggd av lokalt producerat tegel som ursprungligen framhövdes innan det putsades över. Intill finns tillbyggnader från 50-talet och senare kontorsbyggnader från 70-, 80- och 90-talet på Optimusvägen och Anton Tamms väg, som visar en palett av tegel och puts i skiftande nyanser från olika decennium.

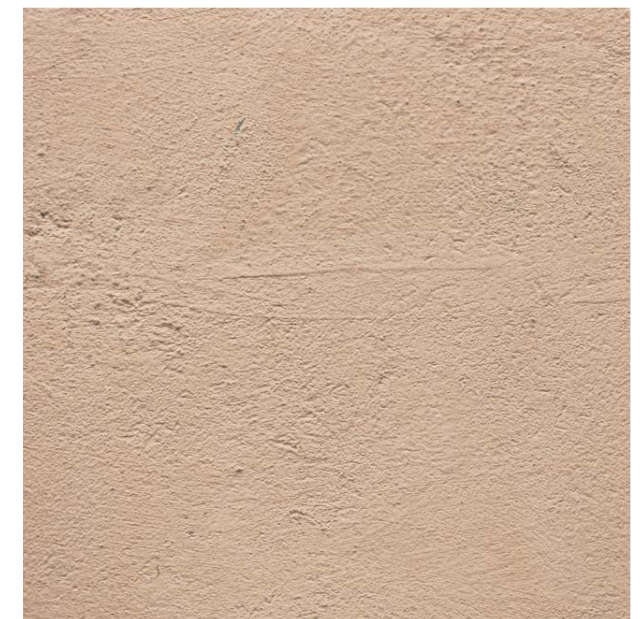
Det historiska industriarvet i Optimus bör förvaltas och förstärkas genom den nya bebyggelsen som tillkommer i området. Det är framförallt de nya husen i *Verkstaden* som anknyter till Optimushuset där framträdande gavelmotiv relaterar till den befintliga gestaltningen. Husen i *Verkstaden* gestaltas därefter i klassisk industriell stil med fasader i puts och tegel.



*Tegelfasad med mönstermurning*



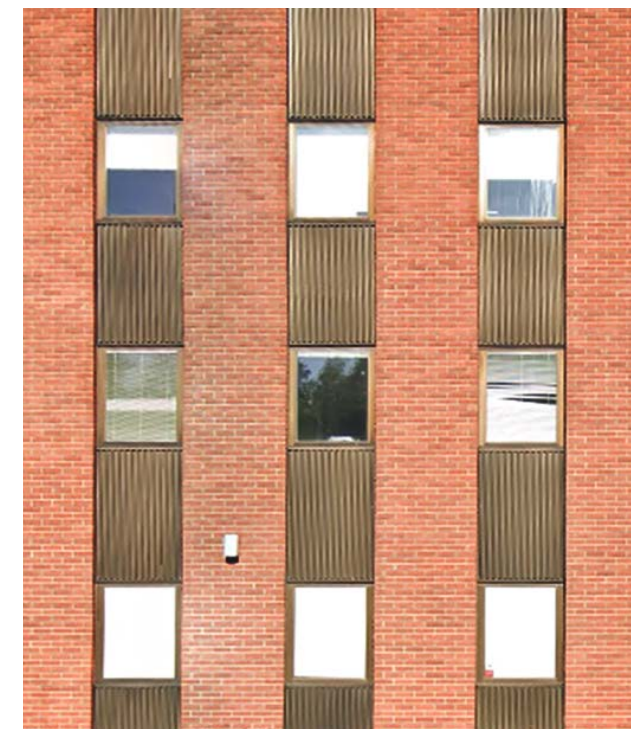
*Klassiska fönster med spröjs*



*Puts*



*Optimushuset: Bred gavel och klassisk detaljering från sekelskiftet. Foto: Kod Arkitekter*



*Tegelfasad från 70-talet samt vertikal fönstersättning i utfackningsväggar mellan tegelpartier*



# Gestaltningselement i Optimusområdet



Vy från norr av Optimushuset och Verkstaden

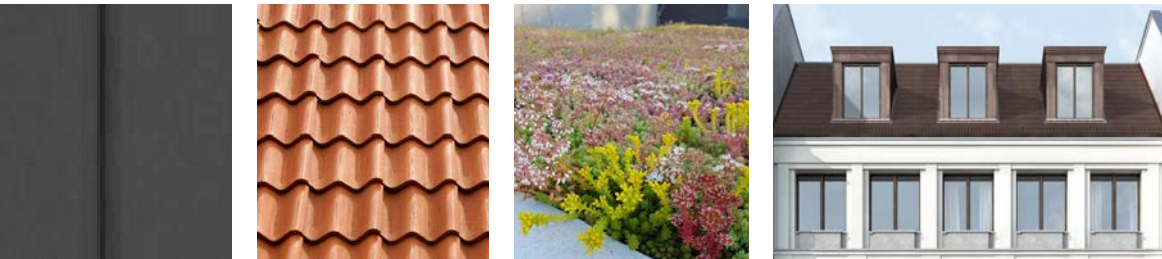


# Material och gestaltning i Kvartersstaden

## Materialpalett

Putsade fasader i jordnära toner där varje byggnad uppnår en egen karakär genom mindre variationer i fasadkulör, material och detaljering. Exakt material och kulör etableras vid ansökning av bygglov. Fasader mot stängda bostadsgårdar gestaltas med ljus puts med hänsyn till ljusförhållanden i boendemiljön.

Tak och detaljer



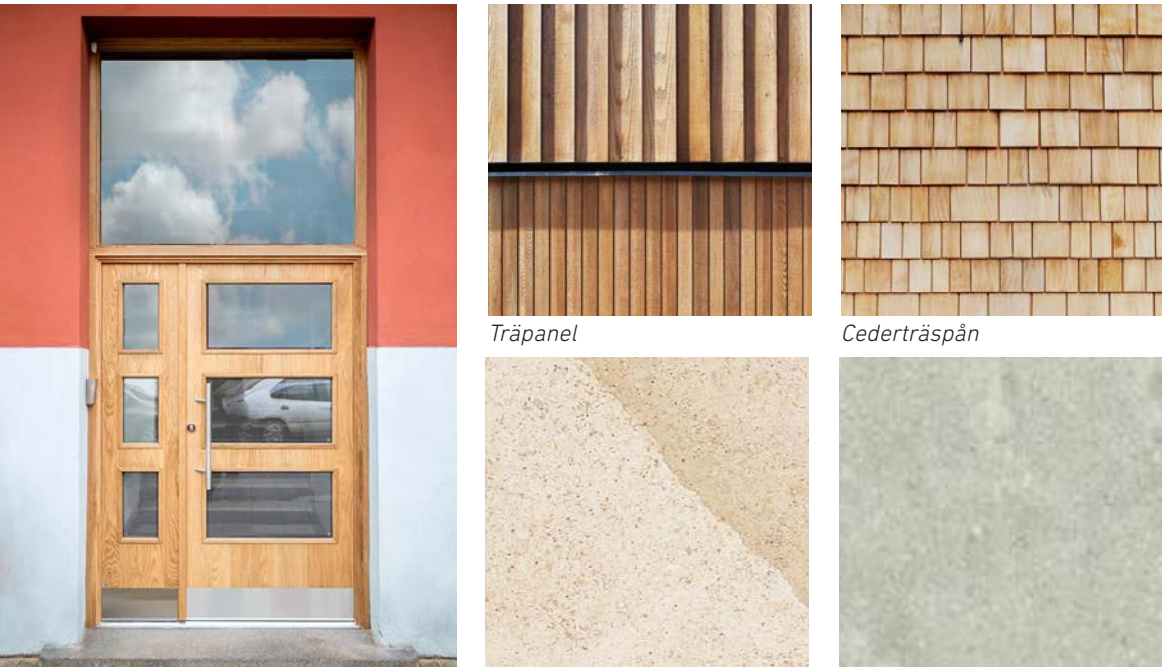
Plåttak Tegelpannor Grönt tak Takkupor (Ref: C.G. Vogel Architekten)

Fasad



Puts - röda, gula, vita och gröna toner

Sockel och entréer



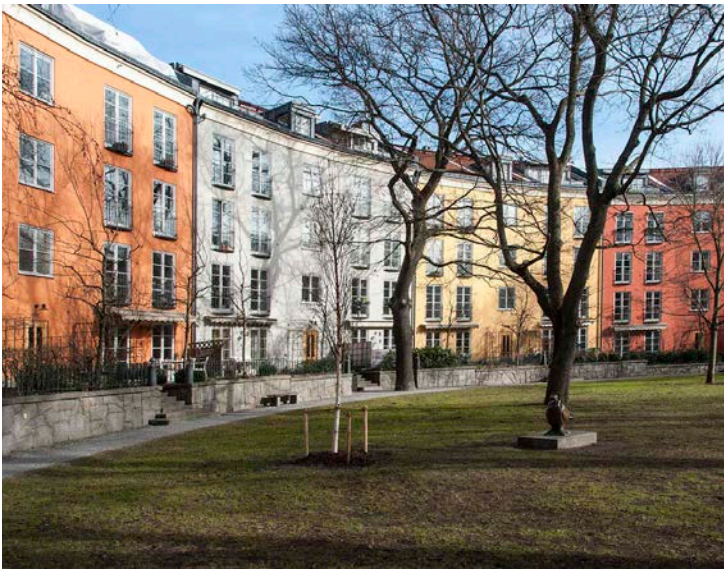
Hög sockel i puts - kulör som avviker från övrig fasad (Ref: Ekstrands Fönster och Dörr) Träpanel Cederträspån Natursten - gul/biege Natursten - ljusgrå



Takkupor och plåtdetaljer i samma kulör som tak (Ref: Auer Weber. Foto: Auer Weber)



Bostadsentré och fasad med låg sockel (Ref: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Atlasomr%C3%A5det-entrance-2008-06-12.jpg>)



Fönster- och färgsättning i klassisk stil (Ref: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hus\\_kring\\_Grubbensparken\\_2014,\\_2.JPG#filelinks](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hus_kring_Grubbensparken_2014,_2.JPG#filelinks))



Franska balkonger, pinnräcken samt hög sockelväning i mellanhus. (Ref: Scheinbar Real)



# Typfasad i Kvartersstaden

## Exempel på gestaltningselement

Kvarter 1,2 samt 5 och 6 ingår i den del av området som kallas "Kvartersstaden". Här är kvarteren uppdelade i mindre delar och större variation vad gäller volymindelning, material och kulör.



1:200 (A3)

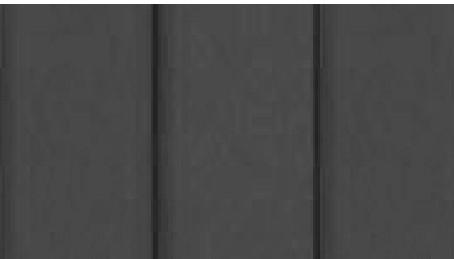


# Material och gestaltning i Verkstaden

## Materialpalett

Fasader med puts och tegel i jordnära toner. Stadsrummet ramas in med olikt utformade fasader som binds samman av ett klassiskt industriellt uttryck. Tillsammans bildar de nya och de äldre husen en varierad helhet. Exakt material och kulör etableras vid ansökning av bygglov.

Tak och detaljer



Plåttak



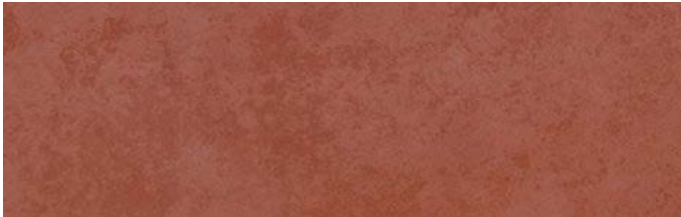
Grönt tak



Indragen kungsvåning (Ref: Belatchew)

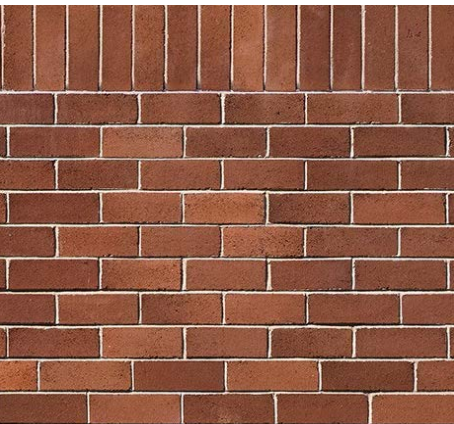


Puts - ljusbiege, likt Optimushuset



Puts - tegelröd

Fasad



Återbrukat fasadtegel från befintliga byggnader som rivs



Ljust tegel med olika förband och mönstermurning



Lätt gråpatinerad träpanel

Sockel och entréer



Trädetaljer kring entréer



Betongsockel



Tegel ned till låg sockel



Indragen entré i tegel (Foto: Kod Arkitekter)



Brett gavelmotiv med indragen kungsvåning. (Ref: Jägnefält Milton. Foto: Mikael Olsson)



Indragen kungsvåning och klassisk fönstersättning. (Ref: Praxis Arkitekter. Foto: Anders Sune Berg, Petersen/Tegl.)



Indragen bostadsentré med stort glasparti. (Ref: Semrén + Månsson för Patriam. Foto: Patriam)



Puts möter tegel (Ref: Dinell Johansson. Foto: Kod Arkitekter)



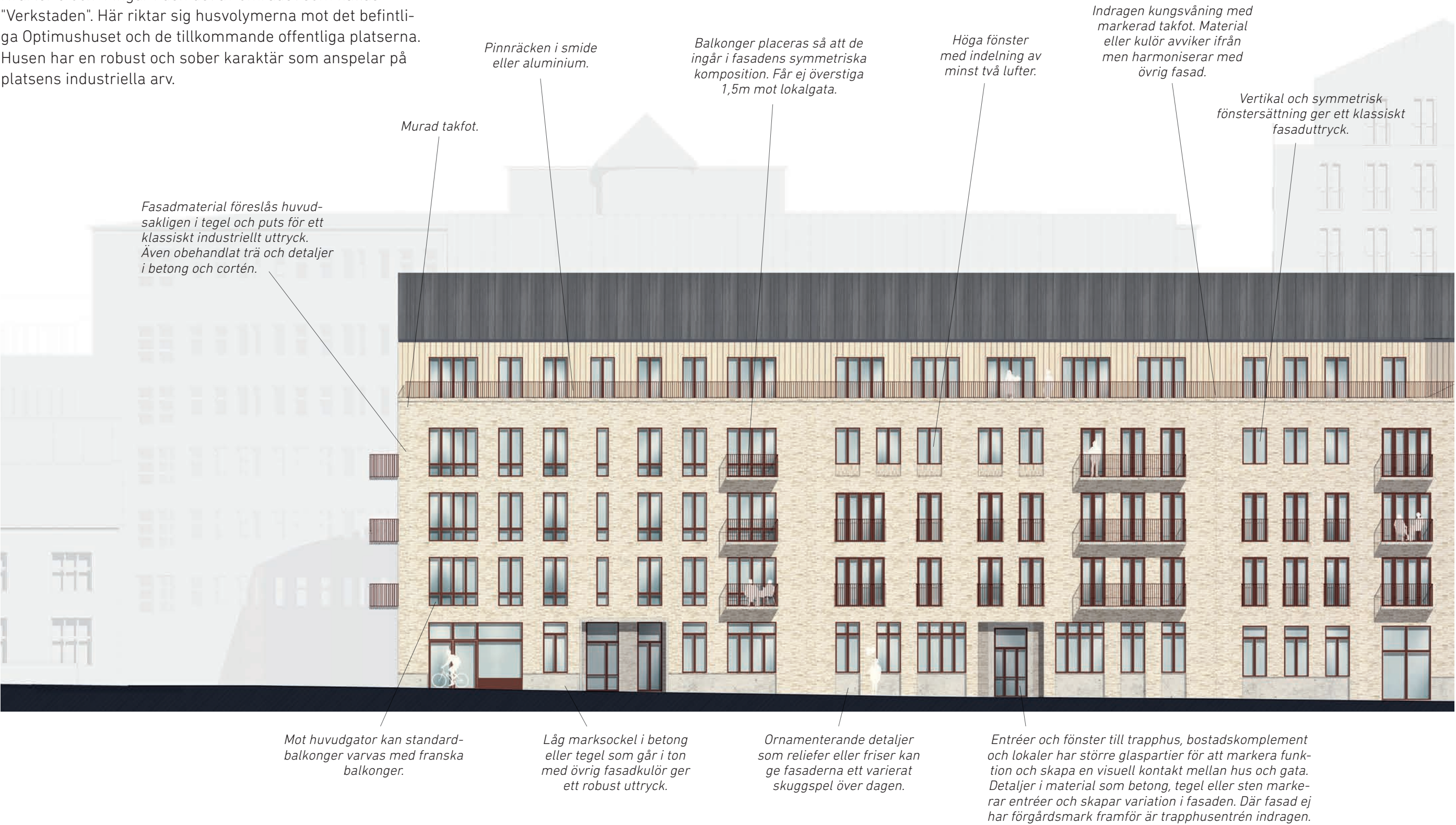
Franska balkonger med pinnräcke. (Ref: Michael Meier Marius Hug Architekten. Foto: Roman Keller)



# Typfasad i Verkstaden

## Exempel på gestaltningselement

Kvarter 3 och 4 ingår i den del av området som kallas "Verkstaden". Här riktar sig husvolymerna mot det befintliga Optimushuset och de tillkommande offentliga platserna. Husen har en robust och sober karaktär som anspelar på platsens industriella arv.



1:200 (A3)



# Gavelmotiv

SID 44(53)



Gatuvy av Lokalgata 1



# Utformning av tak

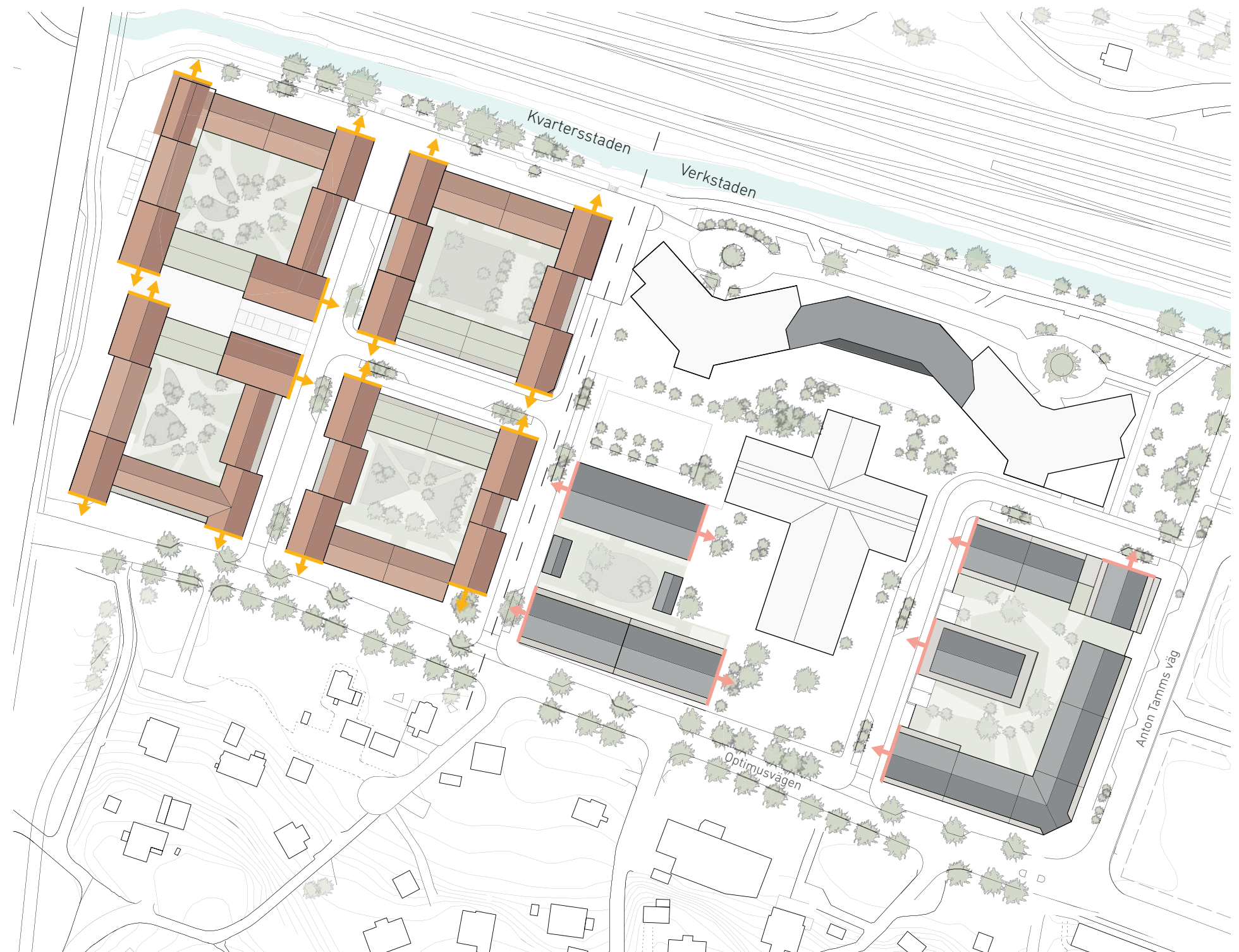
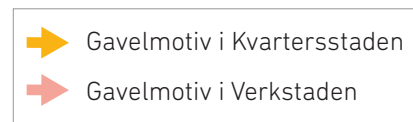
Taken utgör den avslutande delen av kvarterens gestaltning. Takfoten anger skalan mot gatan och överbyggnaden ger antingen en lekfull variation eller stringent enhetlighet.

## Kvarterssstaden

I Kvarterssstaden eftersträvas variation. Varje kvarter utgörs av flera volymer vars tak bidrar till omväxling. Hörnhusens gavelmotiv mot huvudstråken markerar kvarterens hörn och bidrar till en stadig rytm och variation mot gatan. Mellan gavlarna löper takens riktning längs med gatan, den jämna takfoten skapar lugn och tar ned skalan mot förgårdsmarken.

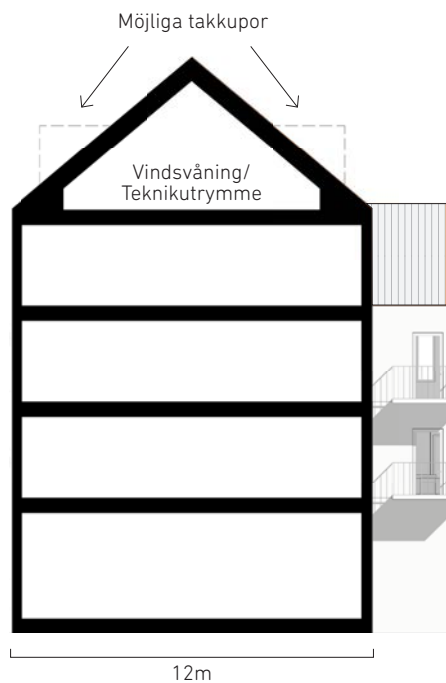
## Verkstaden

I Verkstaden har inspiration tagits från Optimushusets breda längor, framträdande gavlar och flacka tak. Här utgörs kvarteren av självständiga, enhetliga huskroppar, inspirerade av klassisk industriarkitektur. Takens riktning bryter mot Kvarterssstaden. En indragen kungsvåning ger gavlarna en egen karaktär och tar ned skalan/husens takfot mot gatan.





# Utformning av tak

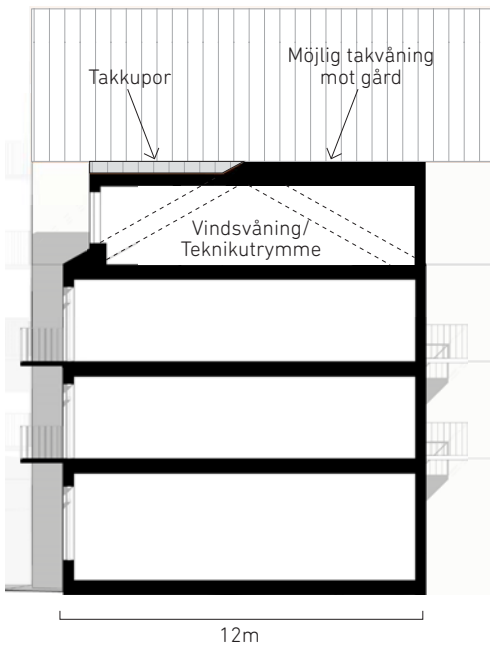


## **Kvartersstaden** **Gavelhus**

Gavelhus i hörnen på varje kvarter

Traditionellt branta sadeltak (ca 40° lutning)

Trapphus får ej sticka upp genom taken mot gatan.



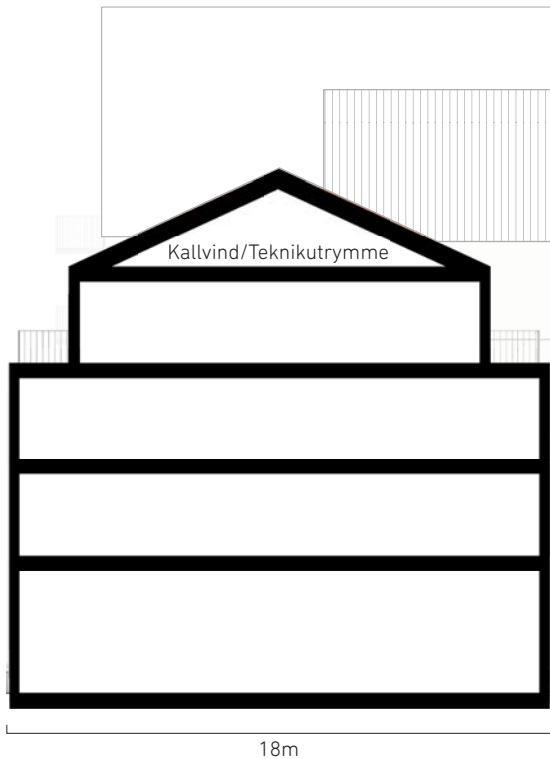
## **Kvartersstaden** **Länkhushus med takkupor**

Husvolymen mellan gavelhus

Nockhöjden på sadeltaken möter takfoten på gavelhusen

I det fall då vinden är inredd bör det finnas rumsbildande takkupor samt möjlig takvåning mot gården

Trapphus får ej sticka upp genom taken mot gatan.



## **Verkstadshuset**

Husvolymen

Flacka sadeltak (ca 25° lutning) som möter Optimushusets fasaduttryck

Indragen högsta våning med ca 1,5-2,0m.



# Utformning av bostadsgårdar och gröna tak

Innergårdar är de boendes gemensamma yta utomhus för lek och rekreation. Gårdsmiljöerna ska utformas väl estetiskt och funktionellt, gärna trädgårdsliknande med rumsbildande planteringar för olika funktioner och aktiviteter.

## Kvarterstaden

Slutna kvarter är belägna i Kvarterstaden där gränssnittet mellan det offentliga rummet blir tydligt för både boende och besökare. Gården känns på så vis lite mer trygg och ostörd. I den mån som det är möjligt föreslås portiker ut mot gångstråket som går från Optimushuset och leder upp för trapporna till Mälärvägen. Även genomgående bostadsentréer skapar en genomsikt och koppling mellan gata och bostadsgårdar.

## Verkstaden

I Verkstaden öppnar kvarteren upp sig mot de offentliga platserna i området och mot söder för att få maximalt med solljus. Breda volymer och flacka tak möter Optimushusets gavelmotiv. I utrymmet mellan volymerna bidrar de

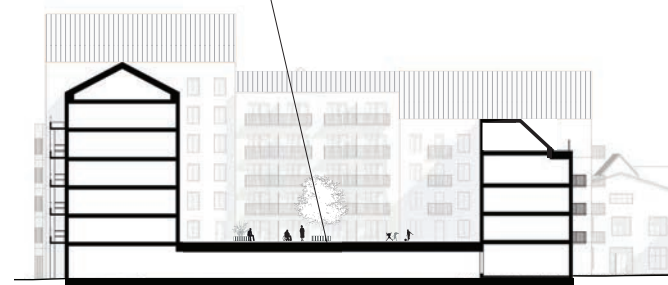
nya bostadsgårdarna med fler träd och buskar inom området som skapar en naturlig övergång från bostadskvarter till det offentliga rummet. I kvarteret där gården är upphöjd planeras trappor som riktar sig mot Optimushuset i söder.

## Ekosystemtjänster

På kvartersmark bör det göras plats för ekosystemtjänster på förgårdsmark, gröna tak och inom bostadsgårdar. Växtbäddar med tillräcklig jordmånsdjup på förgårdsmark och bostadsgårdar, som möjliggör mindre buskar och träd, är exempel på inbyggda ekosystemtjänster. Det bidrar till upplevelsen av en grön stadsdel, stöttar biologisk mångfald och har viktiga tekniska funktioner så som fördröjning av dagvatten samt en isolerande effekt på byggnader. Växttak kan både bestå av sedum och mossor eller biotop-tak med större variation och biologisk mångfald. Gemensamma bostadsgårdar eller takterrasser kan inrymma plats för odling och skapa trivsamma gemensamma ytor för boenden.

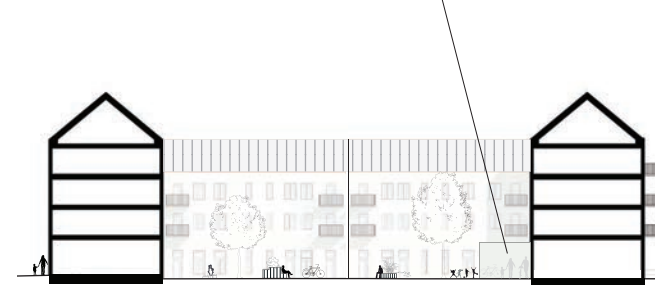


*Tillräcklig jordmån ska finnas ovanpå garagebjälklag för att kunna plantera blommor, buskar och mindre träd på gårdarna*



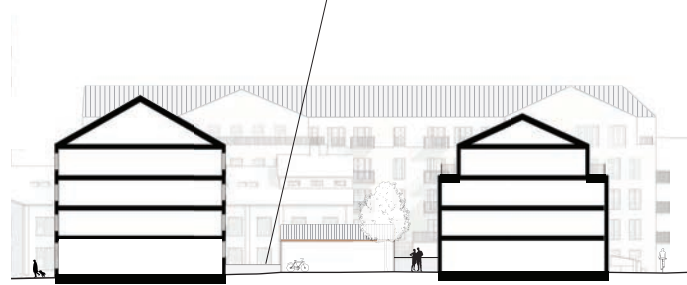
Slutet kvarter med upphöjd gård

*Möjlig portik*



Sluten gård i markplan

*Gränsen mellan kvarter och allmän platsmark ska gestaltas genom en mur, ett räcke eller annat avskiljande element.*



Öppet kvarter i markplan

*Trappor mot söder*



Öppet kvarter med upphöjd gård

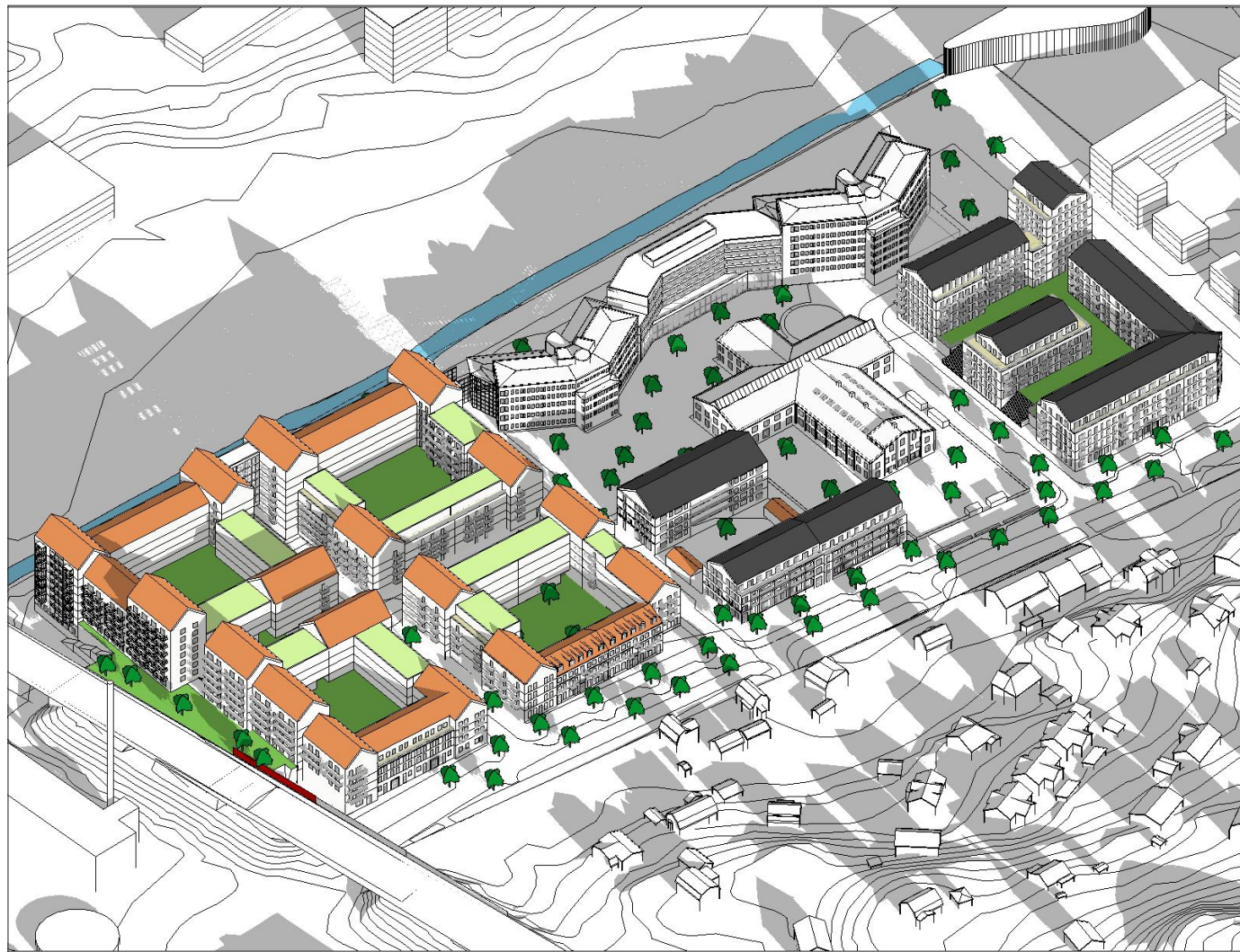
Principer för bostadsgårdar i området



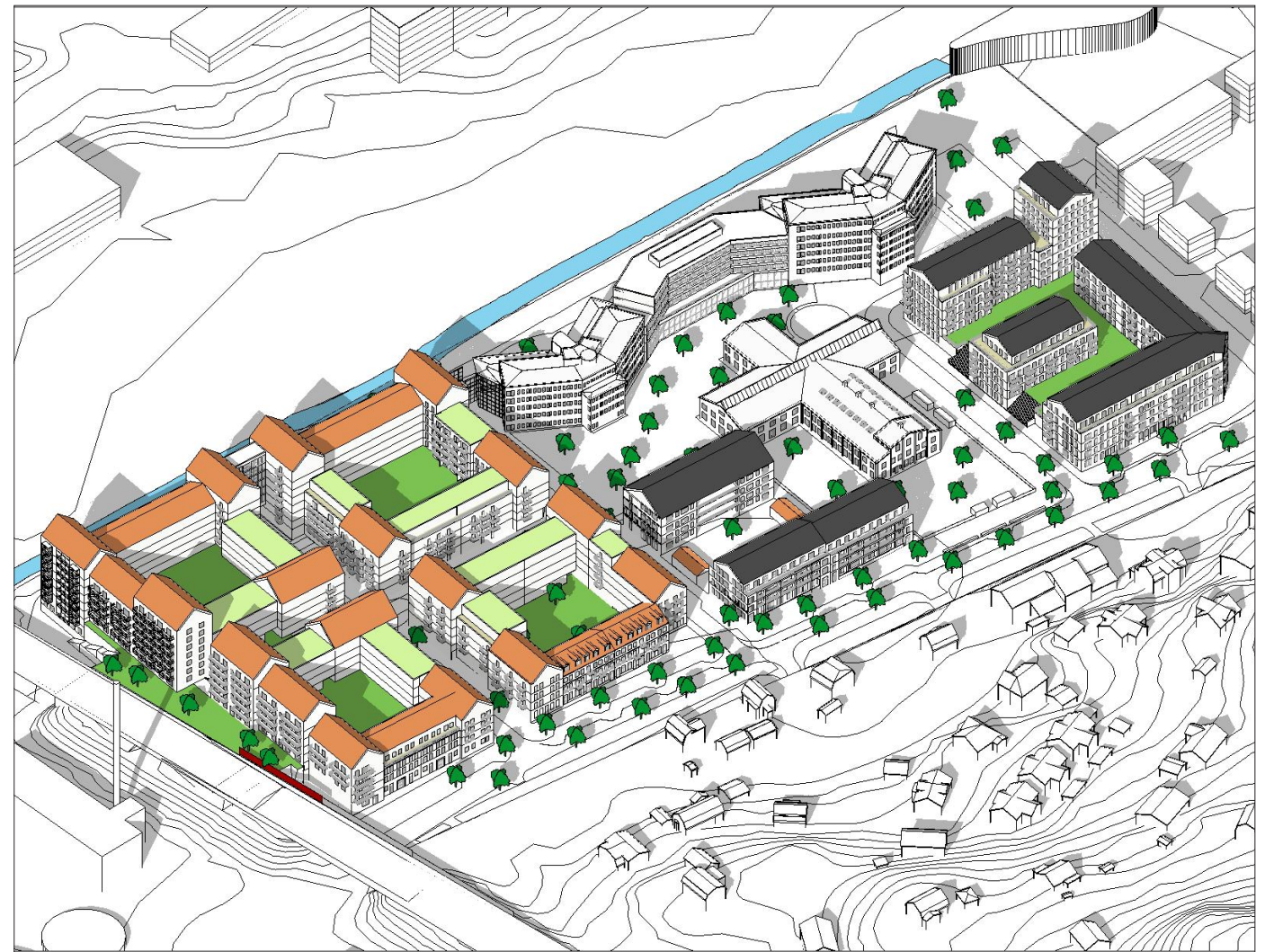
# Solstudier

SID 48(53)

21 mars kl 09:00



21 mars kl 12:00

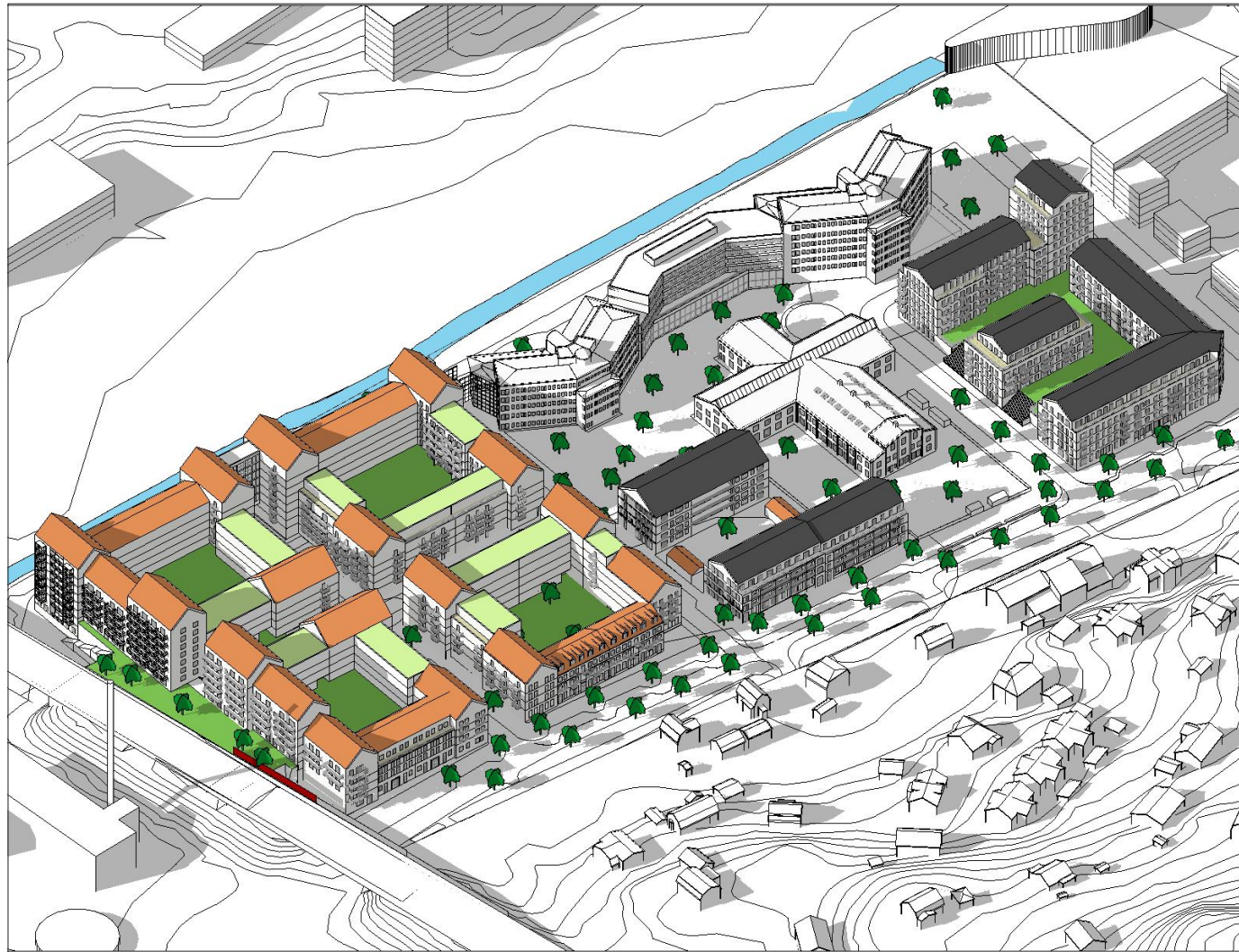




# Solstudier

SID 49(53)

21 mars kl 15:00



21 mars kl 18:00

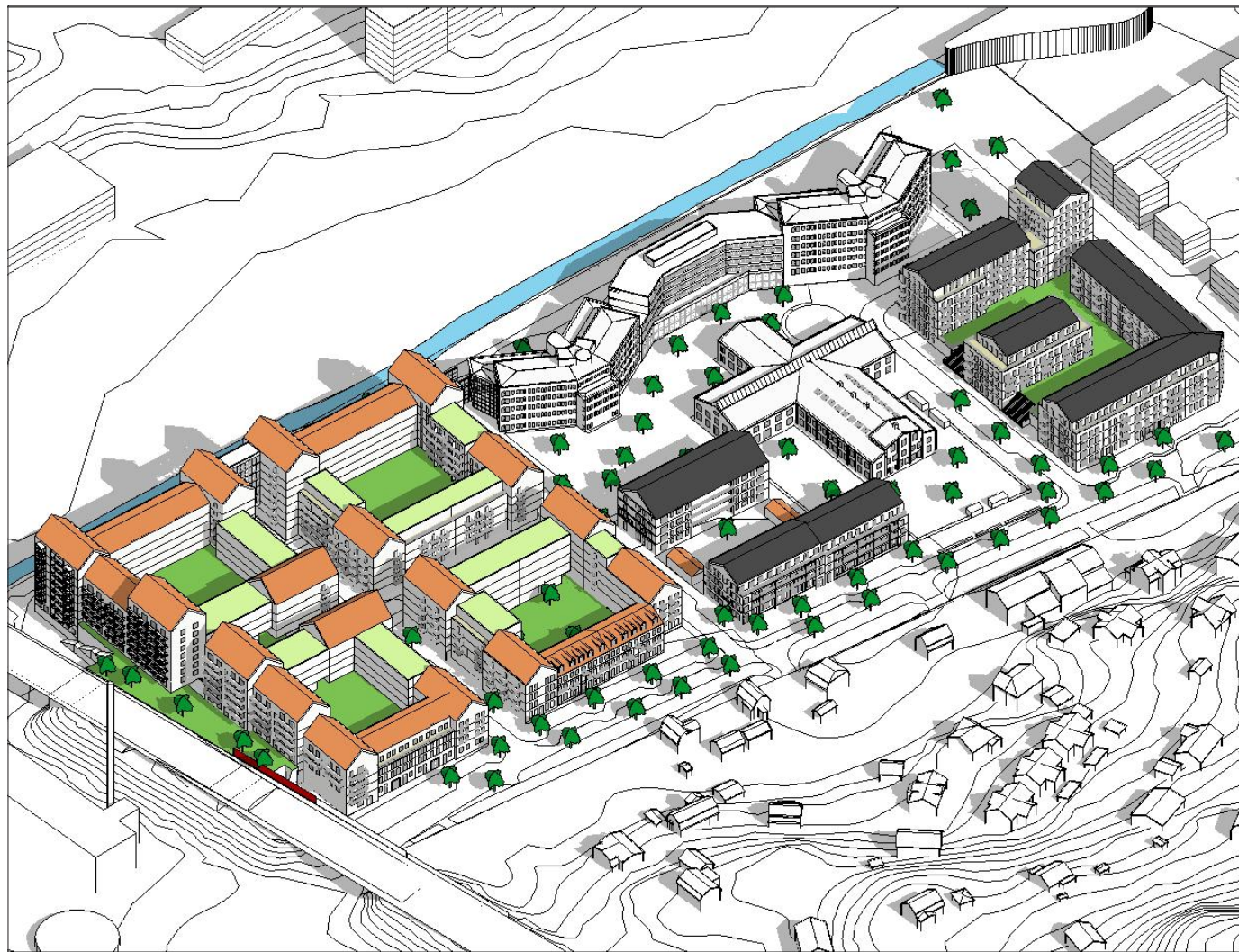




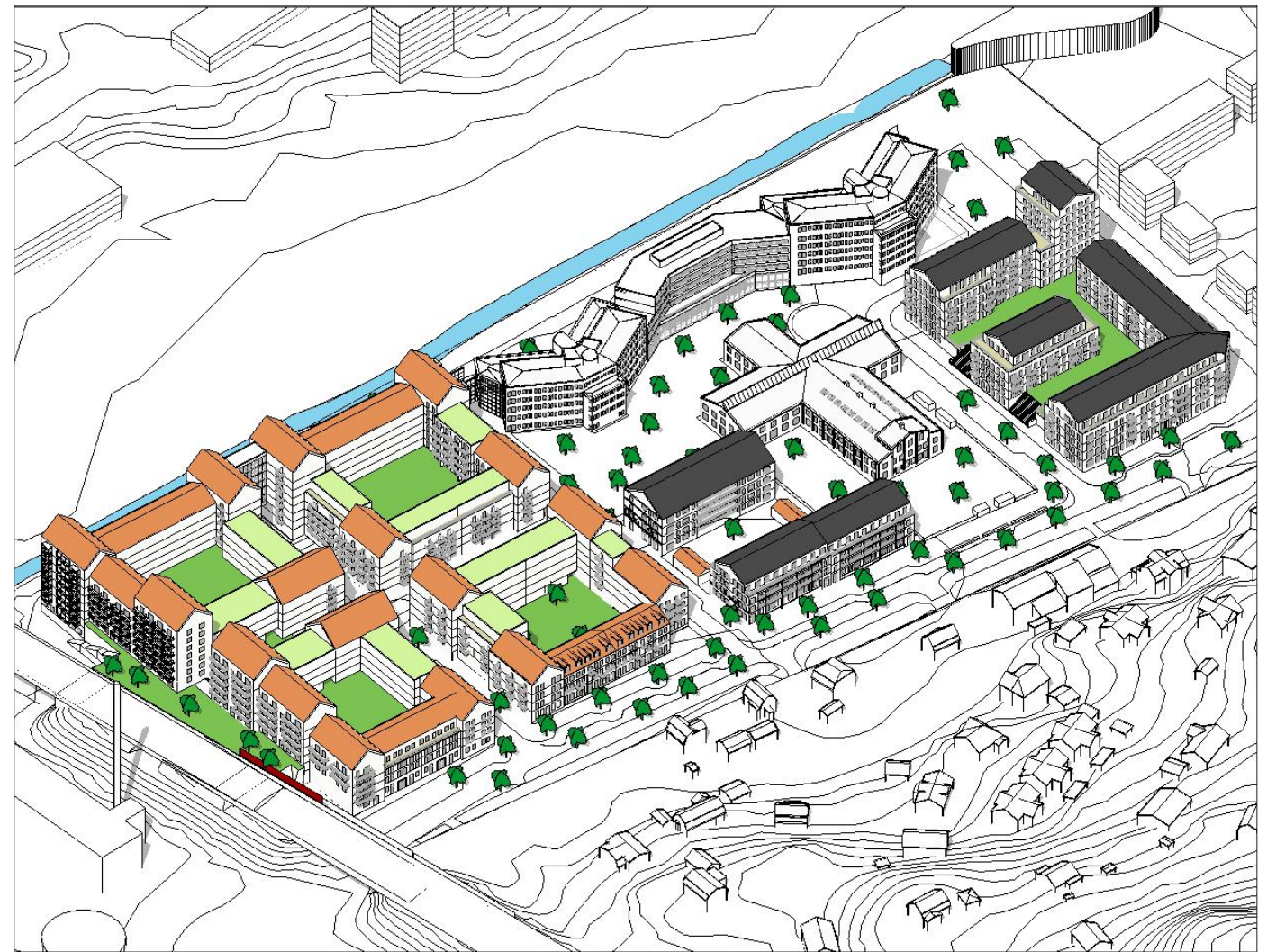
# Solstudier

SID 50(53)

20 juni kl 09:00



20 juni kl 12:00



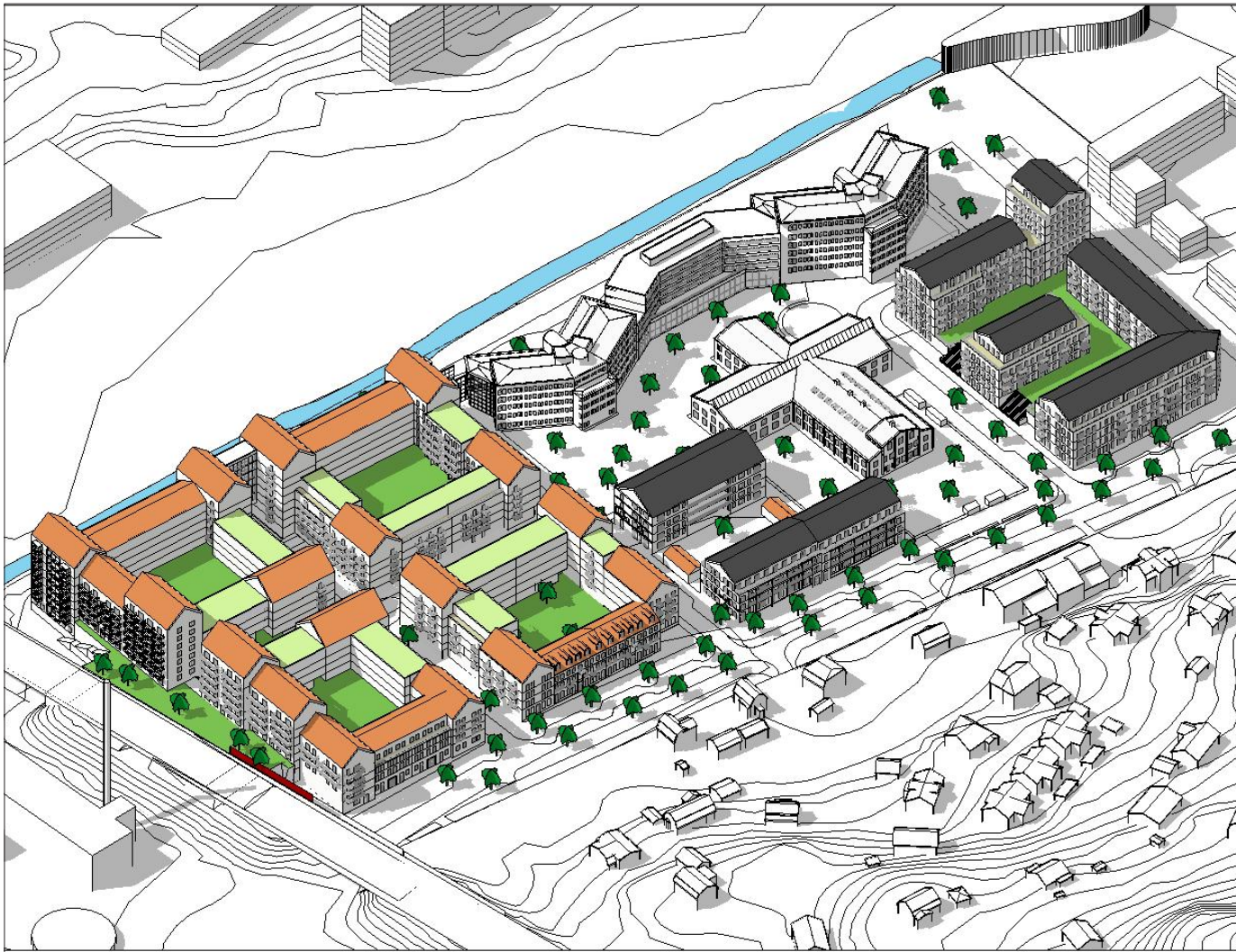


# Solstudier

SID 51(53)

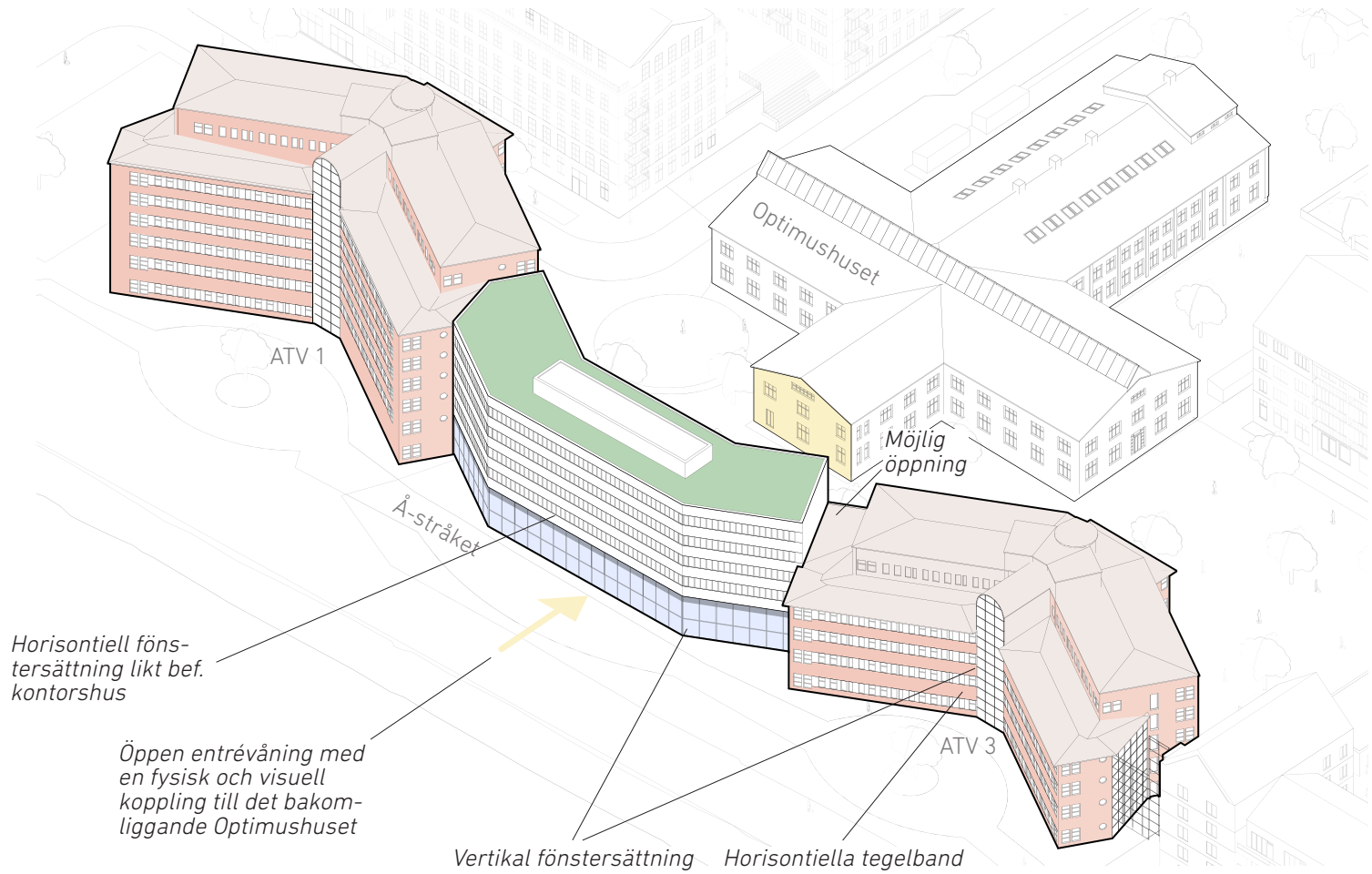
20 juni kl 15:00

20 juni kl 18:00

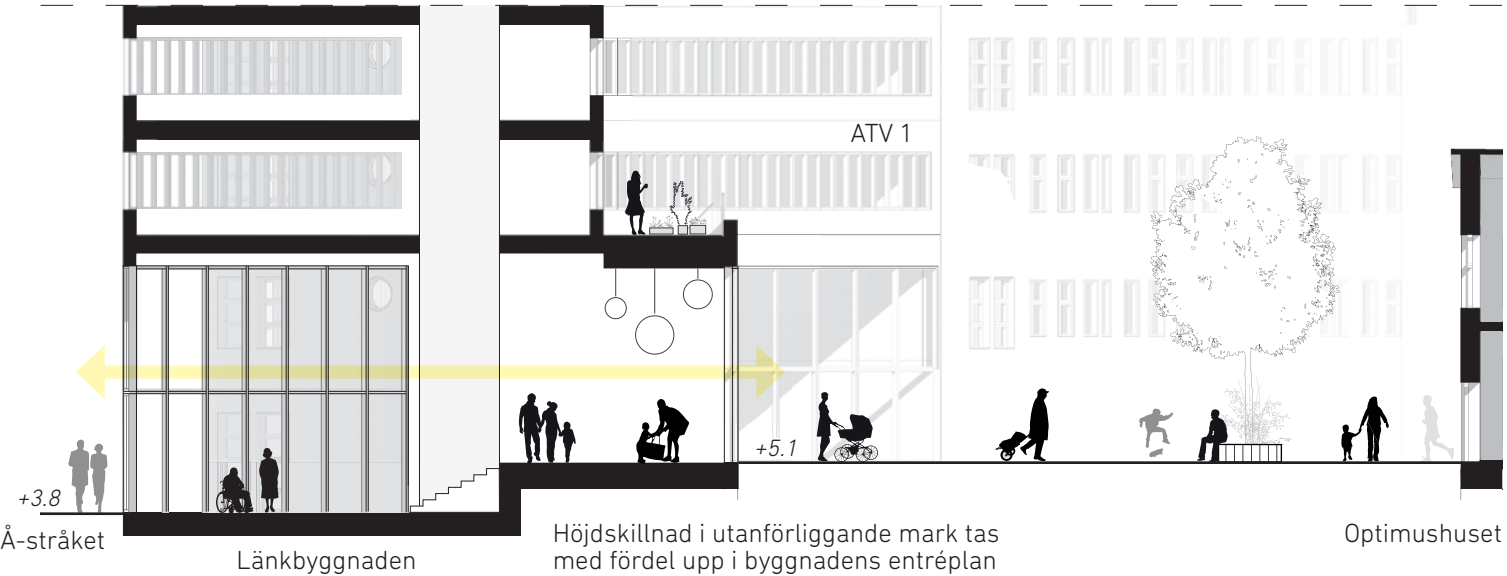




# Länkbyggnaden



Referens:  
Widerströmska av  
Kod Arkitekter, Foto  
Måns Berg. Entréplats  
framför uppglasad  
sockelvåning med  
ovanliggande horison-  
tiella fasadelement



Sektion genom länkbyggnadens entréväning



Vy från syd av länkbyggnaden mellan kontorshusen ATV 3 resp. ATV 1



# Optimushuset

SID 53(53)



Fasad mot norr

Befintlig entré

Gavelfasad kommer fram vid rivning av bef. tillbyggnad: Nya fönster och dörrar skall utformas i enlighet med befintlig utformning.

Möjlig ny entré



Fasad mot söder

Gavelfasad kommer fram vid rivning av bef. tillbyggnad: Nya fönster och dörrar skall utformas i enlighet med befintlig utformning.



Vy av Optimushuset från nordost före exponering av den norra gaveln



Befintlig fasad mot väster



Illustrerad vy av Lokalgata 1: Optimushusets norra gavelmotiv (t.h.) kommer fram efter rivning av bef. tillbyggd flygel.



Illustrerad vy av Optimusvägen: Förskolegård framför Optimushuset (t.h.). Tillkommande bebyggelse refererar till Optimus gavelmotiv.