

Kvalitetsprogram för Optimusområdet

FASTIGHETEN VILUNDA 6:42 I CENTRALA UPPLANDS VÄSBY
UPPLANDS VÄSBY KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN



Alma Property Partners



KOD ARKITEKTER



LANDSKAPSARKITEKTUR



ByggVesta



Upplands Väsby
kommun

Innehållsförteckning

01. Introduktion

Bakgrund	sid. 04
Kvalitetsprogrammets status och syfte	sid. 04

02. Analys och Stadsbyggnadsstrategi

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

03. Principer i Strukturplanen

Strukturplan med fastighetsgränser	sid. 12
Grönstruktur	sid. 13
Dagvattenhantering	sid. 14

04. Utformning av Allmän platsmark

Översikt: Utformning av allmän platsmark, illustrationsplan	sid. 16
Å-stråket	sid. 17
Plats vid Optimushuset	sid. 19

Plats vid Optimusvägen	sid. 21
Kopplingar från Mälarvägen	sid. 22
Översikt: Gatustruktur	sid. 23
Optimusvägen	sid. 24
Anton Tamms väg	sid. 26
Lokalgata med träd	sid. 27
Gångfartsområden	sid. 29

05. Utformning av Kvartersmark

Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar	sid. 31
Befintliga gestaltningselement i Optimusområdet	sid. 36
Material och gestaltning i Kvartersstaden	sid. 38
Utformning av fasader i Kvartersstaden	sid. 39
Material och gestaltning i Verkstaden	sid. 40
Utformning av fasader i Verkstaden	sid. 41
Utformning av balkonger mot allmän plats	sid. 42
Utformning av tak	sid. 43
Utformning av bostadsgårdar	sid. 46
Utformning av förskolegård	sid. 47
Solstudier	sid. 49
Tillbyggnad och ombyggnad - Länkbyggnaden	sid. 53
Tillbyggnad och ombyggnad - Optimushuset	sid. 54

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 49 000 till 63 000 invånare år 2040 (Vision Väsby Stad 2040).

Optimusområdet består 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 den ambitionsnivå 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 gestaltungsplanen (antagen 2020), ligger som grund för detta kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet följer planprocessen och utvecklas parallellt med plankartan fram till 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

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 tillverkningsenheten 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 cirka fem respektive 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

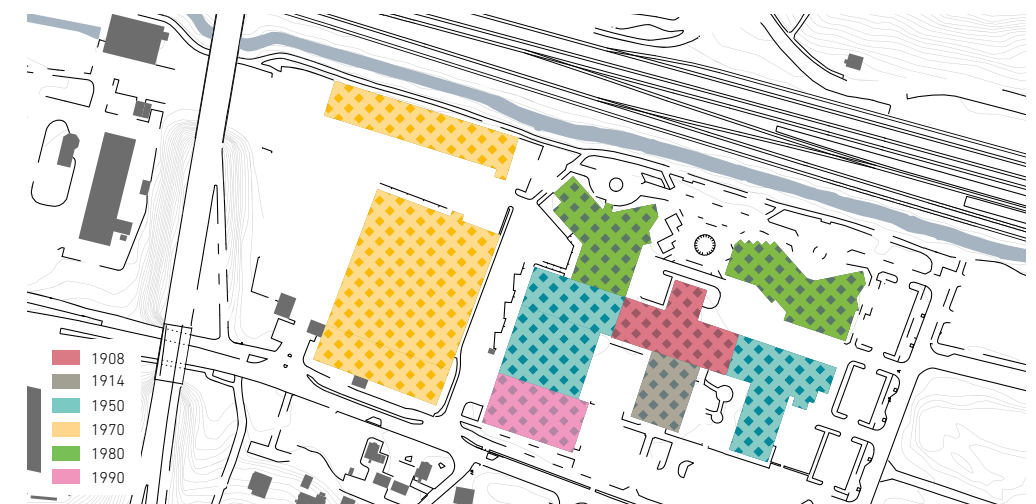
70-talet bredvid. Optimusområdet övergick successivt från en plats med flera pågående industriella verksamheter till en kontorsmiljö där byggnader revs för att göra plats åt markparkeringar och grönska. I Kulturmiljöutredningen *Transformationsatlas Optimus*, som White Arkitekter har tagit fram i samarbete 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 såsom 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.

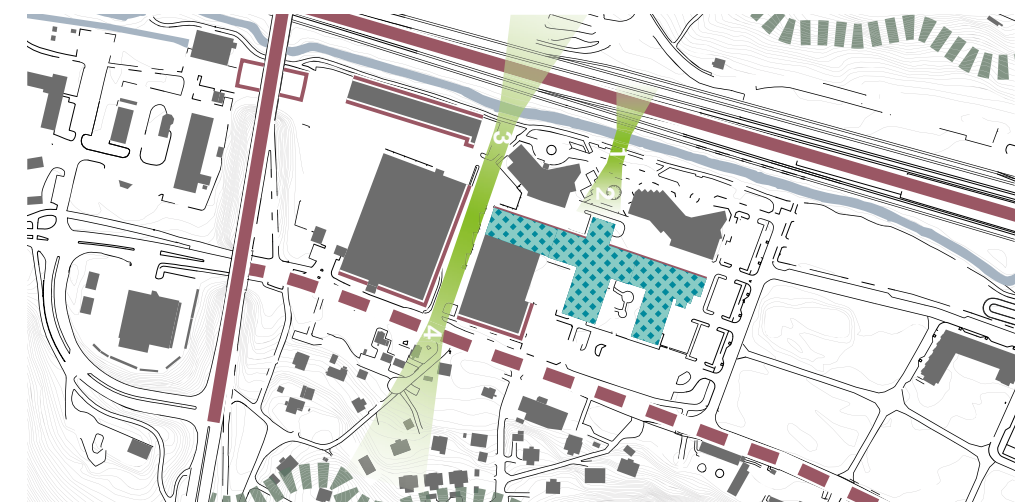
Slutligen lyfts dalgångsbyggden fram som ytterligare ett karaktärsdrag för Optimusområdet. Bredvid Väsbyån, som går parallellt med järnvägen, ligger den befintliga bebyggelsen inpassad mellan två branter. Tydliga axlar utgör siktlinjer genom området idag och kulturmiljöutredningen pekar på vikten av 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 Väsbys 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

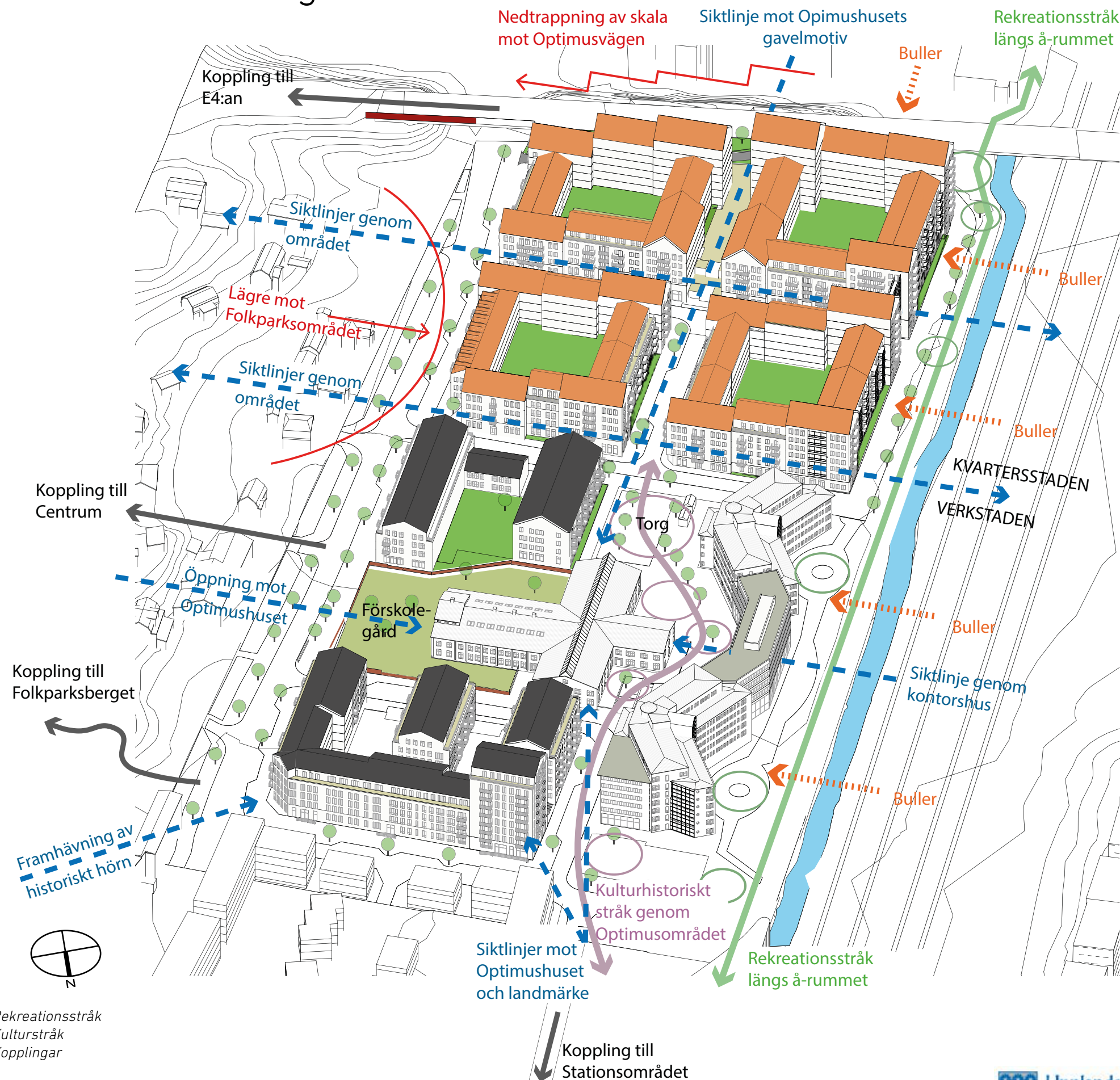
- **Tillkommande bebyggelse och verksamhet:** Bostäder och kontor med inslag av handel och kultur.
- **Industrihistoria:** Tillkommande bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelse och refererar till industriarvet samtidigt som den bildar en ny tydlig årsring i staden.
- **Bevarade axlar:** Planen bygger 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.



Den tillkommande bebyggelsen delas upp i två områden som skiljer sig åt i stadsbyggnadsstruktur och gestaltning av byggnader.

I den södra delen av området föreslås fyra traditionella bostadskvarter med innergårdar. En lokalgata kantad av träd, parkeringsfickor och förgårdsmark går från Folkparksområdet i öst till Å-stråket i väst. Längs den syd-nordliga axeln skapas en passage från Mälarvägen genom kvarteren med trappor som leder ner till en trädplanterad lokalgata och det nya torget framför Optimushuset. Kvarteren är uppdelade i mindre delar och volymer som varierar i material och kulör. Kvarteren kännetecknas framförallt av de markerade hörnhusen med sadeltak och accentuerade gavlar mot gatan. Mellan hörnhusen är fasadlivet i regel tillbakadraget med förgårdsmark framför.

Två bostadskvarter ingår i den del av området som kallas Verkstaden. Här är husen utformade som längor eller flyglar kring öppna gårdar med breda gavelmotiv som knyter an till Optimushusets formspråk. Husvolymerna riktar sig mot de tillkommande offentliga platserna och stråken som utgår från den gamla fabriken. Optimushuset blir navet i området med sociala och rekreativa funktioner. Husen i Verkstaden föreslås få en robust och sober karaktär som anspelar på platsens industriella arv.



Skala anpassad till omgivningen

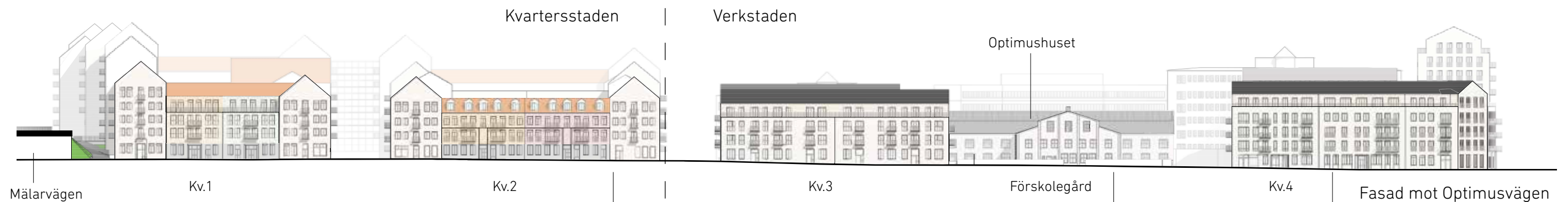
Anton Tamms Väg - Mötet med Stationsområdet

Hörnet Optimusvägen fasas av och anknyter därmed till den historiska byggnaden som en gång bildade entré till Optimusområdet. Mittemot södra Messingen hålls en jämn våningshöjd. Entrén till området norrifrån markeras med en högre byggnad som i skala relaterar till de bevarade kontorshusen.



Optimusvägen - Mötet med Folkparksområdet

Gestaltning anpassas till villabebyggelsen genom en mindre skala och ett grönare uttryck. Byggnadsvolumerna 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.

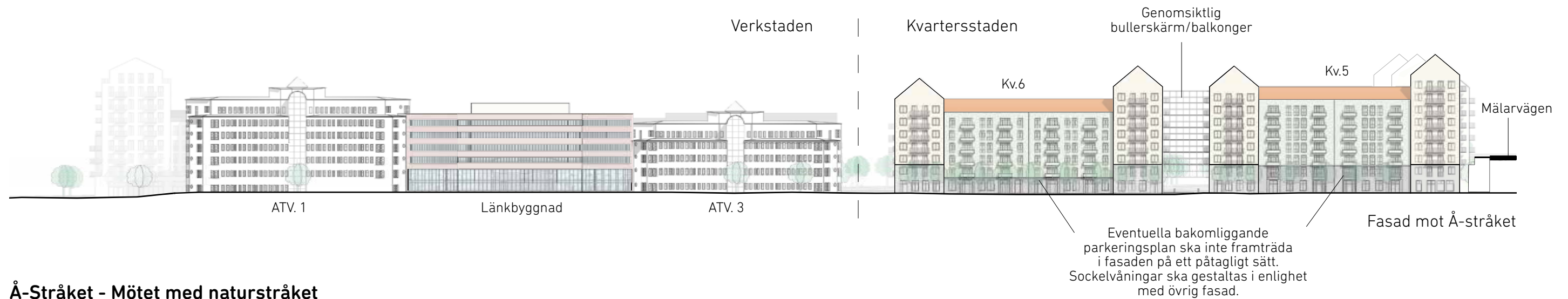


Vy av Optimusvägen. T.h. förskolegård framför Optimushuset och tillkommande bebyggelse bakom



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 en uppbruten skala genom de återkommande gavelmotiven. Skalan trappar upp mot Mälarvägen och skyddar mot järnvägen. Länkbyggnaden mellan ATV 1 och 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 skydda från buller från Mälarvägen och järnvägen placeras höga volymer företrädesvis i södra delen av området längs Mälarvägen med en buffert till fasaderna på mellan 10 och 20 meter.

Här passerar man oftast förbi i bil eller på cykel i högre hastighet vilket erfordrar större gester, såsom förskjutna fasadliv och skiftande nockhöjder, för att skapa variation och dynamik i kvartersvolymerna.

Sydläget och buffertzonen framför husen gör att balkonger lämpar sig extra väl här. Det är dock viktigt att balkongernas placering och utformning varieras mellan huskropparna. Eventuell inglasning av balkonger ska utformas som en del av byggnadens gestaltning.

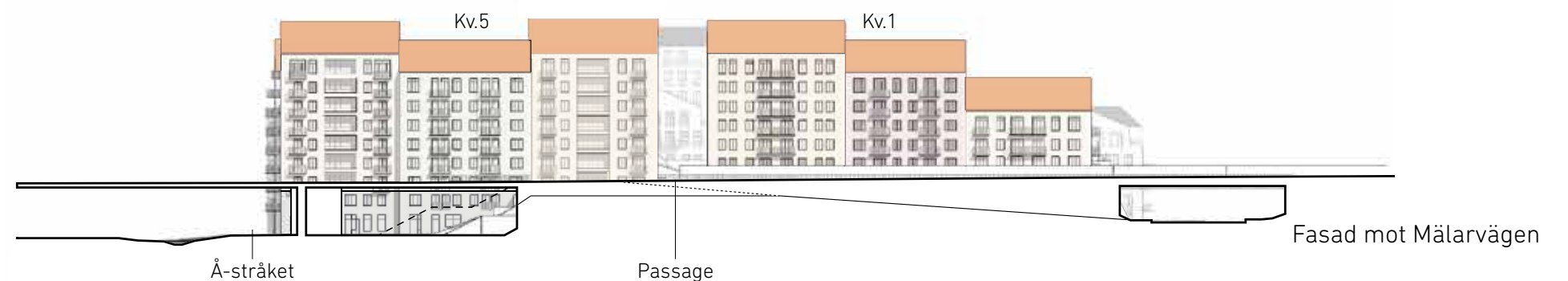
Cykelkopplingen mellan Optimusvägen och Mälarvägen bibehålls men justeras i läge.



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.



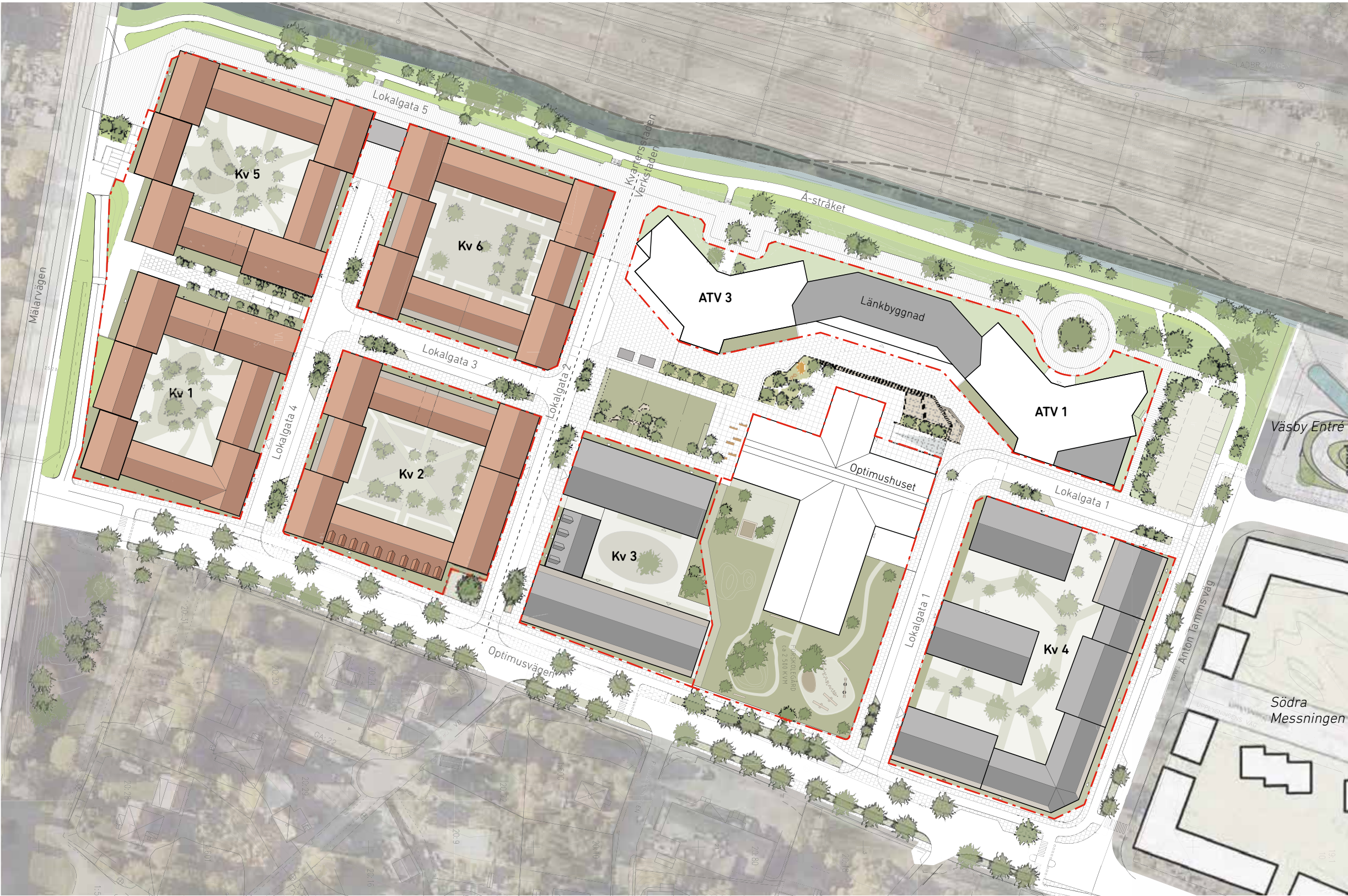
03. Principer i strukturplanen

Strukturplanen: Allmän platsmark och kvartersmark

Grönstruktur

Dagvattenhantering

Strukturplanen



Föreslagna
fastighetsgränser



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 är värdefullt 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.

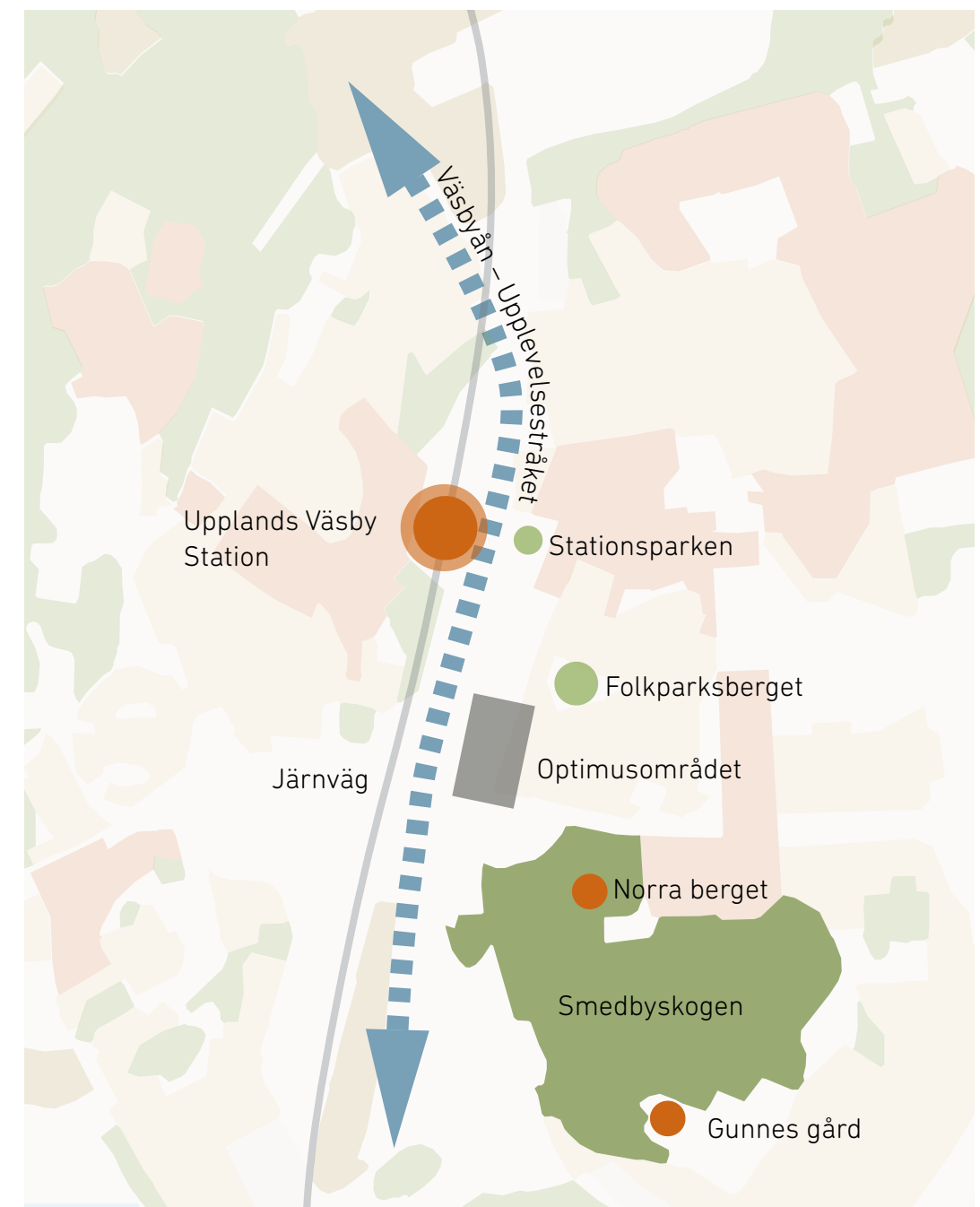
Enligt kommunens kartläggning råder det brist på närhet till parker och grönska i angränsning till området. Det råder även brist på centralt belägna lekplatser. Den närmaste parken finns i Folkparksområdet, och nås via en trappa från Optimusvägen. Folkparksberget är idag en naturpark med flera äldre 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 utmed Optimusvägen. 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 climateffekter, 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 ökning 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

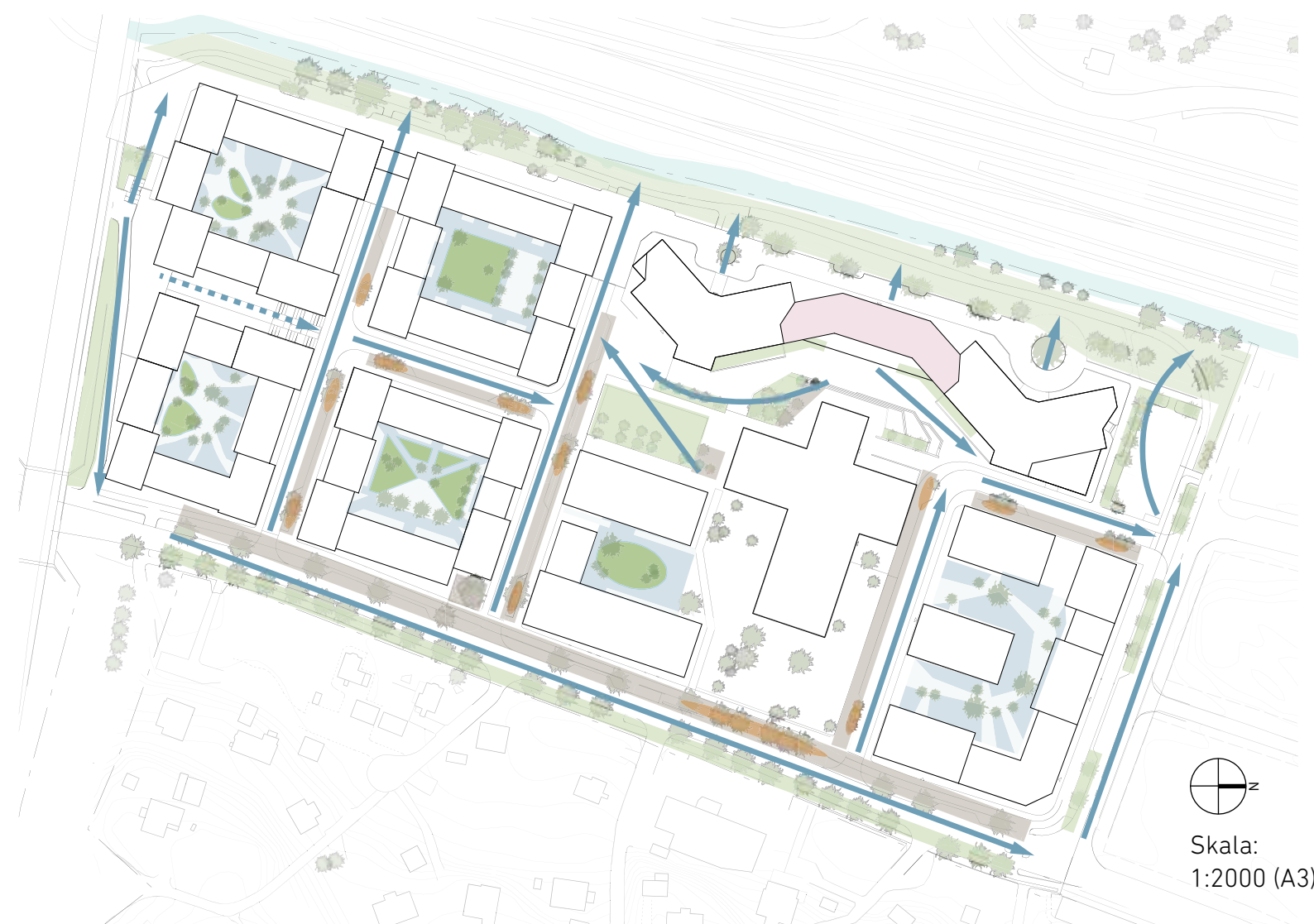
Dagvattenhantering

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 och skelettjordar, genom ytlig avrinning eller via inloppsbrunnar. Dagvattnet fördröjs och renas vid infiltrering i växtbädden. Dräneringsledningar 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 yttligt mot Väsbyån.

Kvarteren utformas med förgårdsmark med utrymme för växtbäddar, dit takvatten kan ledas till rening och fördröjning.

Växtbäddar kan även placeras på innergårdar ovan bjälklag för att bidra med fördröjning av flöden. Gröna trädgårdar på bjälklag kan utformas som täta växtbäddar, i vilka vatten från hårdgjorda ytor får infiltrera ned i växtligheten och substratet. Överflödigt vatten avleds efter rening med dränering. De bör även ges bräddmöjlighet så att vatten kan avledas vid kraftiga regn.



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 Optimusvägen

Kopplingar från Mälarvägen

Översikt gator

Optimusvägen

Anton Tamms väg

Lokalgata med träd

Gångfartsområden

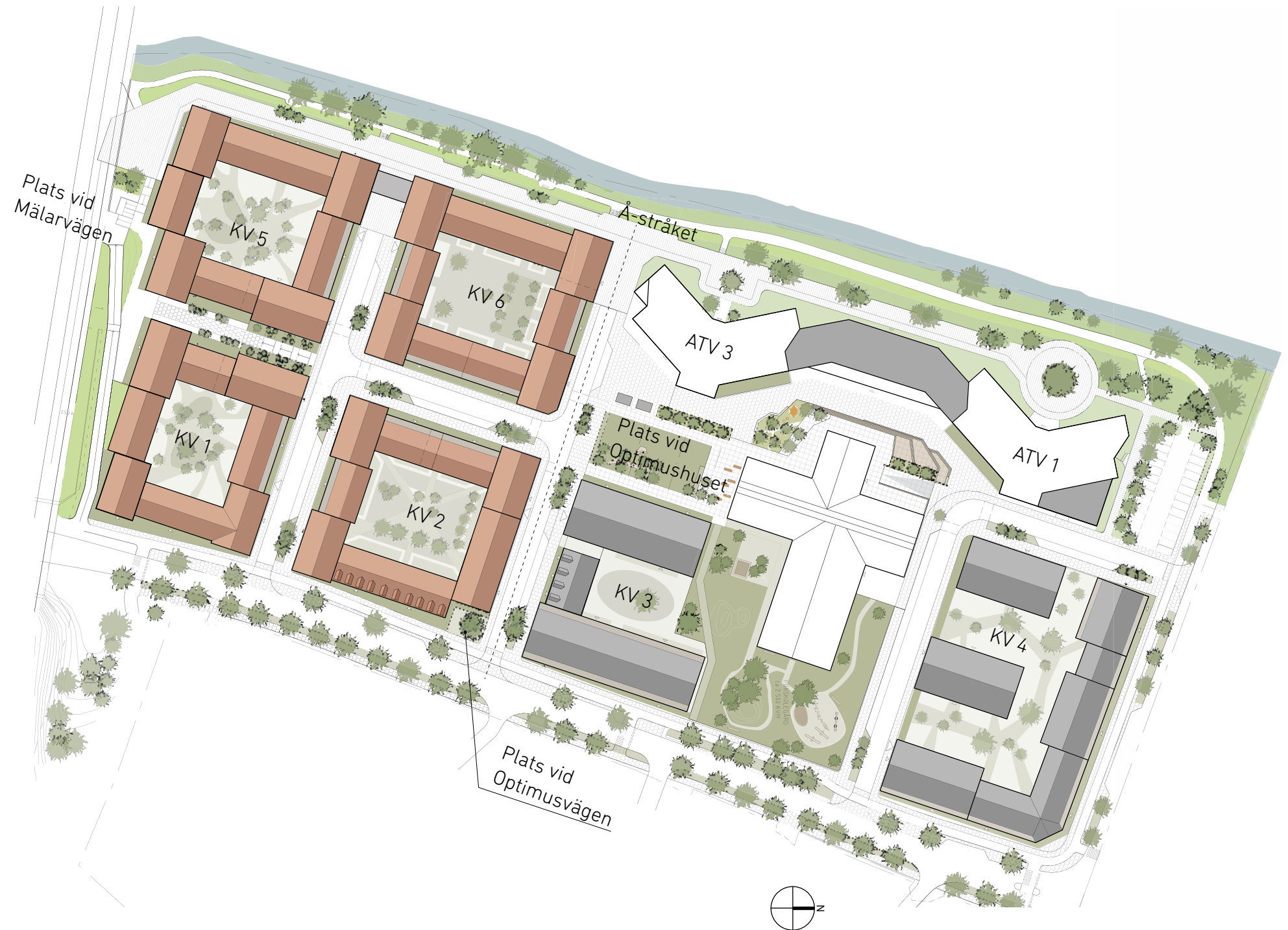
Utformning av allmän platsmark

Den allmänna platsmarken i området består av gator, stråk och torg. 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 att finnas kontor, bostäder, kultur och förskoleverksamhet vilket ger en bred grupp av användare av de offentliga rummen.

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 viktigt 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 viss utsträckning, för att ge en kontinuitet och en variation i växtmaterialet. För möblering väljs utrustning ur Upplands Väsby's möbleringsprogram. Utgångspunkten är användandet av material som ger ett omhändertaget, robust intryck och är lätta att förvalta.

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 utreds. Ett par exempel är återbruk av murelement eller att nyttja befintligt tegel till beklädnad av nya murar.



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 för buller från järnvägen, och då det även ligger inom skyddsavstånd för farligt gods planeras inget program för stadigvarande 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 och 6.



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

Platser, parker och stråk



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



Skala: 1:100 (A3)

Element	Skala
Gångstråk	2 m
Sittyta	1,3 m
Livslinjen	1,5-3 m
Trädplantering	1,5 m
Gångfartsområde	5-8 m

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



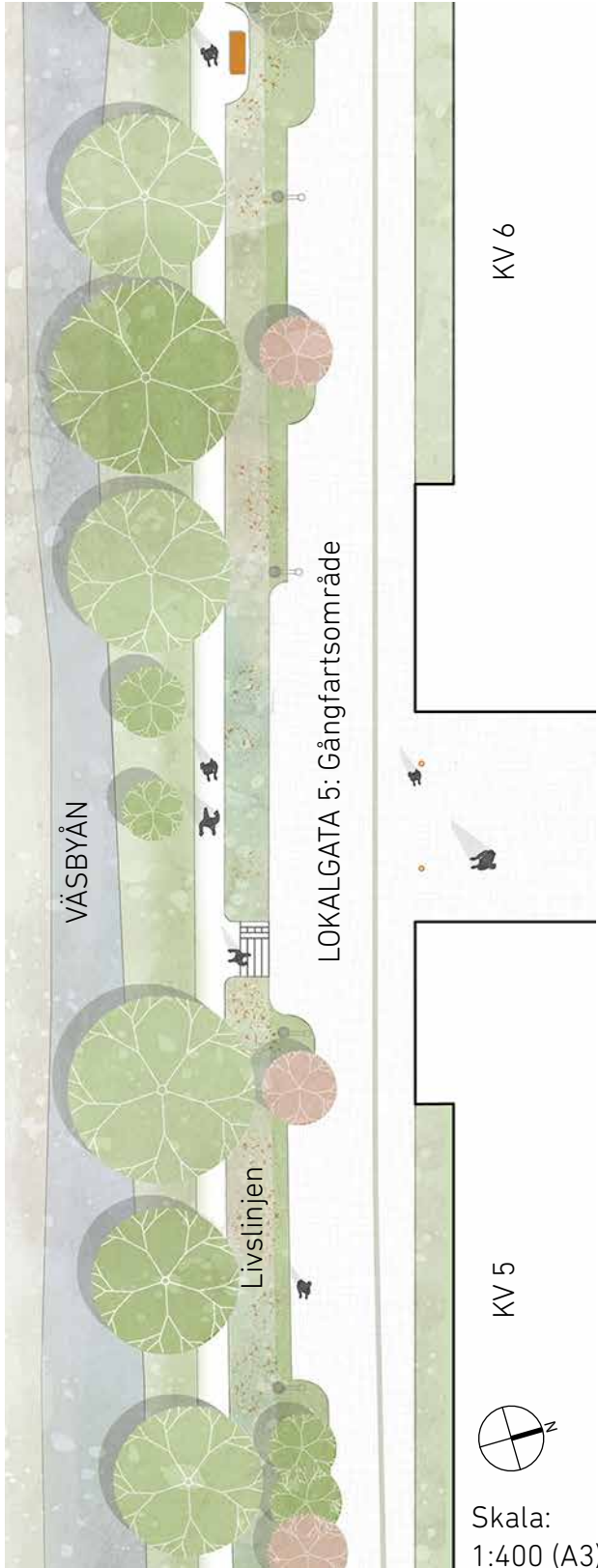
Befintlig situation.
Upplevelsestråket med
Livslinjen till höger i bild.
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Befintlig situation.
Upplevelsestråket längs
Väsbyån.
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Referensbild,
Ångsvegetation i Livslinjen.
Foto: Nivå Landskapsarkitektur



Plan: Å-stråket / Gångfartsområdet
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Platser 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 genom området. 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 byggnaden föreslås lyftas fram genom att omges av en delvis upphöjd plattform. Plattformen utförs med en avvikande markbeläggning med plattor i större format som utgår från Optimushusets riktningar. Plattformen ligger högre än omgivande gatunät och 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, spel och vila kantas av trädrader och klippta häckar. Gestaltning och belysning planeras för att ge en intim känsla med anknytning både till det närliggande Folkparksområdet och områdets industrihistoria. Det är av stor vikt att tillkommande transformatorstationer i parkytan bildar del av omgivande gestaltning.



Exempel på nätstation som är väl integrerad i sin närmiljö och tillför sittplatser mot torg. (Ref: Urban Design)

Längs befintliga kontorshus och den nya länkbyggnaden föreslås ett entréstråk vilket delvis ligger i en lägre nivå än plattformen runt Optimushuset, till följd av läget på befintliga hus. Stråkets markbeläggning knyts samman



Vy av plats söder om Optimushuset. Illustration: Kod Arkitekter

med beläggning längs stråket från Industrivägen via Lokalgata 1. Höjdskillnader tas upp i trapplopp, gradänger och grönytor, där funktioner såsom lekinstallationer och platser för vistelse kan infogas. Grönytorna fungerar som infiltrationsytor för dagvatten och planteras exempelvis 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. Ytor för uteserveringar tillskapas intill Optimushuset. En gemensam satsning på konst i anslutning

till hela stråket kan vara ett sätt att stärka områdets identitet – både i anslutande kvarter och allmän 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 vistelse 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 och stråk

Plats vid Optimushuset - Exempel på möjliga funktioner som kan rymmas på torget. Exakt utformning ej fastställd.



Plan: Plats vid Optimushuset. Illustrationsskiss: Nivå Landskapsarkitektur



Skala:
1:400 (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*

Platser och stråk

Kopplingar från Mälärvägen

Optimusområdet ansluter mot Mälärvägen med gång-och cykelstråk i trappor och ramper.

Den befintliga gång-och cykelrampen förskjuts söderut, närmare Mälärvägen. Trappor mot Väsbyån ger en ny koppling mot Å-stråket. Höjdskillnaderna mot Mälärvägen tas upp i stödmurar och planterade slänter. Exempelvis klätterväxter på murarna skulle kunna ge en grön fond till slänten. Utformning av stödmurarna utreds vidare i kommande skeden.

En passage med trappor kopplar genom kvarteren mot Lokalgata 4. Här upprättas en siktlinje mot Optimushuset genom området.

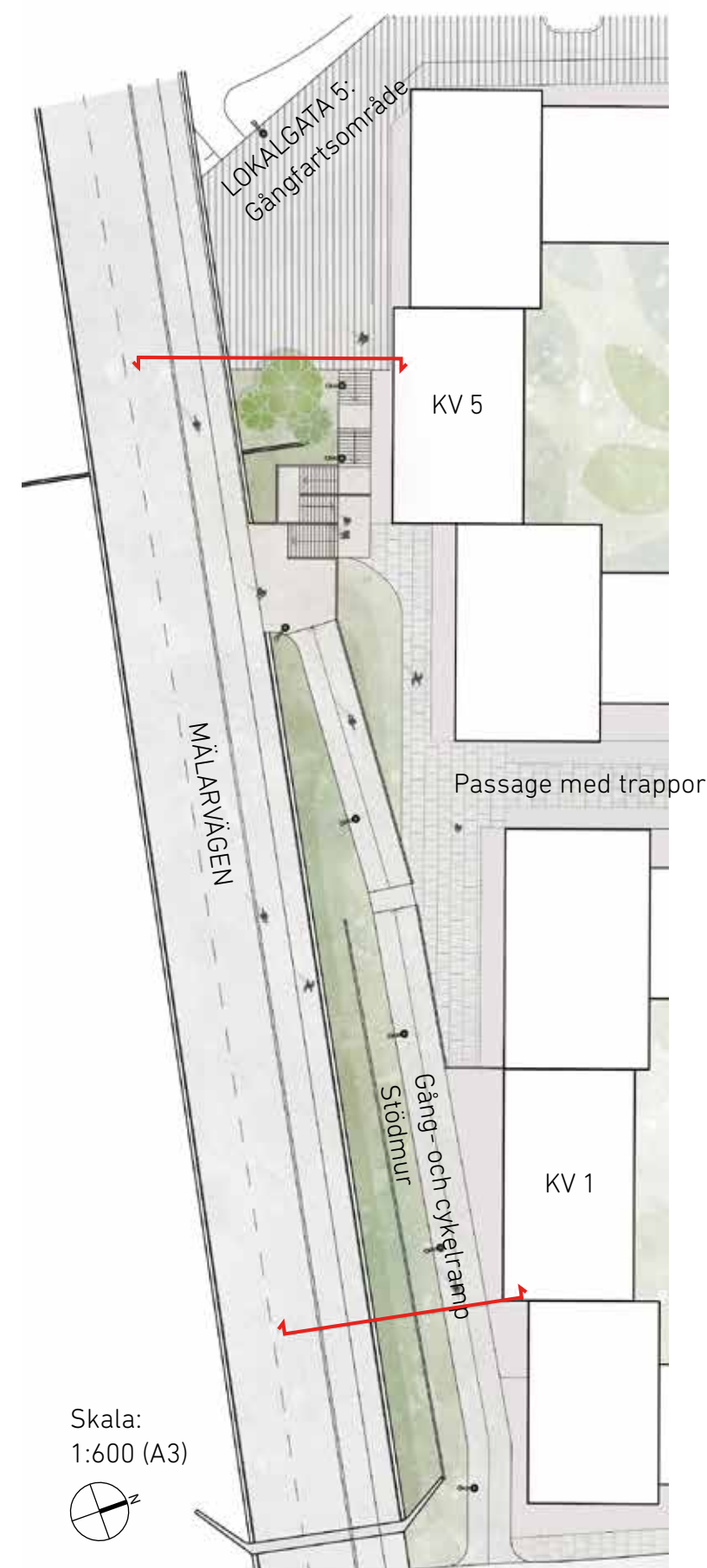


Sektion: Trappa mot Mälärvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Skala:
1:250 (A3)

Sektion: Ramp mot Mälärvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Skala:
1:600 (A3)



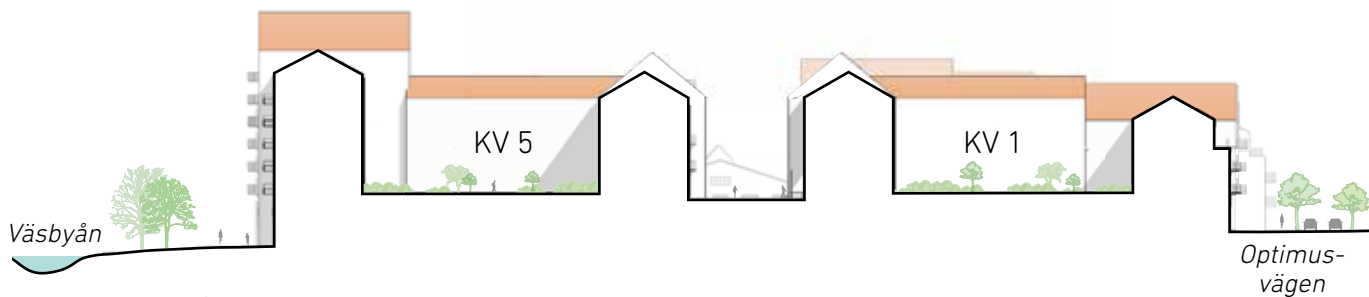
Plan: Mälärvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Gator

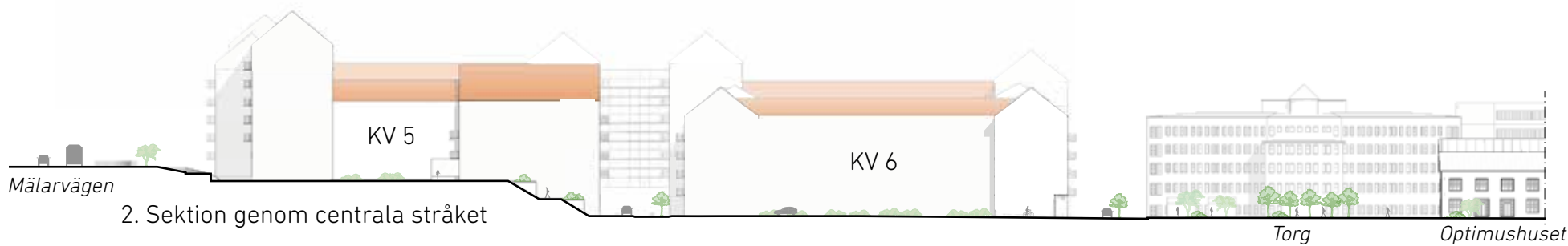
Gatustruktur

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.

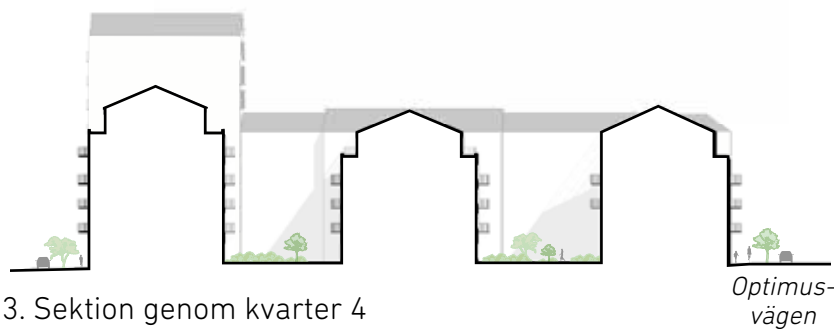
Gatorna inom kvartersstrukturen utformas med omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Materialvalen ska förtydliga olika funktioner inom gaturummet och ge en variation inom en gemensam palett. Grönskan har stor betydelse i gatans offentliga rum, och variationer i träd och växtmaterial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



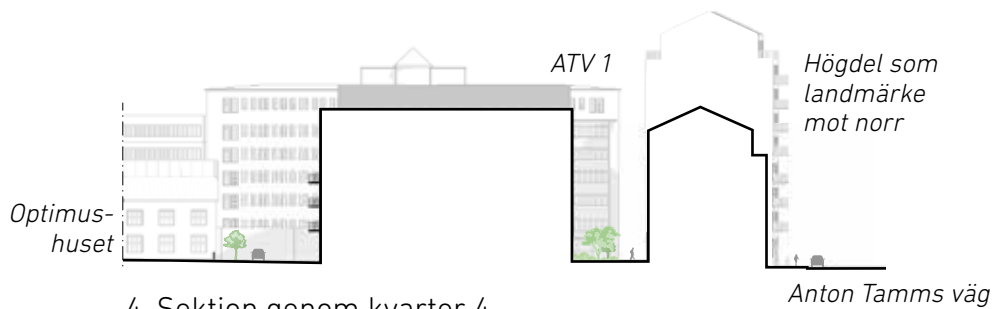
1. Sektion genom kvarter 1 och 5



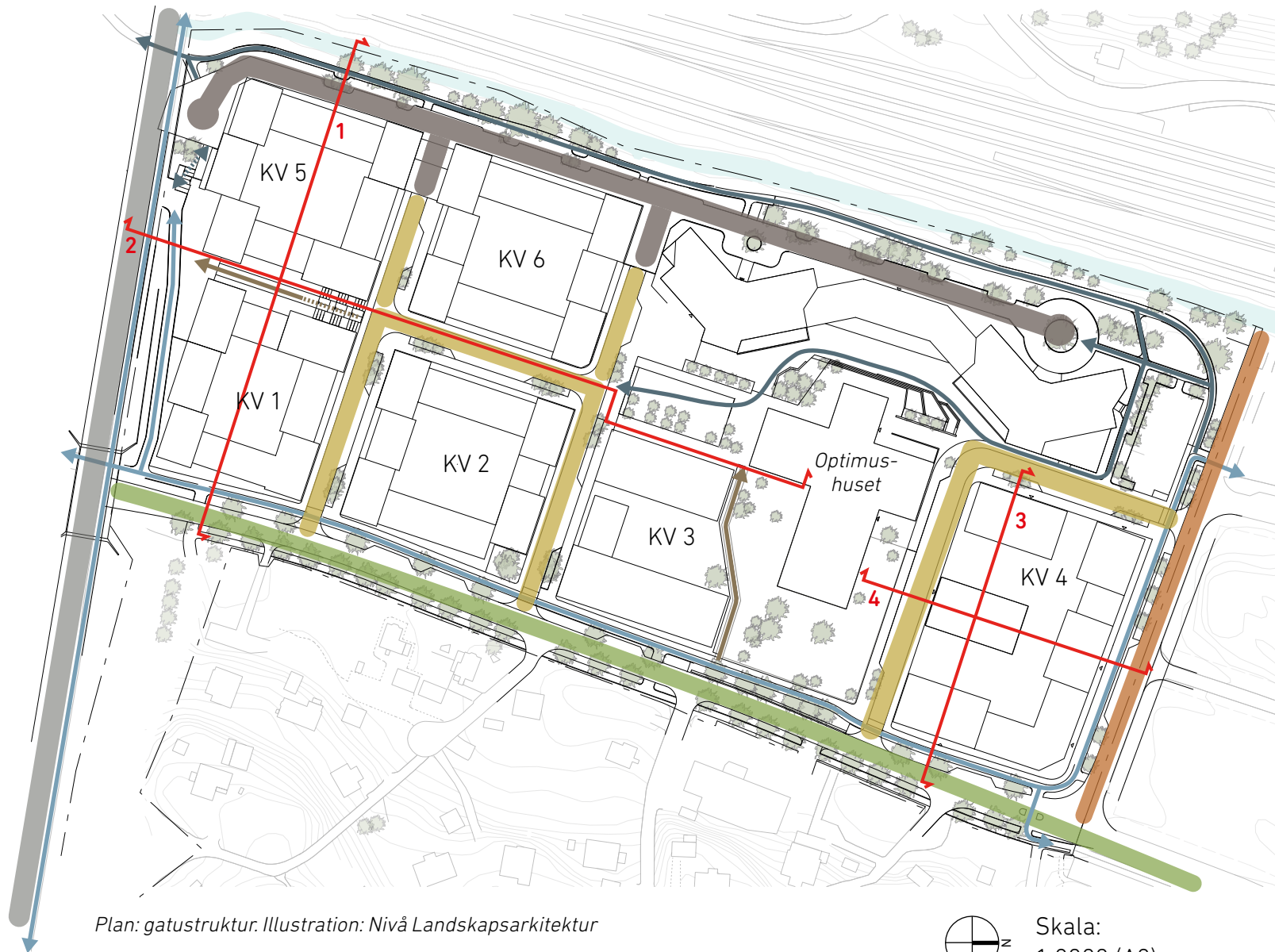
2. Sektion genom centrala stråket



3. Sektion genom kvarter 4



4. Sektion genom kvarter 4



Plan: gatustruktur. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Skala: 1:2000 (A3)

- Optimusvägen
- Anton Tamms väg
- Mälarvägen
- Lokalgata m trädplantering
- Gångfartsområde
- Cykelstråk
- Gångstråk
- Stråk med trappor
- Stråk på kvartersmark

Skala sektioner: 1:1000 (A3)

Gator

Optimusvägen

Optimusvägen föreslås byggas om och förtydligas som huvudgata, i linje med gatans utformning förbi Messingenområdet. Gatan är utformad för att rymma busstrafik. En ny gångbana anläggs längs gatans östra sida, mot Folkparksområdet. 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 mellan parkeringsplatserna, likt den redan ombyggda delen av Optimusvägen förbi Messingenområdet. Där gatan passerar Optimushuset 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 Optimushuset.

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 söderut mot Mälarvägen

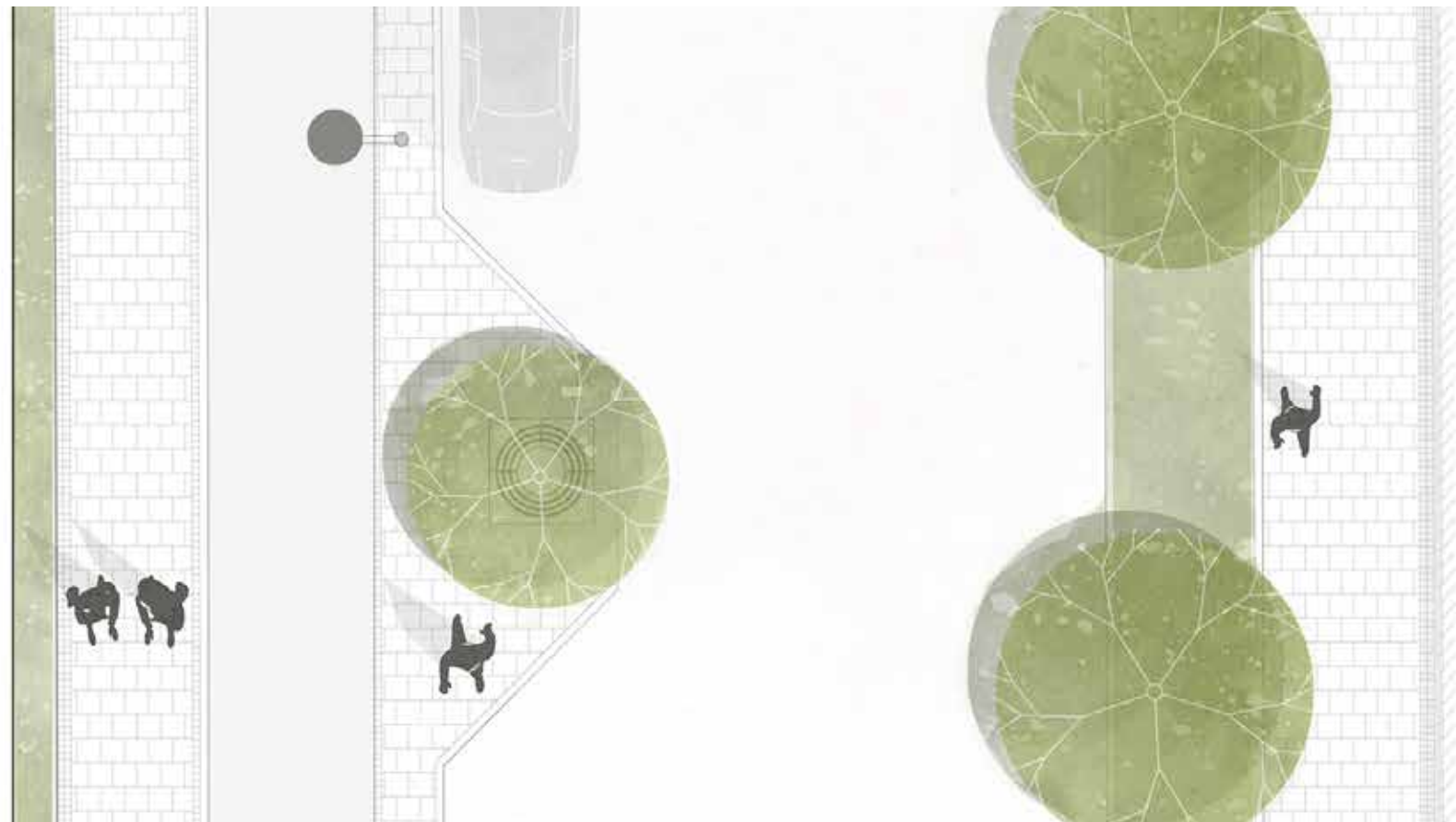
Illustration: Kod Arkitekter

Gator

Optimusvägen

Materialval föreslås anpassas till den befintliga gatans utformning förbi Messingen; med 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.

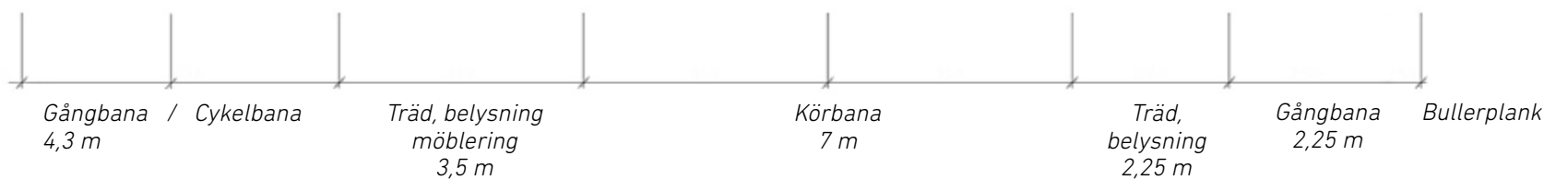
Genomgående skelettjordar anläggs längs gatans bägge sidor, vilka tar emot dagvatten från kör- och gångbanor via brunnar. Mot Folkparksområdet leds gångbanans vatten ytligt till de nedsänkta planteringsytorna.



Plan: Optimusvägen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Skala:
1:100 (A3)



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.

Då gatan utgör en lågpunkt i området behöver gatu-sektionen utformas för att hantera större mängder dagvatten. Nedsänkta växtbäddar avlastar gatan vid stora regn, och underlättar för dagvatten att rinna mot Väsbyån. Den nedsänkta ytan planteras med träd och perenner som klarar varierande vattentillgång.

Gatan utformas för busstrafik. Ett regionalt cykelstråk anläggs längs gatans södra sida vilket leds mot stationen och planerad cykelbro över spåren. Materialval anpassas till 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.

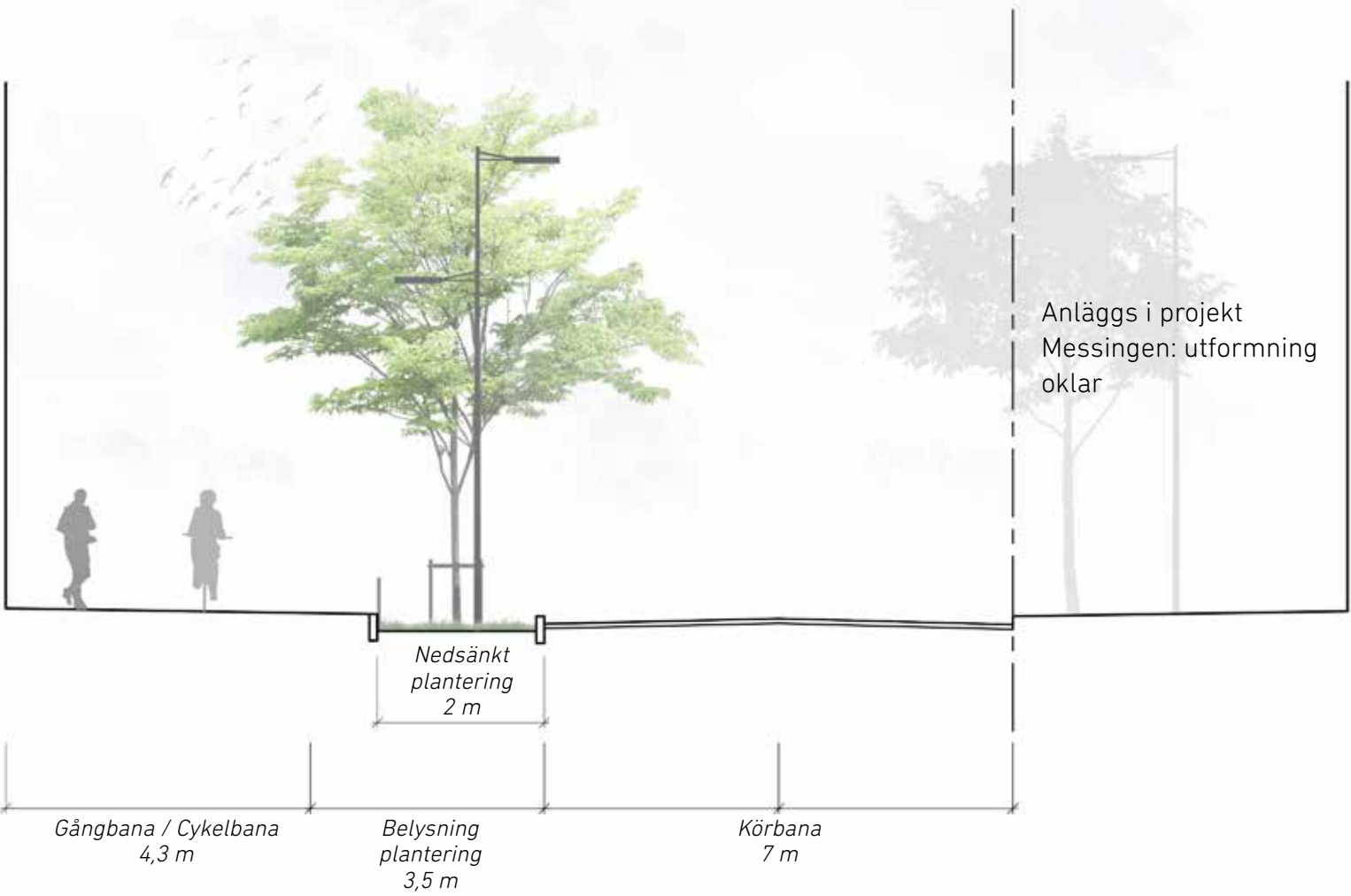
Förgårdsmark med möjlighet till grönska, och möjliga lokaler i bottenvåningar kan samspela med möbleringszonen genom att tillföra grönska och aktivitet.



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

Anläggs i projekt
Messingen: utformning
oklar

Messingen-
området



Skala:
1:100 (A3)

Anläggs i projekt
Messingen: utformning
oklar

Messingen-
området

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

Gator

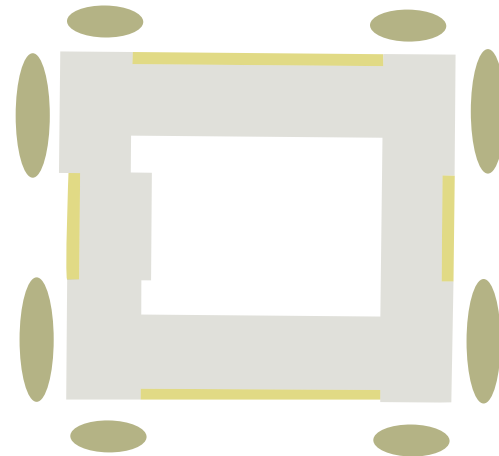
Lokalgata med träd

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

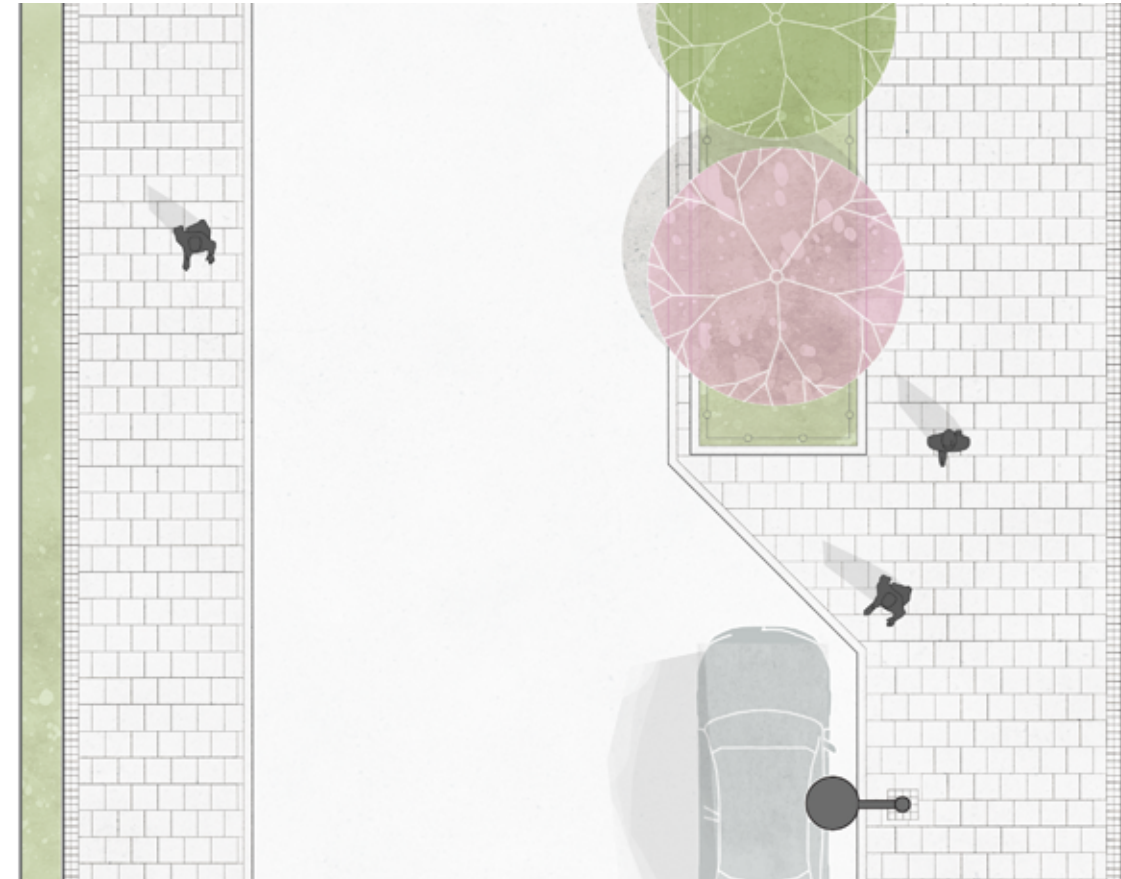
Inom 'Kvarterstaden' föreslås träden vara blommande för att ge en intim trädgårdskänsla. Blommande perenner och marktäckare föreslås i ytorna under träden för att ge ytterligare trädgårdskänsla. Inom 'Verkstaden' kan trädvalen gå mer åt ruderväxter för en mer urban känsla.

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

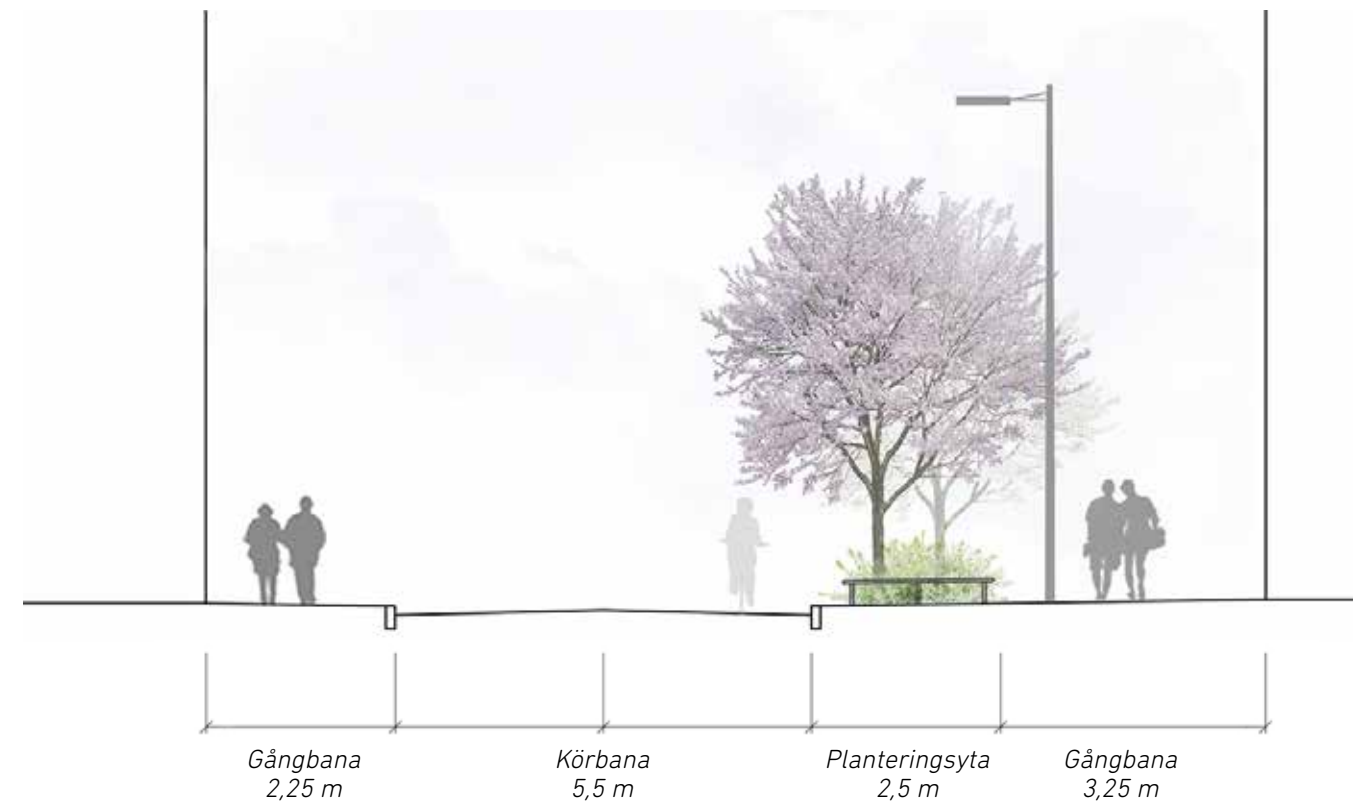
Genomgående skelettjordar anläggs längs gatan, vilka kan ta hand om vatten från körbana och gångbana via brunnar. Växtbäddarna är nedsänkta i förhållande till gångbanan, och del av vattnet från gångbanan infiltreras i växtbädden.



*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

Skala:
1:100 (A3)



Gatuvy av Lokalgata 3
Illustration: Kod Arkitekter

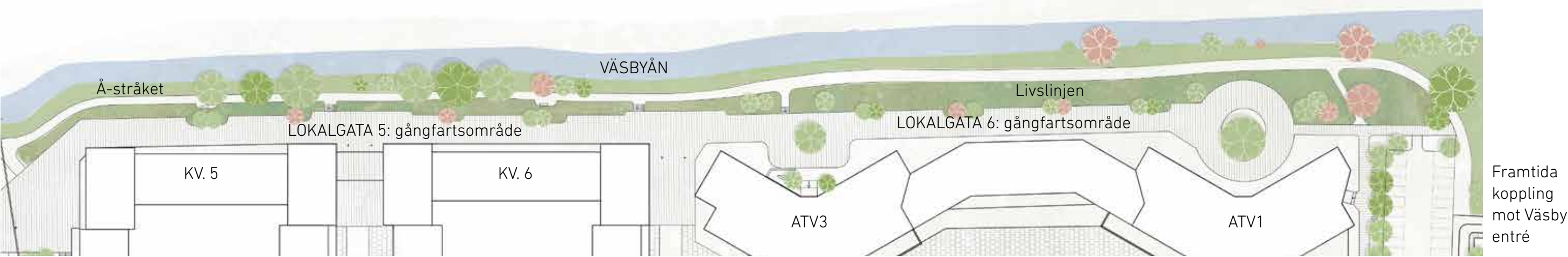
Gator

Gångfartsområden

Gatorna närmast Väsbyån föreslås utformas som gångfartsområde, där fordonstrafik och gångtrafik delar på ett gemensamt utrymme och biltrafiken framförs på de gåendes villkor.

Gångfartsområdet utformas i en nivå, utan kanststenar, och beläggs med körbar betongmarksten. Formspråket utgår från befintliga ytor vid kontorshusen (ATV1 och ATV3), med genomgående runda former. Rundade planteringsytor med träd infogas i gaturummet, och gör gatan smalare i vissa sektioner. Platser för mötande trafik tillskapas mellan trädgrupperna. Mot husen anläggs en genomgående fris, som ger 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 gatorna, vilka ansluter till befintliga planteringar längs å-rummet.

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



Översiktplan gångfartsområden.
Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Skala: 1:1000 (A3)

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 balkonger

Utformning av tak

Utformning av bostadsgårdar och gröna tak

Utformning av förskolegård

Solstudier

Tillbyggnad och ombyggnad

Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar

Förgårdsmark

Längs med gatan mellan hörnhusen i Kvarterssstaden och mot offentliga platser eller huvudgator 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. Bostäder med förgårdsmark framför 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 bottenvåning, upplysta bostadsentréer och komplementytor 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 ska skilja ut sig från övrig gatufasad genom materialval, detaljering och en högre våningshöjd. Byggnader ska uppföras med en förhöjd bottenvåning där höga fönster i bottenplan ger bättre dagsljusinsläpp för boende eller kan fungera som skyltfönster till verksamhetslokaler.



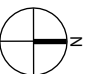
- Offentliga målpunkter
- Öppna och upplysta entréer och bostadskomplement mot gatan för en ökad känsla av trygghet i området.

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

Förgårdsmark i Kvarterssstaden: Föreslås främst mellan hörnhusen.

Förgårdsmark i Verkstaden: Urban karaktär mot gata.

Förgårdsmark mot torg: Skapar ett möte med det offentliga rummet i form av t.ex. uteplatser eller uteservering.



Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



Grön förgårdsmark i Kvarterstaden

En del av det upplevda gaturummet

Med en ambition att skapa gröna och gemytliga stråk bidrar förgårdsmark till en ökad trivsel i området genom att ge plats för växtlighet och uteplatser. I Kvarterstaden möjliggörs förgårdsmark mellan de framskjutna hörnhusen 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 kvartermark.



Förgårdsmark mot Optimusvägen

Möjlig utformning av bottenvåning i Kvarter 2

En grön förgårdsmark mot Optimusvägen skapar ett levande rum som knyter an till folkparksområdet. Boende på gatuplan skall på ett enkelt sätt kunna komma ut på sin egen gröna plätt eller terrass. Bottenvåningarna utformas med öppenhet och kontakt mot gata, exempelvis genom större glaspartier och glasade terrassdörrar.

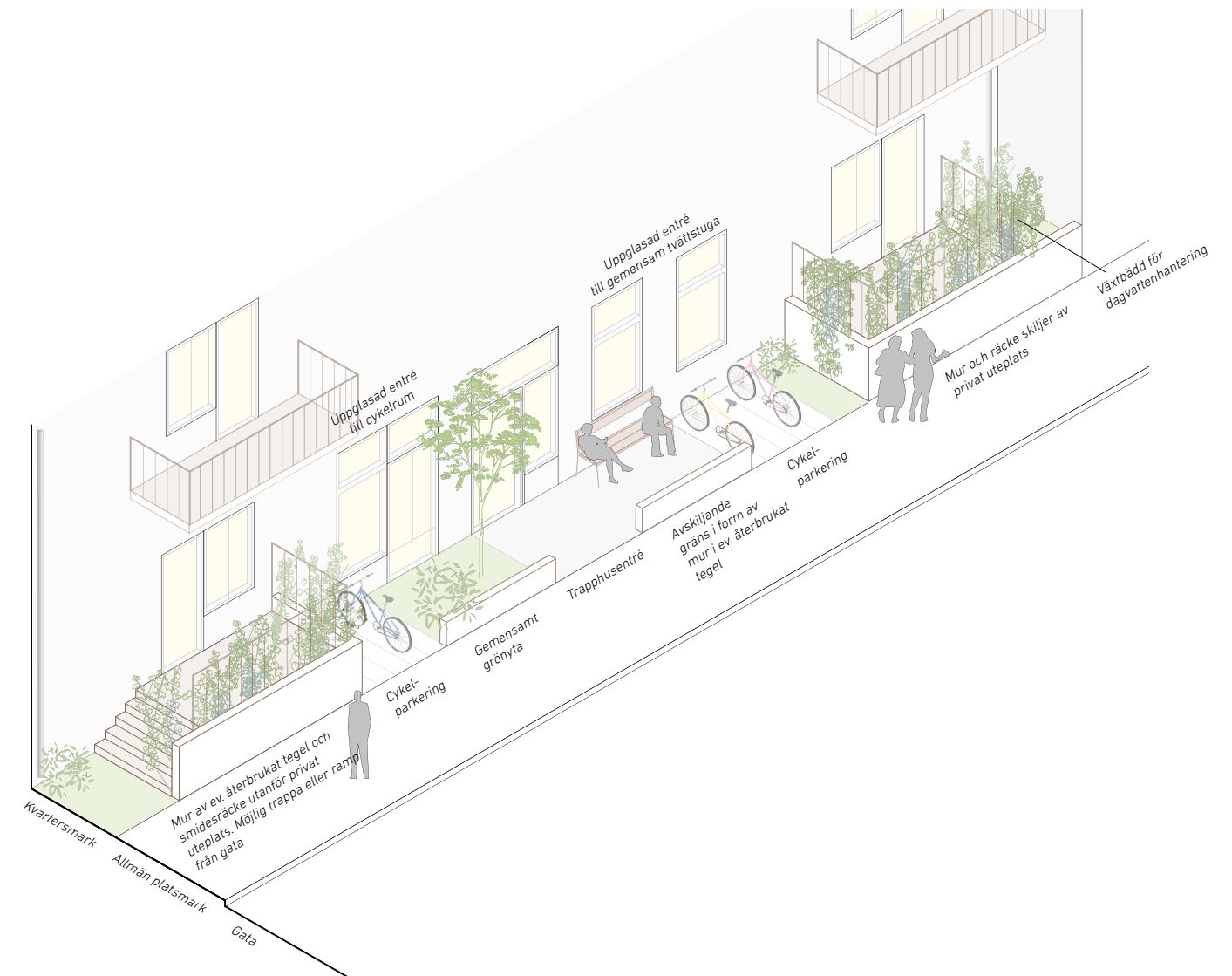
Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



Förgårdsmark mot torg

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.



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 och/eller staket (tillsammans med växtlighet och markbeläggning) blir en del av kvarterets materialitet. Dessa avskiljande element har en grövre, industriell karaktär som exempelvis betong, tegel, obehandlat trä eller corténstål. Observera att eventuella konstruktioner på allmän platsmark kräver servitutsavtal med kommunen. Växtligheten har en vild karaktär med en blandning av klättrväxter och lövträd. Där stuprör kommer ner placeras växtbäddar som tar hand om dagvatten på kvartermark.

Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



Gatuvy av Optimusvägen söderifrån

Utformning av förgårdsmark och bottenvåningar



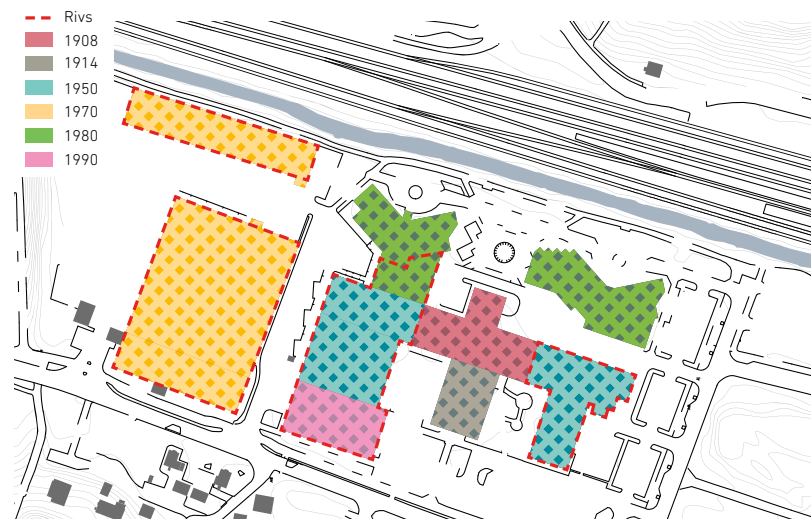
Gatuvy av korsningen Anton Tamms väg/Lokalgata 1

Befintliga gestaltningselement i Optimusområdet

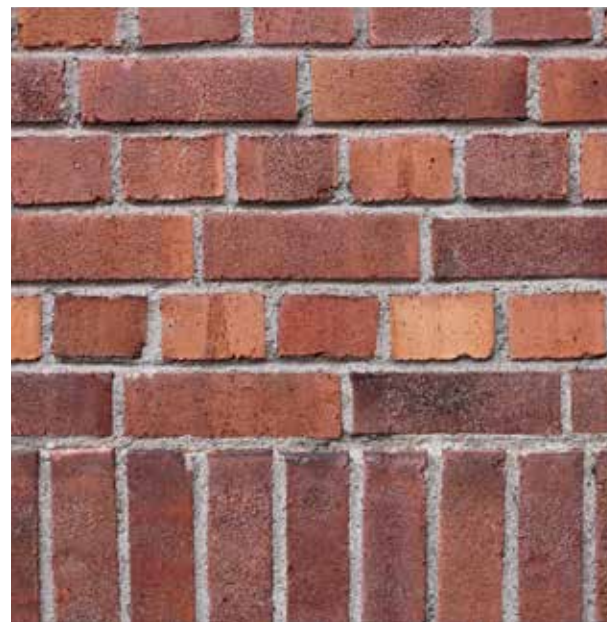
Industriarvet

Som nämnts består Optimusområdet idag av flera stora volymer som byggdes vid olika tidpunkter. Här finns en variation i fasaduttryck och skala 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.



Bilden ovan visar befintlig bebyggelse. Tegel från framförallt 50-talsbyggnader lämpar sig bäst för återbruk och kan användas i historiserande element främst i utemiljön.



Tegelfasad med mönstermurning från 50-talet



Klassiska fönster med spröjs i Optimushuset



Puts från Optimushuset



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



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

Gestaltungselement i Optimusområdet



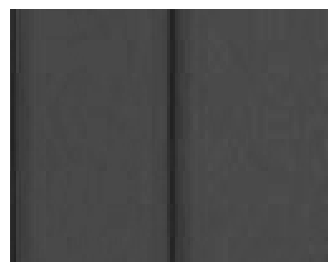
Vy från norr av Optimushuset och Verkstaden

Material och gestaltning i Kvarteretsstaden

Materialpalett

Fasader i jordnära toner där varje byggnad uppnår en egen karaktär genom mindre variationer i fasadkulör, material och detaljering. Exakt material och kulör etableras vid bygglovsansökan. Fasader mot stängda bostadsgårdar gestaltas i ljusare kulörer med hänsyn till ljusförhållanden i boendemiljön. Entréer ska utformas inbjudande och i hållbara naturmaterial som står tidens tand.

Tak och detaljer



Plåttak



Tegelpannor



Takkupor (Ref: C.G. Vogel Architekten)

Fasad



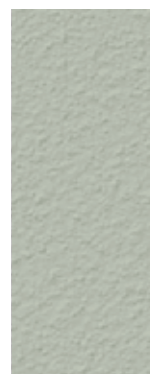
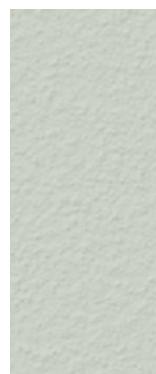
Skiffer



Trä



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



Exempel på balkongräcke i smide



Natursten - skiffer



Natursten



Exempel på fönster med nätta dimensioner på karm och båg. 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)



Balkonger, pinnräcken samt hög sockelvåning i länkhushus. (Ref: Scheinbar Real)

Typfasad i Kvarterssstaden

Exempel på gestaltningselement

Kvarter 1,2 samt 5 och 6 ingår i den del av området som kallas "Kvarterssstaden". Här är kvarteren uppdelade i mindre delar och större variation vad gäller volymindelning, material och kulör. Gestaltningen ska knyta an till den småskaliga karaktären i Folkparksområdet.



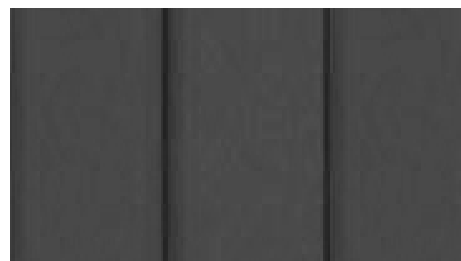
1:200 (A3)

Material och gestaltning i Verkstaden

Materialpalett

Fasader med puts, sten och tegel i jordnära toner. Stadsrummet ramas in med olika 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. Entréer ska utformas inbjudande och i hållbara naturmaterial som står tidens tand.

Tak och detaljer



Plåttak



Framträdande gavlar och indragen kungsvåning

Fasad



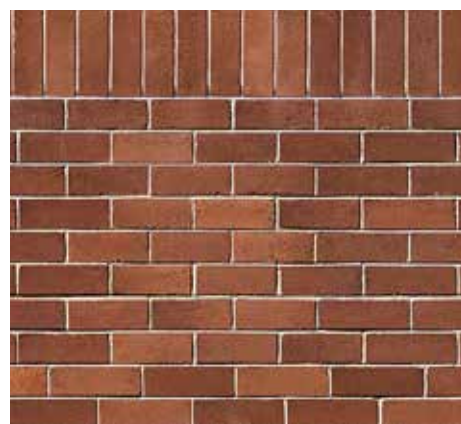
Puts - ljusbeige, likt Optimushuset



Puts - tegelröd



Natursten - skiffer



Rött tegel



Ljust tegel med olika förband och mönstermurning



Grått tegel

Sockel och entréer



Trädetaljer kring entréer



Betongsockel



Tegel som går ned till en låg sockel (Foto: Kod Arkitekter)



Hög entré och tegeldetaljer



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



Franska balkonger, burspråk och balkonger med pinnräcken (Ref: Scheinbar Real)



Bostadsentré med förgårdsmark framför (Ref: Riches Hawley Mikhail Architects. Foto: Mark Hadden & Tim Crocker)



Tegelmur möter tegelsockel (Ref: Dinell Johansson. Foto: Kod Arkitekter)

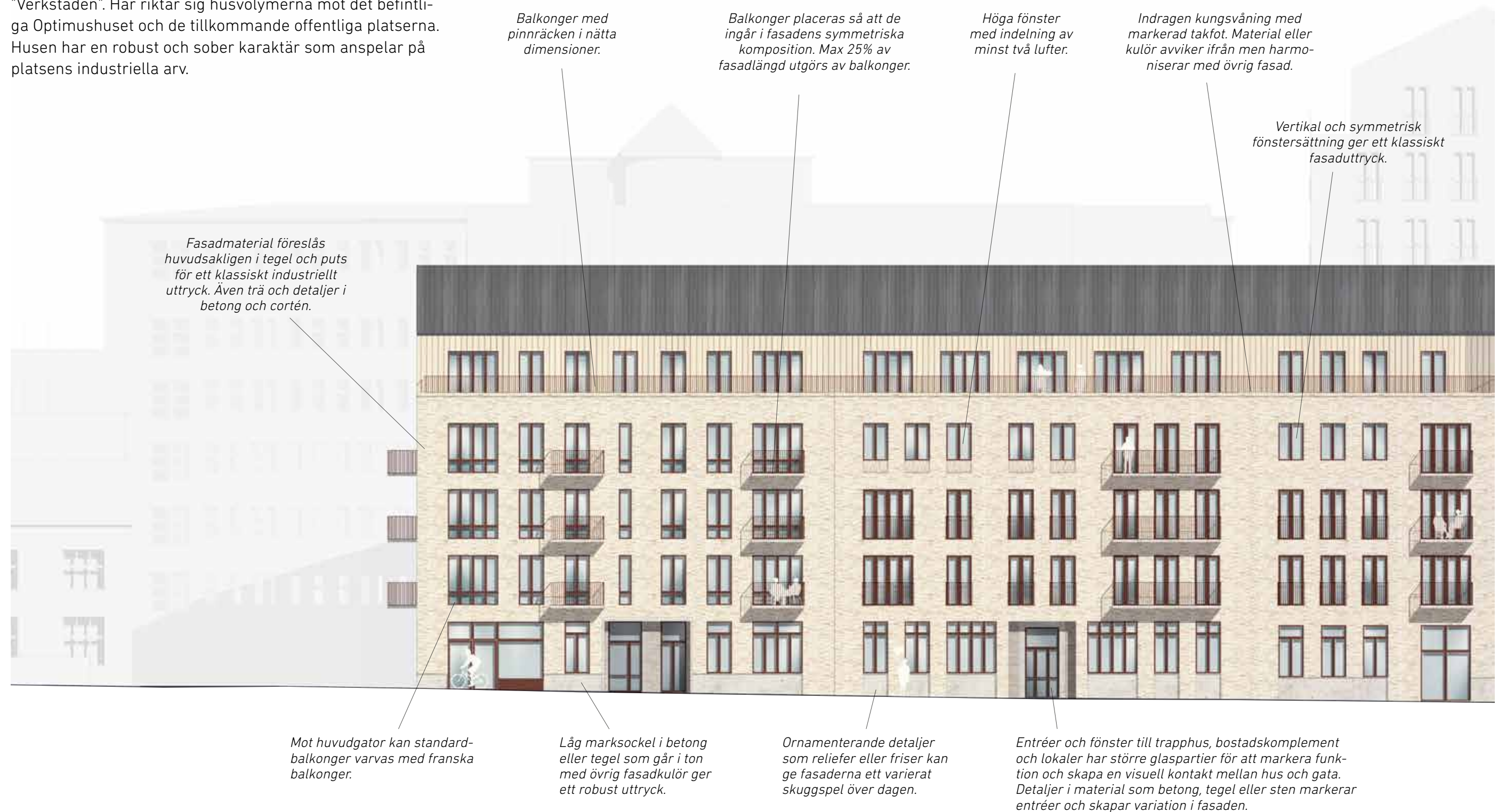


Franska balkonger med pinnräcke. (Ref: Michael Meier Marius Hug Architekten. Foto: Roman Keller)

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)

Utformning av balkonger mot allmän plats

Balkonger blir en del av det offentliga rummet

Balkonger mot parker och gator skapar kontakt mellan boende och de som rör sig genom området. Sommartid kommer ökad aktivitet på balkonger bidra till att det offentliga rummet upplevs som mer levande och tryggt med fler "ögon mot gatan".

Balkongernas utformning och placering på fasader behöver dock gestaltas med hänsyn till gaturummet. De får inte ta över fasaden på bekostnad av dess övriga gestaltning.

Gestaltning av balkonger

Balkonger höjer boendekvaliteten för människor där man får tillgång till ett uterum och kontakt med miljön runtomkring. Som utgångspunkt bör balkonger vara tillgängliga för alla och således ha ett djup och en dörrbredd som tillåter plats för en rullstol. Utöver detta tillåts även "franska" och "spanska" balkonger som med sina stora fönsterdörrar på ett positivt sätt kan bidra till gestaltningen samt skapa större öppenhet mellan bostad och gata.

Placering

Balkonger är en del av fasaden och ett ytterligare formgivande element som bidrar till att skapa arkitektoniska värden och identitet i området. Med inspiration från klassisk arkitektur bör balkonger samlas vertikalt och placeras symmetriskt med fönster och entréer.

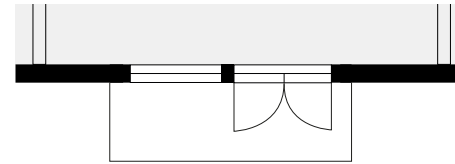
Balkonger kan även byggas ihop med burspråk och användas som integrerade ornament i fasaden för att till exempel markera en port eller takfot.

Materialitet

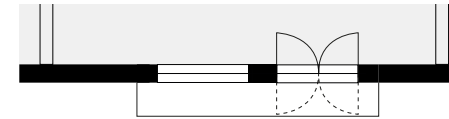
Balkongräcken bör vara av ett gediget material som gärna är genomsiktligt mot fasaden, exempelvis pinnräcken. De ska vara svarta eller i färgsättning som motsvarar husens fönsterkarmar. Balkongplattor bör ha slät undersida med en ytbehandling och kulör som samspelar med övrig fasad.

Mot bullriga sidor, främst Mälarvägen och spårområdet, kan balkonger av komfortskäl glasas in. I dessa fall är det dock viktigt att ha med den eventuella inglasningen i gestaltningen från början så att den ingår i utformningen av hela fasaden. Exempelvis kan detaljer som täta räcken, skärmtak överst och tillräckligt med plats för glaspartier möjliggöra för inglasning på sikt.

Exempel på balkonger mot huvudgata



A) Tillgänglig balkong



B) Spansk balkong



C) Tillgänglig balkong i anslutning till burspråk



Tillgängliga balkonger kan med fördel varieras med spanska balkonger.



Burspråk kan förstärka entrémotiv, gestaltas samman med sidoliggande balkonger och krönas med kungsbalkong.



Inglasade balkonger mot spårområdet. Täta balkongräcken och skärmtak underlättar inglasning i senare skede. För ev. balkonger i gaveln förespråkas dock lättare räcken, t.ex. pinnräcken, för att hålla gavelmotivets gestaltning så ostörd som möjligt

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.

Tak ska utföras i robusta och hållbara material som håller över tid, såsom till exempel plåt eller tegel.

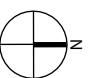
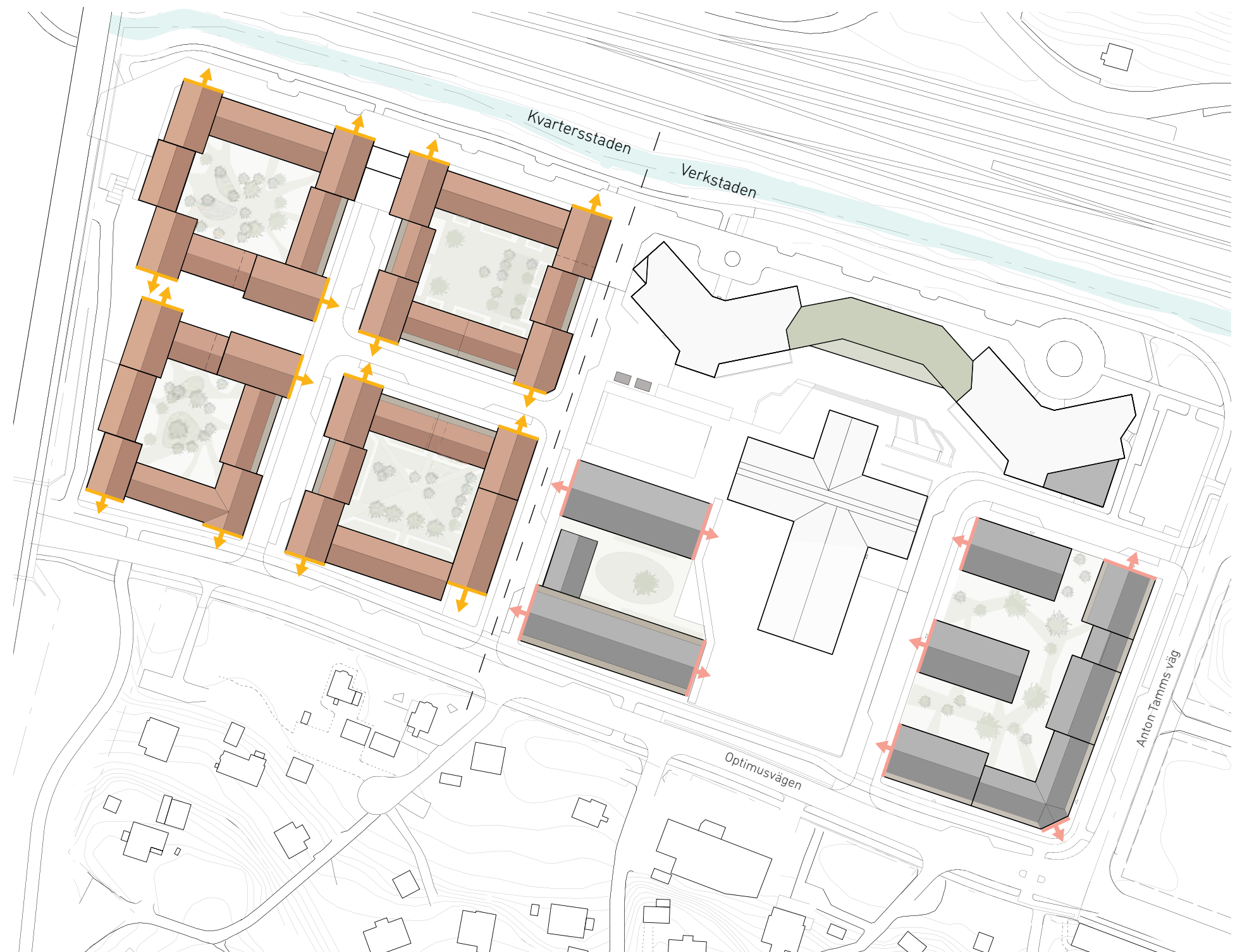
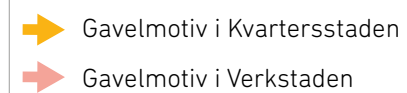
Uppstickande element ovanpå tak ska integreras i takutformningen i liknande kulör som takmaterialet.

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 ett sammanhållet uttryck och tar ned skalan mot förgårdsmarken.

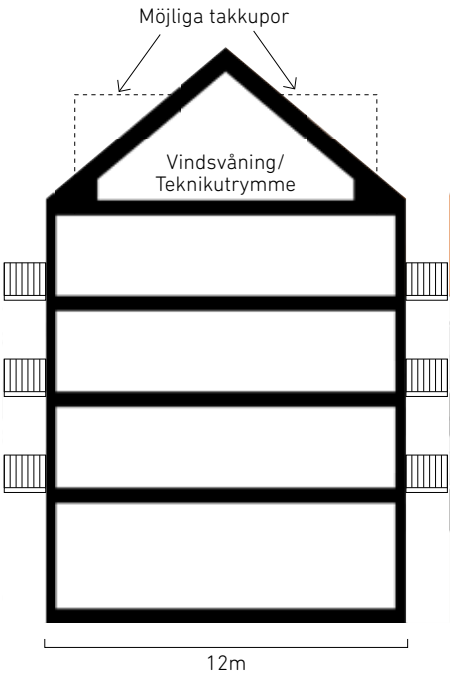
Verkstaden

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.

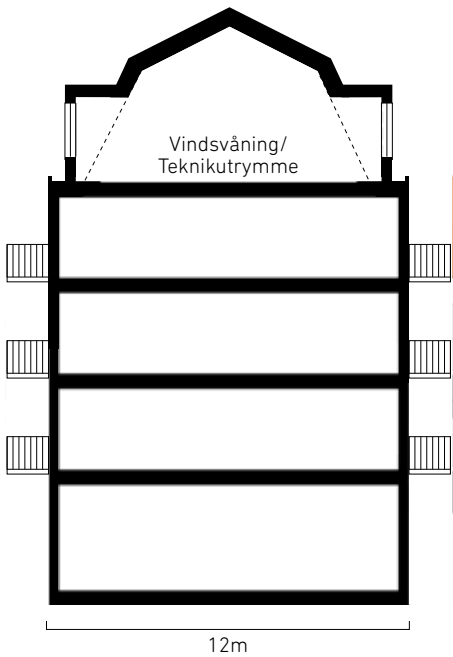


Utformning av tak

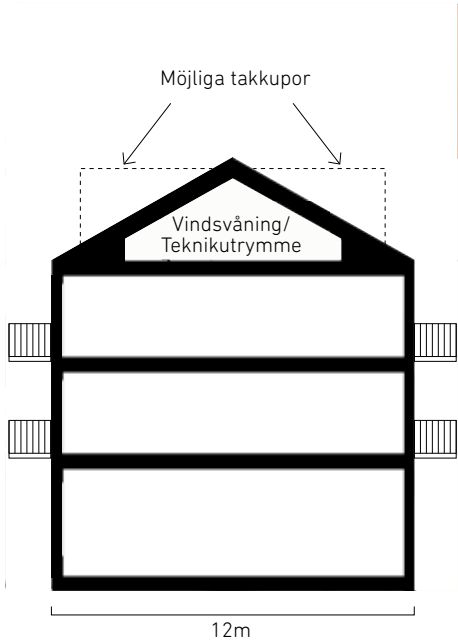
Kvarterssstaden



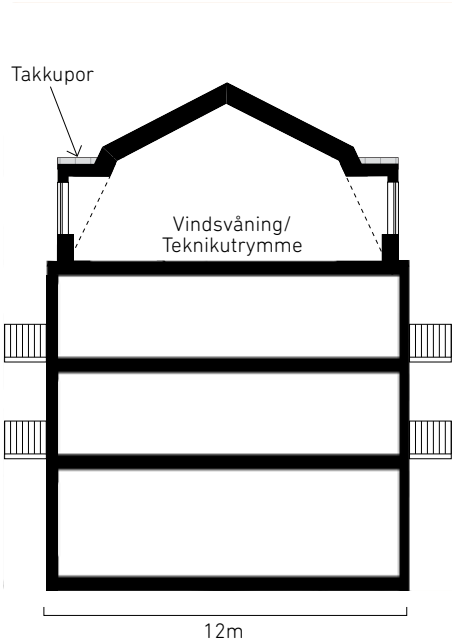
Gavelhus: Sadeltak
Gavelhus i hörnen på varje kvarter
Traditionellt branta sadeltak
(ca. 40° lutning)



Gavelhus: Brutet tak
Gavelhus i hörnen på varje kvarter
Traditionella mansardtak med tak-
kupor

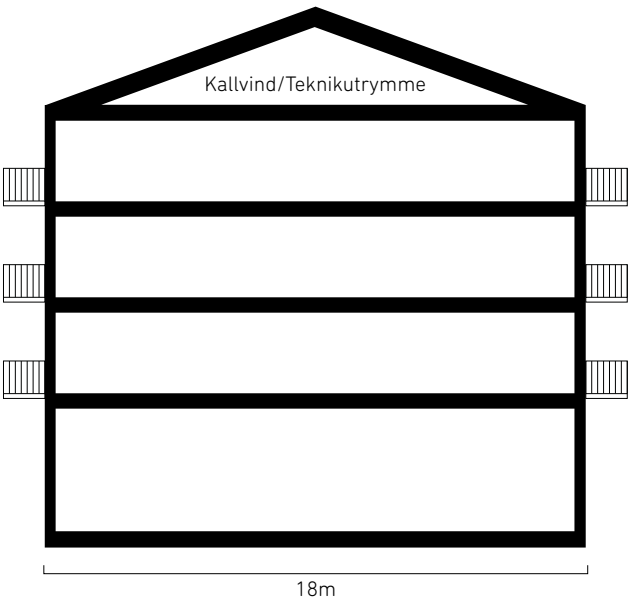


Länkhus: Sadeltak
Husvolymerna mellan gavelhus
Nockhöjden på sadeltaken bör
möta takfoten på gavelhusen

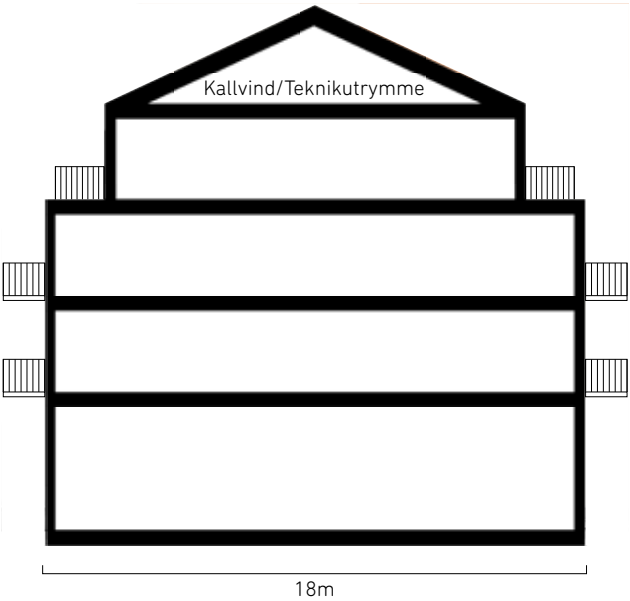


Länkhus: Brutet tak
Husvolymerna mellan gavelhus
Traditionella mansardtak med
takkupor

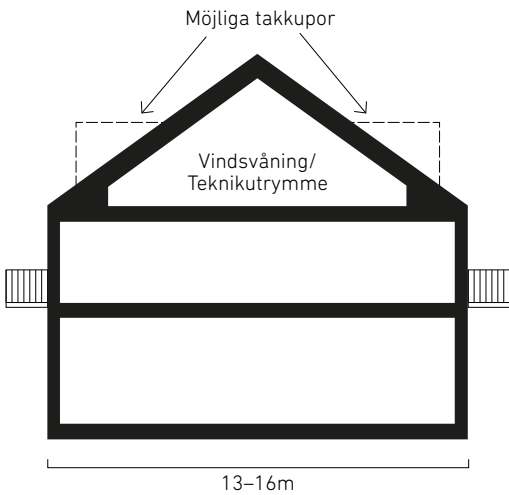
Verkstaden



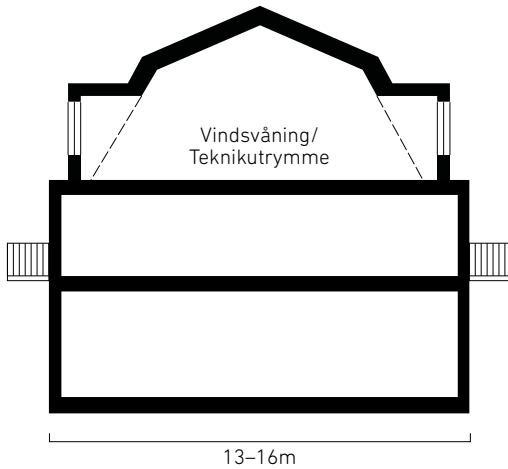
Gavelhus: Sadeltak
Husvolymerna utan indrag
Flacka sadeltak (ca 25° lutning) som
möter Optimushusets fasaduttryck



Gavelhus: Sadeltak
Husvolymerna med indrag
Flacka sadeltak (ca 25° lutning) som
möter Optimushusets fasaduttryck
Översta våning indragen minst 1,5 m



Länkhus i kv 3: Sadeltak
Husvolymerna mellan gavelhus
Sadeltak (min. 25° lutning) på hus med
två våningar med möjlighet att inreda
vindsvåning



Länkhus i kv 3: Brutet tak
Husvolymerna mellan gavelhus
Traditionella mansardtak med takkupor

Gavelmotiv

SID 45(54)



Gatuvy av Lokalgata 1

Utformning av bostadsgårdar

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 Mälarvägen. Även genomgående bostadsentréer kan skapa en genomsikt och koppling mellan gata och bostadsgårdar.

Verkstaden

I Verkstaden har kvarteren en öppnare utformning. Breda volymer med flacka tak möter Optimushusets gavelmotiv. I utrymmet mellan volymerna bidrar de nya bostadsgårdarna med fler träd och luftighet till det offentliga rummet.

Ekosystemtjänster

På kvartersmark bör det göras plats för ekosystemtjänster på förgårdsmark och 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 såsom fördröjning av dagvatten.



Utformning av förskolegården

En kulturhistorisk lekplats

Optimushuset är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och vid placering av en förskola här får barn möjlighet att interagera med en del av Upplands Väsby historiska arv. Platsen är centralt belägen vid Optimusvägen med gångavstånd till pendeltågsstationen. Den ligger nära till naturupplevelser i området (t ex. Väsbyån, Smedbyskogen och Folkparksberget) och ger goda solförhållanden för en förskolegård med möjlighet till utemiljöer i flera värdestreck. Buller som potentiellt stör förskolegården från Optimusvägen ska dämpas med en bullerskydd närmast vägen och ett plank (1,5m högt) mot förskolegården. Planket kan sänkas lokalt för att öppna upp siktlinjer mot Optimushuset och förstärkas i hörn med till exempel komplementsbyggnader (där bullerskyddet inte dämpar).

Lekvärdesfaktor

Planeringsverktyget "Lekvärdesfaktor" kan användas som underlag vid gestaltning av utemiljön. Verktyget består av sju olika kvalitetsaspekter, som alla bedöms utifrån en poängsättning med värdena -1, 0 eller +1. Verktyget visar således på en tydlig ambition för att mäta önskvärda kvaliteter.

De sju lekvärdesfaktorerna är:

Friyta: Friytan ska planeras i enlighet med de angivna riktlinjer som finns inom kommunen.

Zoner: Gården föreslås delas upp i tre zoner med olika egenskaper; en trygg, en vidlyftig och en vild zon.

Tillgänglighet: Rörelsehindrade ska kunna ta sig runt förskolebyggnaden och ut på stora delar av gården, till områden i alla förskolegårdens zoner.

Vegetation och topografi: Det finns ytor med planerad, varierad vegetation som går att leka i. Det finns platser för lek i såväl soliga lägen som i skugga.

Integration av lekutrustning i förskolegårdens landskap: På ett flertal ställen finns lekredskap och lekskulpturer som är integrerade i landskapet, dessa står inte inom inramade ytor för lek. Naturliga partier av gårdens landskap kan används som lekutrustning.

Möjlighet till omvärldsförståelse: Gården förändras under året och det finns olika saker för barnen att göra här under de olika årstiderna. Det finns löst material för barnen att använda och möjlighet för konstruktionslek med till exempel vatten och sand. Det finns odlingsmöjligheter på gården och naturlig/vild miljö där barnen kan följa kretsloppet.

Utsikt över grönska/Samspel mellan ute och inne: Barnen kan uppleva grönska inifrån avdelningarna. Direktutgångar finns från kapprummen till gården.

Förskolegården Optimus ska kunna uppfylla många krav samtidigt. Den måste klara tillgänglighet- och säkerhetskrav för lekplatser, ha en hög lekvärdesfaktor, vara anpassad till platsen och samspela med grönska och bebyggelse intill. En möjlighet är att återbruka teglet från de rivna flyglarna till lekelement på förskolegården. Men det allra viktigaste är att lekplatsen fungerar för barnen på förskolan – det ska vara kul och spännande. Platsen har potential att bli en mötesplats för hela kvarteret.



- Trygg och lugn zon närmast byggnaden**
Förslag på aktiviteter och utrustning:
 - Markbeläggning
 - Bord och stolar
 - Tillgång till vatten
 - Plats i skugga
 - Odlingslådor
 - Lösa leksaker som t.ex. trampbilar, lekvnagar och tråkubb m.m.

- Vidlyftig zon med plats för livliga lekar**
Förslag på aktiviteter och utrustning:
 - Gräs
 - Sandlådor
 - Gungor
 - Rutschbana
 - Plan yta för bollekar

- Vild zon närmast gata med vegetation**
Förslag på aktiviteter och utrustning:
 - Gräs
 - Träd och blommor
 - Lekbuskage och annan vegetation som uppmuntrar till lek
 - Kojor

Bullerplank mot förskola

Skyddad miljö på förskolegård

För att nå Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård behövs, utöver bullerskydd närmast Optimusvägen, även ett bullerplank längs skolgårdens gräns.

Planket bör utföras på ett sådant sätt att det harmonierar med Optimushuset och den mittemotliggande villabebyggelsen. Delar av bullerskyddet kan utgöras av komplementsbyggnader såsom barnvagns- eller lekförråd vars fasader mot gatan bildar lekfulla eller historiserande element i den sammantagna gestaltningen av bullerskyddet.

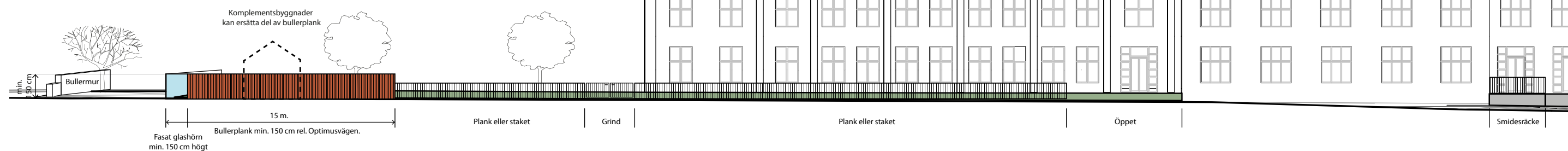
Där planket inte behövs förordas gedigna grindar och staket i svart stål eller järn. För genomsiktlighetens skull kan kortare partier av planket utföras i transparent material (härdat glas) med träramar i samma kulör som planket. Förslagsvis fasas det nordvästra hörnet av och utformas i transparent material.



Elevation mot Optimusvägen

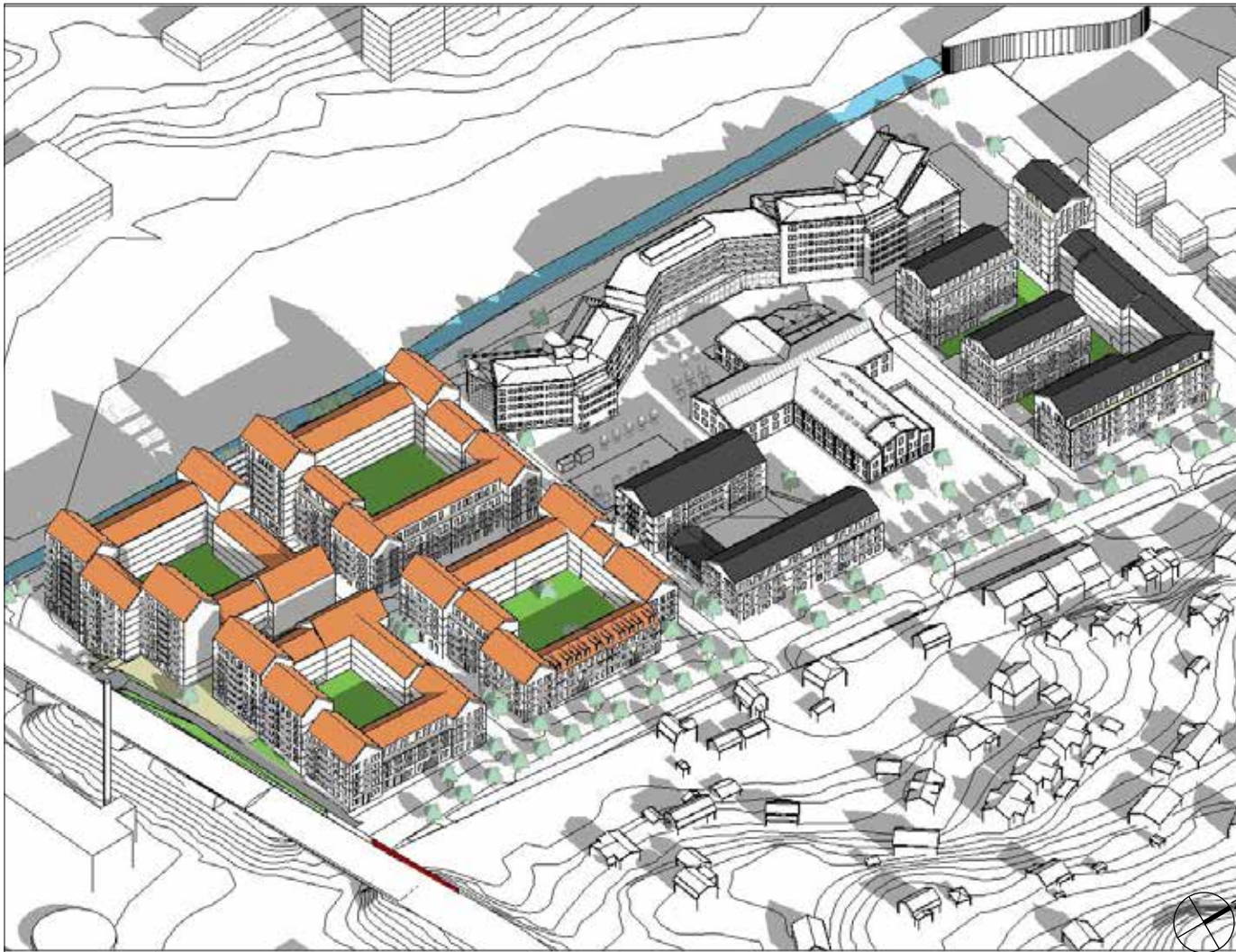


Exempel på bullerplank med glaspartier.



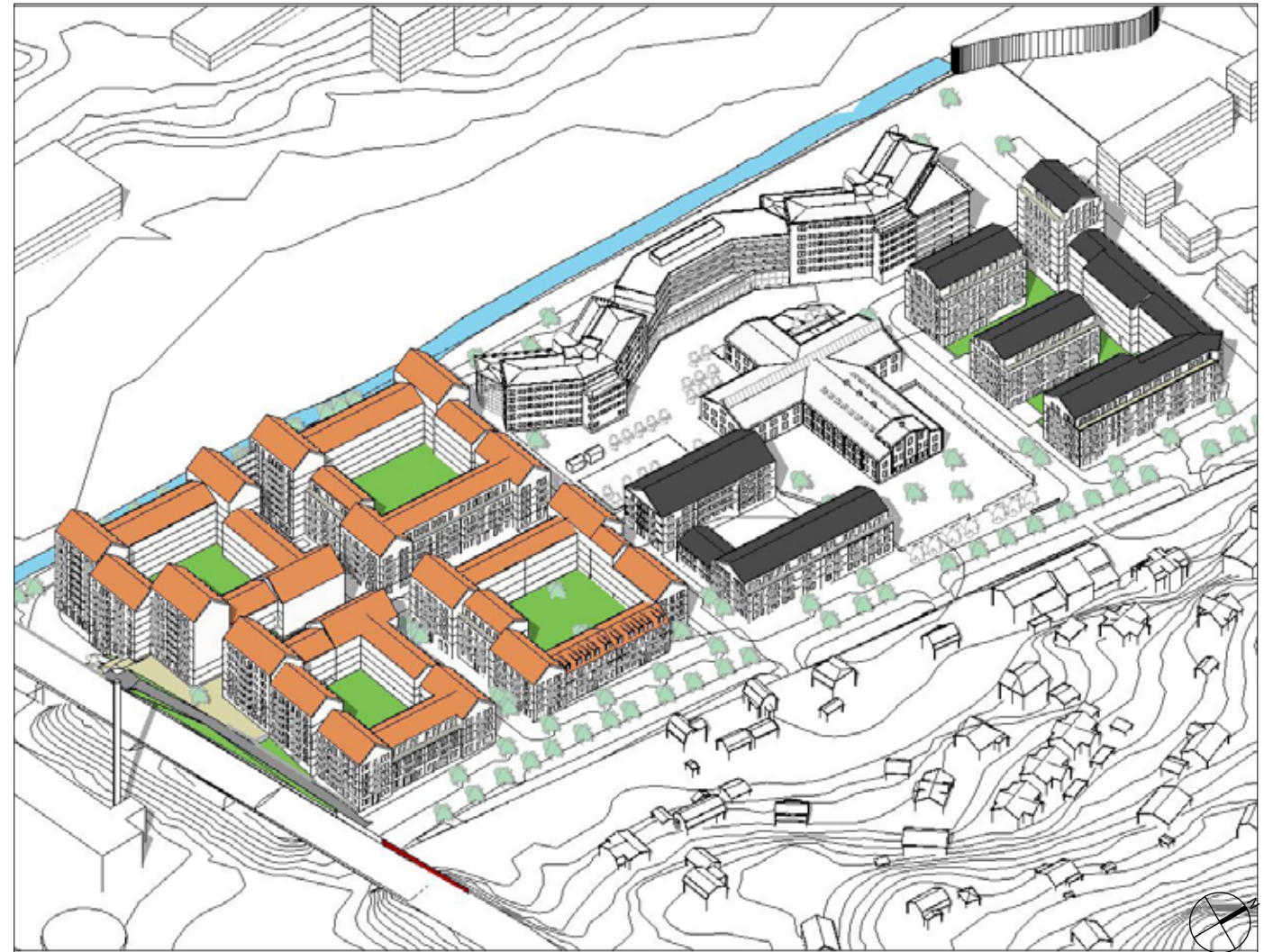
Elevation mot Lokalgata 1

Solstudier : Vårdagjämning



21 mars kl. 09.00

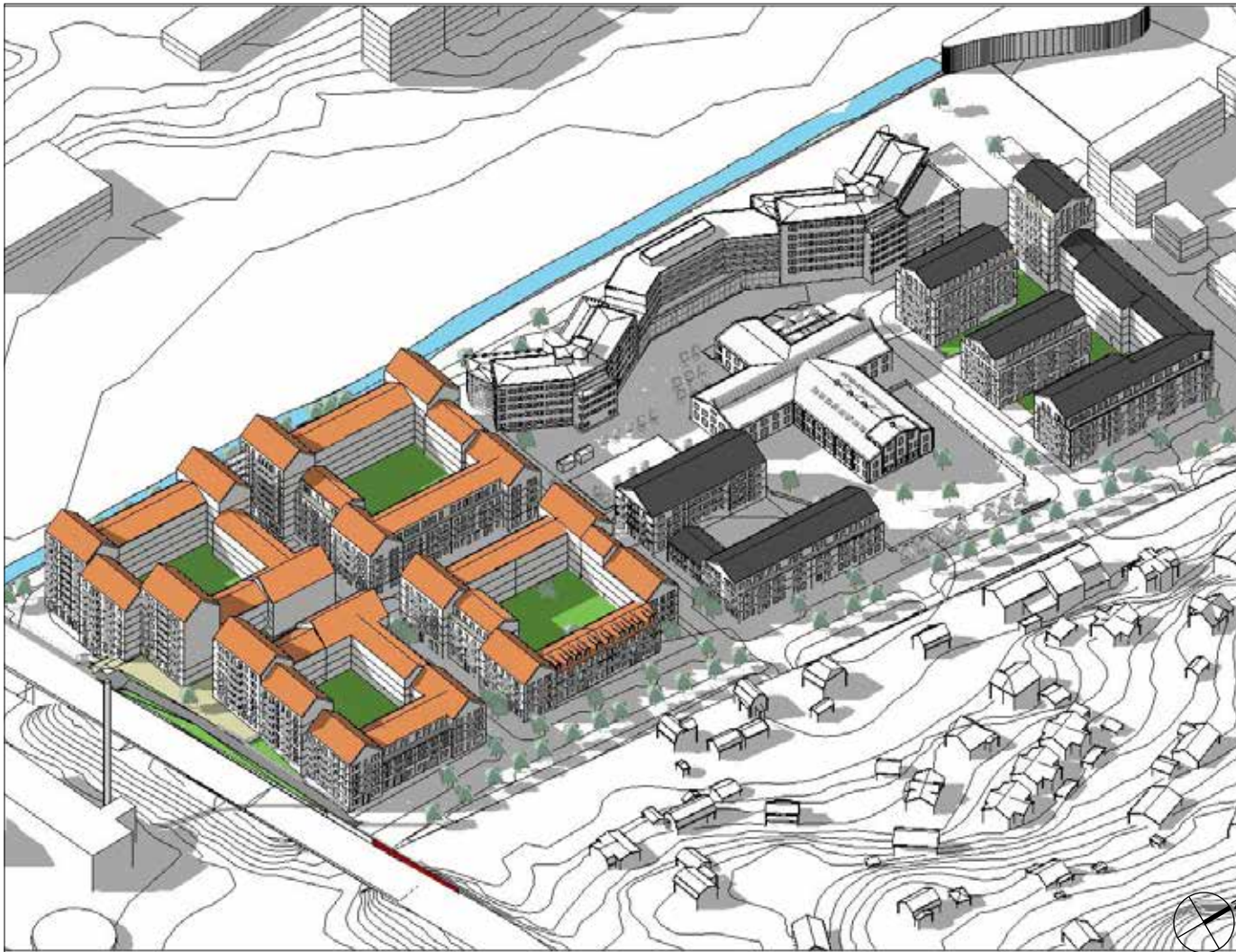
På morgonen är Optimusvägen, förskolegården och lokalgatorna i öst-västlig solbelysta, liksom mestadelen av områdets öst- och söderriktade fasader. Största delen av bostadsgårdar, det inre torget och å-stråket ligger i skugga.



21 mars kl. 12.00

Mitt på dagen är största delen av området solbelyst, med undantag bakom norrvända fasader som ligger i skugga.

Solstudier : Vårdagjämning



21 mars kl. 15.00

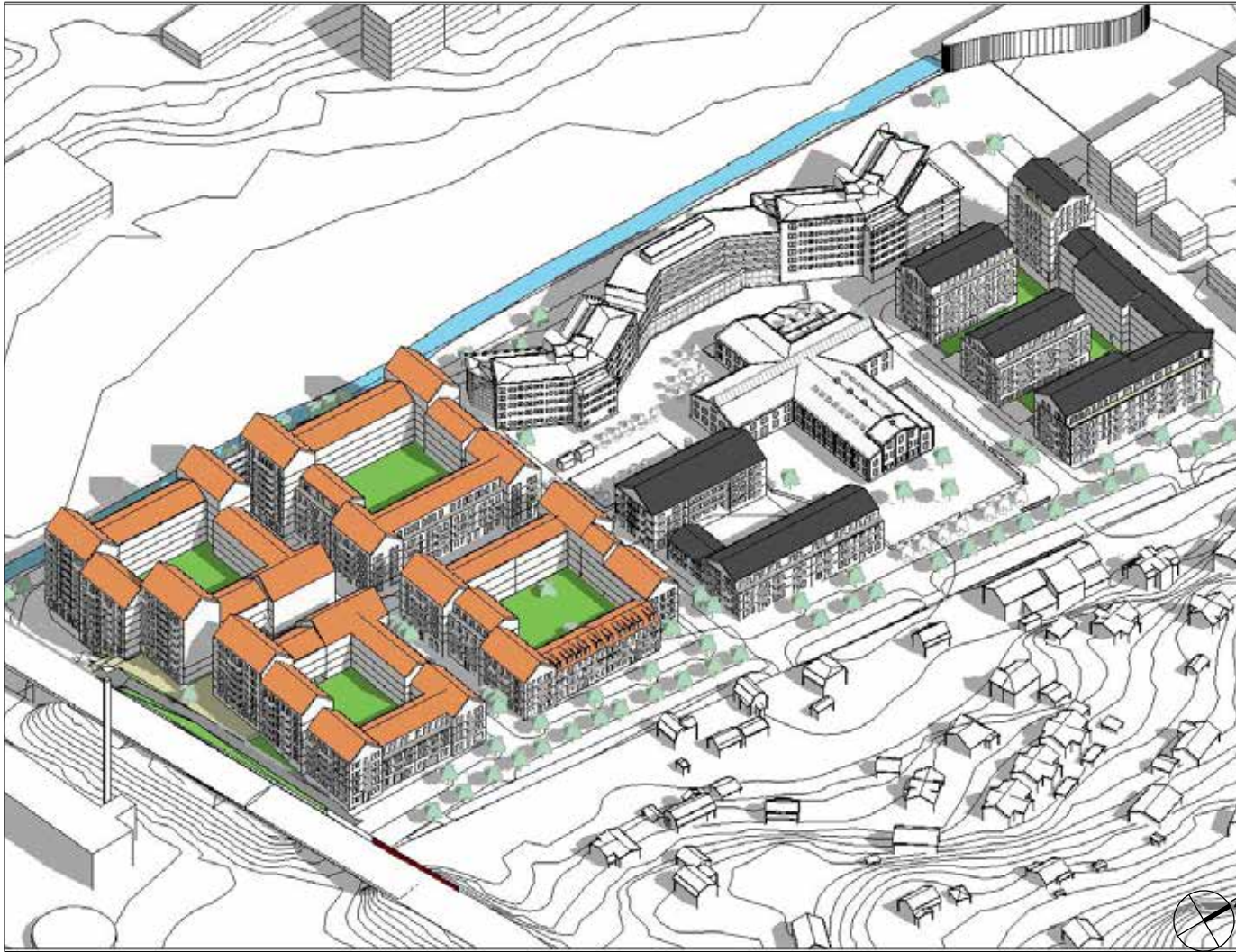
På eftermiddagen är fortfarande söder- och västvända fasader solbelysta. Å-stråket är soligt. Bostadsgårdar ligger i halvskugga liksom förskolegård. Lokalgator i Kvarterstaden ligger mestadels i skugga medan lokalgatorna i Verkstaden är solbelysta.



21 mars kl. 18.00

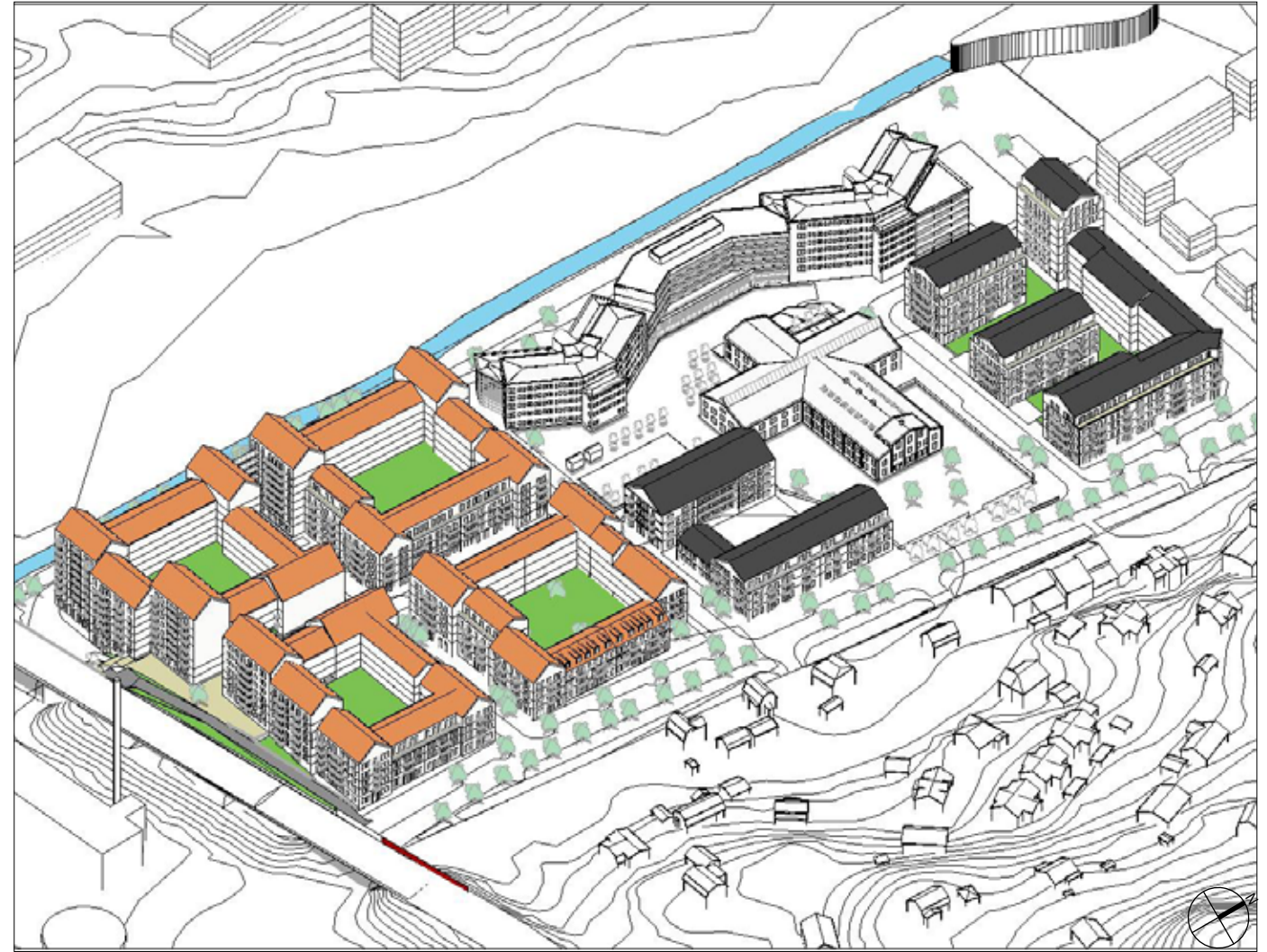
Mot vårvällen är å-stråket den soligaste platsen medan större delen av området är i skugga. Enstaka solglimtar genom de västliga öppningarna mot spåret.

Solstudier : Sommarsolståndet



21 juni kl. 09.00

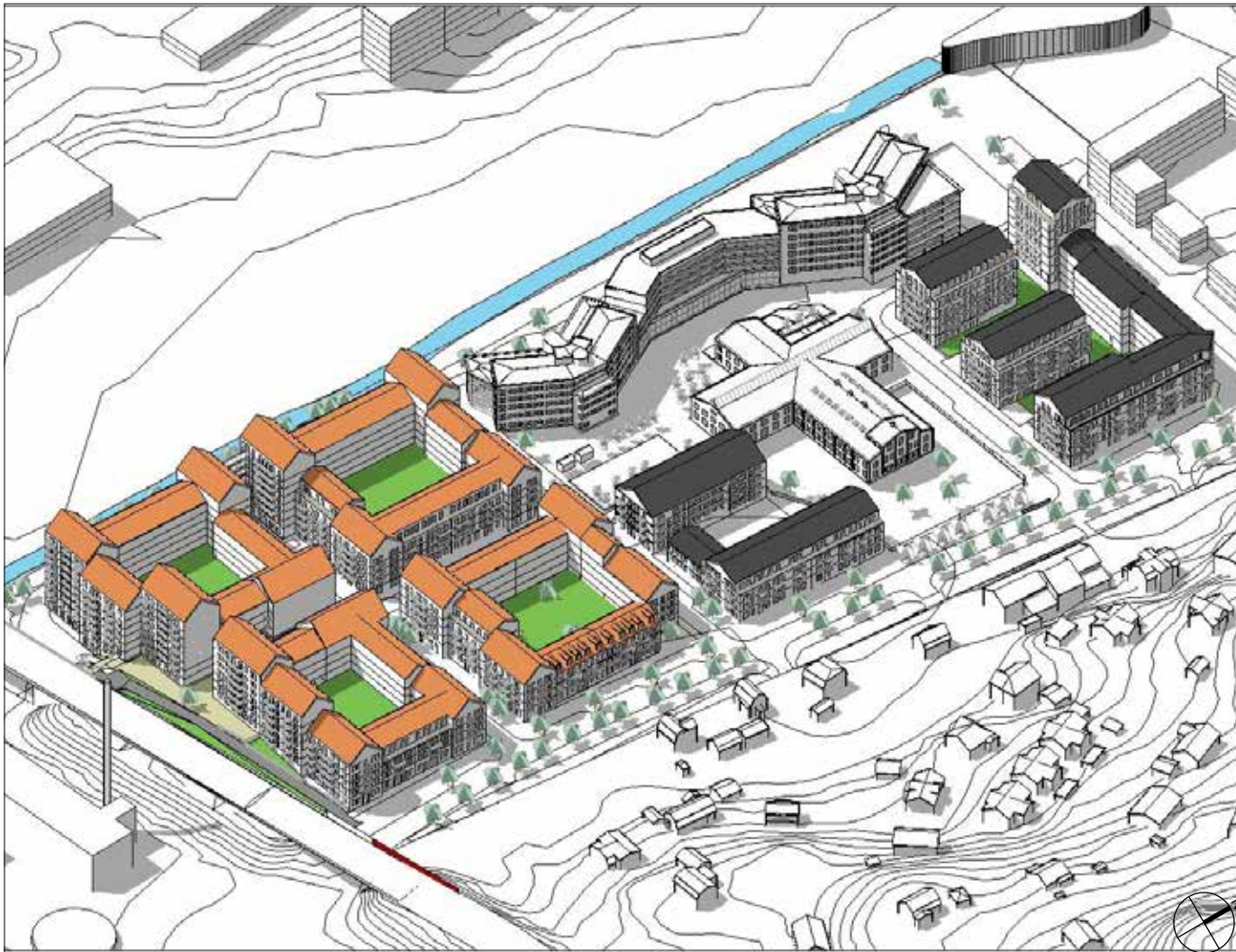
Bra solförhållanden över hela området. Inom bostadsgårdarna kan skugglägen tillskapas.



21 juni kl. 12.00

Bra solförhållanden över hela området. Inom bostadsgårdarna kan skugglägen tillskapas.

Solstudier : Sommarsolståndet



21 juni kl. 15.00

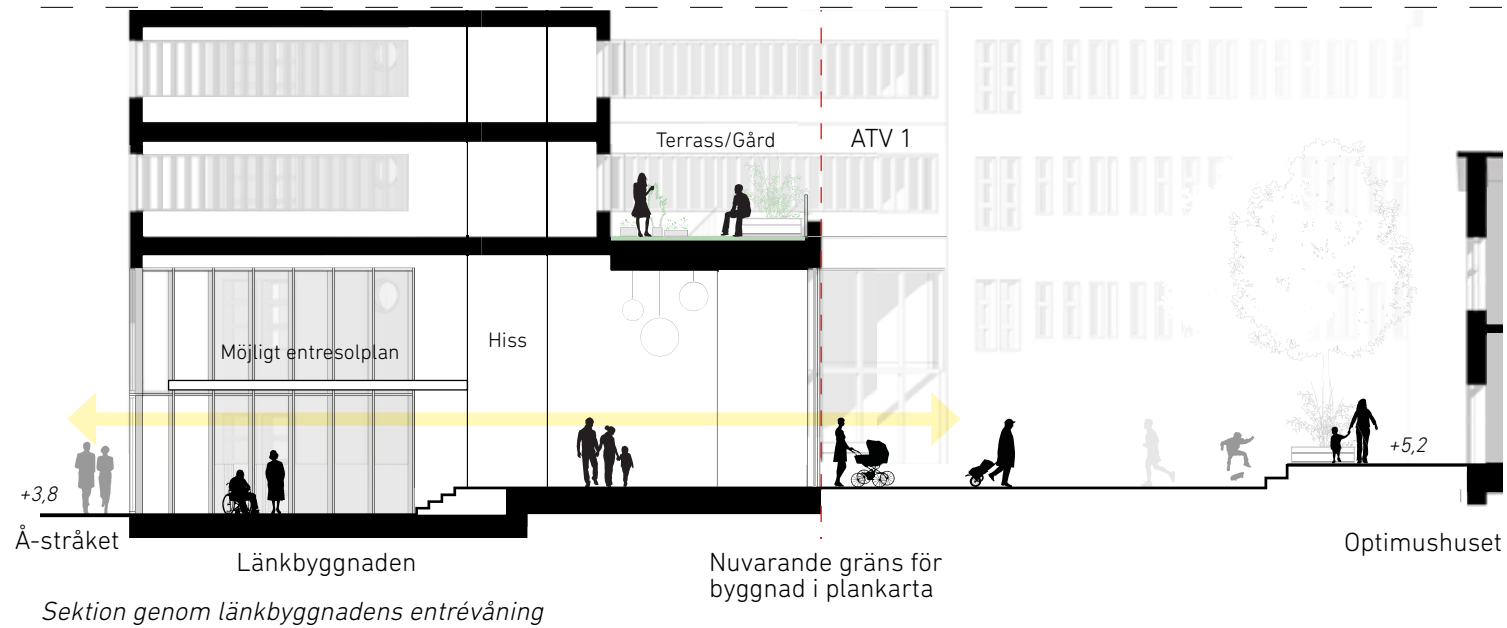
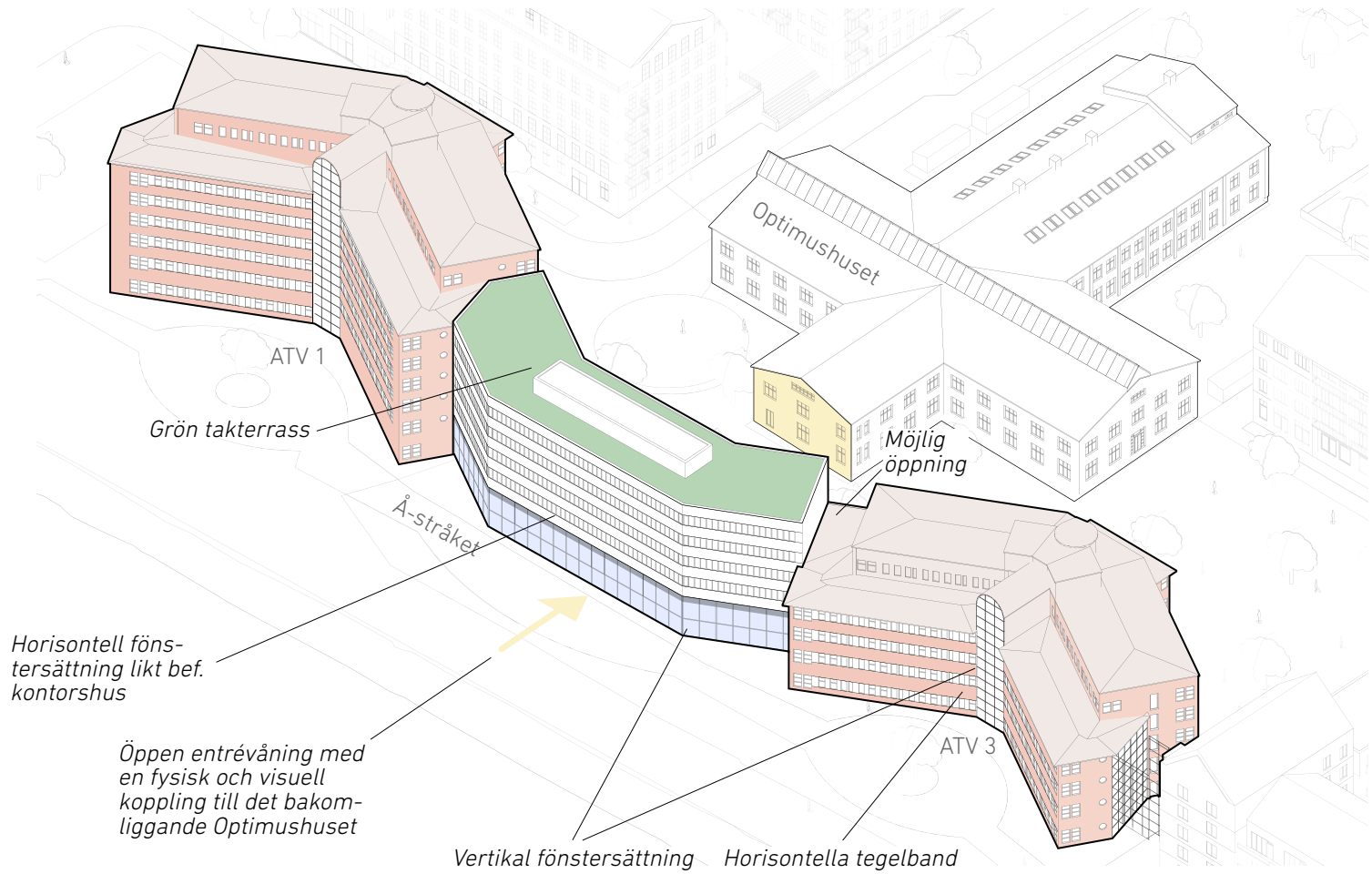
Bra solförhållanden över hela området. Inom bostadsgårdarna kan skugglägen tillskapas.



21 juni kl. 18.00

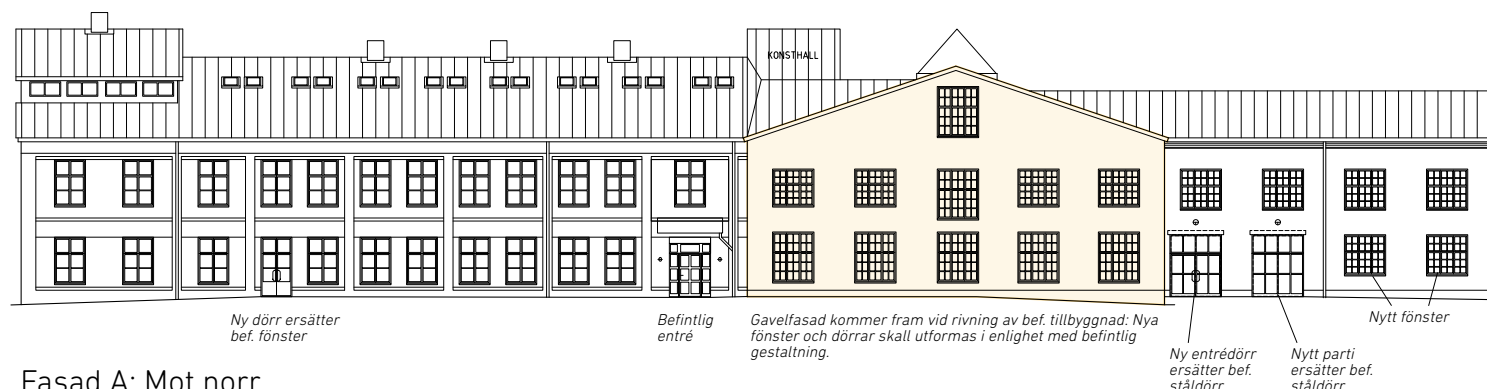
På sommarkvällen är västvända fasader solbelysta. Å-stråket är soligt. Bostadsgårdar ligger i skugga liksom torg och större delen av förskolegården. De öst-västliga lokalgatorna är solbelysta vid denna tidpunkt medan större delen av Optimusvägen är i skugga medan villabebyggelsen fortfarande får kvällssol.

Tillbyggnad och ombyggnad: Länkbyggnaden

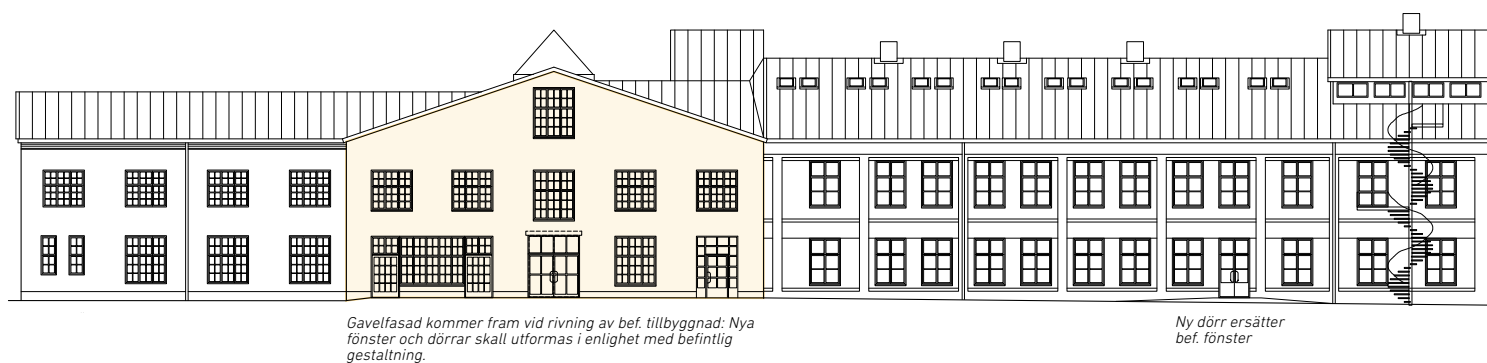


Tillbyggnad och ombyggnad: Optimushuset

Att bevara kulturvärden innebär en långsiktigt hållbar användning med en medvetenhet och omtanke om dess historia, karaktär och materialdetaljer. Den befintliga tillbyggnaden på Optimushusets södra respektive norra flygel planeras att rivas och således frigörs Optimushusets samtliga gavlar. Nya fönster och dörrar på gavlarna mot söder respektive norr skall utformas i proportion och material efter byggnadens tidiga 1900-tals fabrikskaraktär. Ytterligare muröppningar undviks. Med hög kvalitet i material och utformning ska de nya tilläggen framhäva byggnadens ursprungliga gestaltning samtidigt som de ska hålla på sikt.



Fasad A: Mot norr



Fasad C: Mot söder



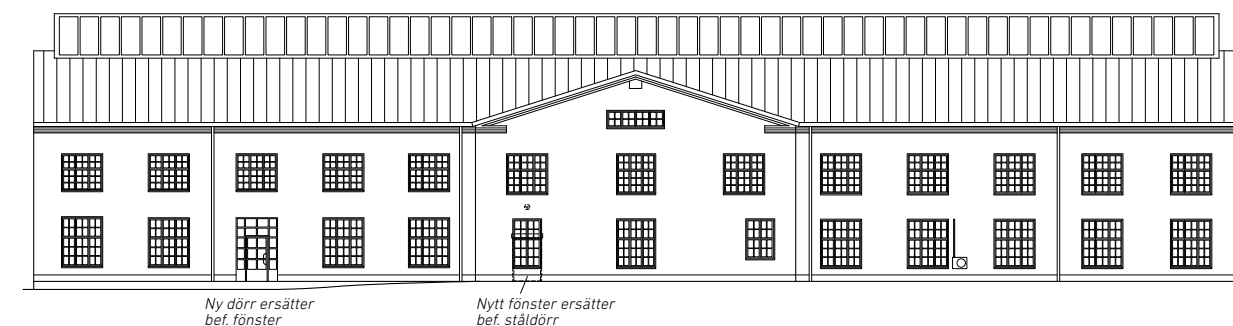
Vy av Optimushuset från nordost före exponering av den norra gaveln



Befintlig fasad mot väster



Fasad B: Mot öster



Fasad D: Mot öster



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.