

KVALITETSPROGRAM FÖR GESTALTNING BARKARBY 1-154 M.FL.

UNDERLAG TILL DETALJPLAN
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS SAMT PÅBYGGNAD AV HOTELL
2022-09-01



MEDVERKANDE

Kvalitetsprogrammet har utarbetats av Ahlqvist & Almqvist arkitekter i samråd med Welcome Hotel fastighets AB och Järfälla kommun

Erik Blomqvist
Anne-Marie Engman-Ott
Anders Berg
Åsa Lundberg
Patrick Roos

Planhandläggare, Järfälla kommun
Exploateringshandläggare, Järfälla kommun
Stadsarkitekt, Järfälla kommun
Arkitekt SAR/MSA, Lundberg Arkitektur/ Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB
Welcome Hotel Fastighets AB

Samtliga illustrationer är utförda av Lundberg Arkitektur. Samtliga foton som inte har namngiven fotograf är tagna av Lundberg Arkitektur eller klipp från Google maps.

INNEHÅLL

Syfte	3
Lokalisering	3
Arkitekturpolicy	4
Kulturmiljö	5
Den bärande idén	6
Gestaltning	7
Volym och skala	8
Byggnaden och platsen	9

SYFTE

Kvalitetsprogrammet syftar till att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen, utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan och fungera som vägledning för projektering efter planskedet.

LOKALISERING

Barkarby 1-154 m.fl. ligger i Barkarby, Järfälla kommun. Området kallas även för Gamla Barkarby och består av Kyrkbyn och Tingsbyn. Öster om planområdet, i Tingsbyn kring Barkarby torg finns äldre byggnader så som Tingshuset från 1700-talets första hälft och den tidigare vägkrogen Lasse-Maja från 1671-talet.

I väster finns Barkarbystaden som under senare år utvecklats till en helt ny stadsdel och som fortfarande byggs. På andra sidan järnvägen och E18 byggs den nya stadsdelen Veddesta för fullt. Där emellan finns Barkarby station. Nordväst om planområdet ligger Järfälla kyrka och kyrkogård.

Planområdet består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och det



Översiktsbild planområde

planerade bostadskvarteret i nordväst samt parkering för hotellet i öster.



Översiktsbild

ARKITEKTURPOLICY

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen "Järfälla nu till 2030" är planområdet utpekat som ett område med "En urban/stadsmässig struktur". En mindre del av planområdet är utpekat som "Prioriterat ekologiskt landskaps samband".

JÄRFÄLLA KOMMUNS ARKITEKTURPOLICY

Järfälla kommun har sedan 2021 en arkitekturpolicy, som kommit till bland annat på grund av Järfällas stora tillväxt. Mellan år 2020-2035 väntas folkmängden öka från drygt 80 000 till ca 120 000 invånare. Policyn ska bidra till att säkra att stadsmiljöer byggs på ett långsiktigt och attraktivt sätt. Arkitekturpolicyn definierar stadsbyggnad på tre nivåer: Stadsdelen, stadsrummet samt byggnaden eller platsen. God gestaltad livsmiljö sammanfattas i tre punkter: Berörande, brukbar och beständig. Vision och mål sammanfattas i de följande sex punkterna:

- Varje projekt ska ha en bärande idé
- Arkitekturen ska utgå från platsens förutsättningar
- Arkitekturen ska vara hållbar och åldras vackert
- Stadsrum och byggnader ska samspela till en helhetslösning
- Mervärden ska tillföras platsen/kommunen
- Arkitekturen ska främja ett socialt liv

I Arkitekturpolicyn definieras planområdet som villa-/ småhusområde.

ARKITEKTURPOLICYN OCH PLANOMRÅDET

Planområdet ligger precis i gränslandet mellan två definitioner enligt arkitekturpolicyn och översiktsplanen. Dels som ytterkanten av villaområdet och dels som en skiljelinje mot en urban och stadsmässig struktur. Trots att det befintliga Welcome hotel i princip ligger i villaområdet är det en stor byggnad, men som är uppdelad i flera volymer som i viss mån följer landskapet. Synligt från platsen finns både Barkar-

bystaden och Veddesta, med delvis mycket höga byggnader.

Stationsbyggnaden vid Barkarby station har en mycket urban karaktär och den högt trafikerade E18. Allt detta påverkar upplevelsen på platsen med hastighet, intensitet och ljud som något ihop med den pittoreska villastaden.



Planillustration Veddesta (Järfälla kommun och Belachew arkitekter)



Villa i Barkarby villastad, Tingsbyn



Barkarby station

KULTURMILJÖ

I Järfälla kommuns Kulturmiljöprogram är Barkarbytorget och Tingsbyn utpekade som kulturmiljöer. Dessa ligger i anslutning till planområdet i öster. Under detaljplanearbetet har noggranna studier och analyser utförts som tar hänsyn till denna unika miljö.

I dokumentet "Kulturmiljöanalys" utförd av Bjerking 2020 går den historiska bakgrunden igenom och belyser både Tingsbyn och Barkarby torg. Sammanfattningsvis poängterar Bjerking några saker att tänka på vid utformningen av nya byggnader.

- Helhetsmiljön och topografin
- Skalan
- Platstypisk växtlighet
- Siktlinjer och uppbrutna volymer för bostadshusen
- Att hotellet fortsätter att ha varierande höjd och tydliga volymer

Kulturmiljöanalysens slutsats är att planförslaget innebär "små till måttliga negativa konsekvenser för områdets kulturmiljö". Analysen är utförd på ett tidigare förslag utformningsförslag som varit på samråd i maj 2021. Efter samrådet har förslaget väsentligt bearbetats och ytterligare anpassats till kulturmiljön bland annat vad gäller skala. Husen mot Enköpingsvägen har sänkts, höga takkupor har tagits bort liksom en affärslokal på hörnet Enköpingsvägen och indragna kungsvåningar har tillkommit mot den nya allmänna gatan.



Vårdshuset Lasse-Maja



Villa intill Barkarby torg



Barkarby torg med Tingshuset och vårdshuset Lasse-Maja samt konferensbyggnaden till vänster

DEN BÄRANDE IDÉEN

BOSTÄDER OCH HOTELL I SAMKLANG

Welcome Hotel är uppfört i mitten av 1980-talet och byggdes ut första gången 1988. Man driver också värdshuset Lasse-Maja och det gamla Tingshuset som är målpunkter för allmänheten. Welcome Hotel Fastighets AB äger några mindre fastigheter i anslutning till hotellet som nu planeras för bebyggelse av flerbostadshus i korsningen vid Enköpingsvägen och Skälbyvägen.

Flerbostadshusen ska harmonisera med både den gamla bebyggelsen i Barkarby och med hotellet. De ska bli en välkomnande port in till Gamla Barkarby från Barkarbystadens håll i korsningen vid Enköpingsvägen - till skillnad från nuläget som inte är omhändertaget. Området ligger i gränslandet mellan många olika miljöer av varierande karaktär och ska samspela både med Barkarbytorget, Tingsbyn, Barkarbystaden, Barkarbystationsområdet och Veddesta. Samtidigt utformas de som moderna och attraktiva flerbostadshus som liksom hotellet samspelar med landskapet.

Förutom nybyggnad av flerbostadshus är den ursprungliga tanken att utöka hotellets verksamhet genom en påbyggnad av några av hotellets huskroppar. En påbyggnad har fördelar jämfört med att utvidga i marknivå. Det gör att byggnaden fortsätter att vara sammanhållen och koncentrerad och den inre logistiken blir välfungerande. Korridorer kan behålla samma längd och befintligt hissläge utnyttjas. Målet är att till skapa familjerum och longstayrum för företagskunder.



Denna plats ska förvandlas till en trevlig och välkomnande miljö (nuläge korsningen Skälbyvägen/Enköpingsvägen).



Befintligt hotell



Illustration påbyggt hotell - gestaltningsidé

När hotellet byggs på på detta sätt så behåller det sin karaktär med uppbrutna volymer och varierande nockhöjd. Gestaltningsmässigt ska påbyggnaden ge hotellet ett nytt modernare och mer attraktivt utseende.



Vy från Barkarby station

GESTALTNING

Utgångspunkten för gestaltningen är att förhålla sig till kulturlandskapet, mötet med den urbana omgivningen som växer fram runt omkring och det befintliga hotellet. På platsen där flerbostadshusen byggs finns en stor höjdskillnad och husen byggs så att de följer topografin. Det framgår tydligast där de följer den stigande Enköpingsvägen och förstärker känslan av kuperad mark.

Taklandskapet på hotellet är varierat och så blir det även med bostadshusen. Alla nya tak ska vara mörka, både på bostadshusen och hotellet och ha varierande nockhöjder.

Bostadskvarteret i sig utformas som en enhet men med något individuell utformning i de enskilda husen. Kulörerna hålls samman så att de varierar något i kulörstyrka men håller sig inom samma dova färgpalett i olika gröna och grågröna nyanser. Mot gatorna finns förgårdsmark och vid Enköpingsvägen är husen indragna två meter från gatan enligt samma princip som flerbostadshusen från 1990-talet som ligger i hörnet av Enköpingsvägen/ Häradsvägen. På så sätt ansluter sig det nya gaturummets utformning till gatugestaltningen vid dessa enda befintliga flerbostadshus i området. I övrigt finns endast villor och radhus i Tingsbyn och Kyrkbyn och samtliga har en grön zon mellan byggnad och gata.

Mellan byggnadskropparna finns släpp både för att skapa småskalighet men också för att släppa in ljus från olika vädersträck till gården och lägenheterna.

Gestaltningen tar avstamp i områdets övriga arkitektur och utformas med sadeltak och avvikande bottenvåning. Samt-



Förgårdsmark vid Fransborg (flerbostadshus på Häradsvägen)



Två meters förgårdsmark och växtbäddar vid Enköpingsvägen

liga huvudentréer riktas mot gatorna för att skapa en trevlig gatumiljö.



Släpp mellan husen ger slitsar av ljus

VOLYM OCH SKALA

HOTELLBYGGNAD

När hotellet byggs på skall det fortsatt ha en tydligt läsbar volymindelning som ger intryck av att det följer topografin. Påbyggnaderna kommer att skilja sig gällande fönstersättning. För att undvika intrycket av en diställd låda ovanpå, ska den befintliga byggnaden och påbyggnaden utformas så att upplevelsen blir att det hänger ihop. Det kan till exempel göras med en sammanhållen kulör, fasaddekor som överbryggar skarven eller med hjälp av ljussättning på fasaden.

Hotellet är byggt i prefabbetong med slammat fasadtegel och med hörnaccenter samt dekorativa band i grovhugget tegel. På grund av detta kan man endast med svårighet ändra på fönstersättningen. Påbyggnaden kommer därför inte att kunna följa den befintliga fönstersättningen eftersom de nya hotellrummen kommer att ha annan planlösning.

Påbyggnaden kan med fördel ha ett avvikande utseende och bidra till att minska fasadernas monotonitet och som gör att anläggningen blir mer levande i sitt uttryck. Men påbyggnaden måste utföras så att upplevelsen blir att det nya och det gamla hänger ihop volymmässigt i varje enskild byggnadsvolym.

Hotellfasaderna kan fortsätta att vara monokroma på samma sätt som nu, om än man byter kulör. Men volymindelningen kan också förstärkas genom att volymerna får något varierande kulör, enligt samma princip som flerbostadshusen för att bryta ned skalan.

BOSTADSHUS

Kulturmiljöanalysen betonar att helhetsintrycket för hela området är viktigt. Det är därför viktigt för fortsatt utformning att känslan av den nedtonade skalan och siktlinjer bibehålls. Vid plantering av gården bör hänsyn tas till siktlinjerna.

För att behålla småskaligheten ska fasaderna brytas ner i skala genom variation i material och varierande färgsättning. Färgsättningen ska variera per trapphus. Bottenvåningarna ska ha avvikande kulör och material.

För att förhålla sig till den befintliga kulturmiljön gällande fasad bör de nya husen ha sammanhållna fasadytor, alltså inga



Fransborg 1990-tal, de olika kulörerna bidrar till småskaligheten



Husens trappning längs Enköpingsvägen



Taklandskap med olika höjder - bostadshusen och hotellet tillsammans

synliga elementskarvar om än husen skulle byggas i moduler.

Spröjsning kan vara ett sätt att hålla skalan nere på stora fönster och glaspartier samtidigt som det anspelar på den äldre arkitekturen i området.



Hotellet med sina volymer sett från söder

BYGGNADEN OCH PLATSEN

FASADER

I Tingsbyn förekommer främst fasader av trä eller puts. De nya bostadshusens fasadmateriell ovan bottenvåning utformas därför i samma anda med trä eller puts utan tydliga skarvar. Bottenvåningar ska utföras i puts eller sten som har en annan färg än ovanliggande fasad. Sockelvåningen utformas mer rustikt jämfört med fasaderna. Om bottenvåning och ovanliggande fasad ordnas i puts ska putsen i bottenvåning vara av grövre material och avvikande kulör för att skillnaderna ska förstärkas.

En mängd kulörer förekommer i Tingsbyn men gult och rött dominerar. Den nya bebyggelsen får avvika från dessa kulörer och bidra till att skapa en ny årsring (liksom Fransborg gjorde på 1990-talet) om än sneglande på den äldre bebyggelsen. Kulörerna bör vara något varierande så att småskaligheten förstärks och de olika byggnadsvolymer framträder tydligt men ska samtidigt upplevas sammanhållen.

TAKUTFORMNING

Taken utformas med sadeltak med taktäckning i mörk plåt. Det är av vikt att taken står i samklang kulörmässigt med andra plåtdetaljer och fönster likt illustrationerna.

Takkupor ska ha detaljer som liknar fönster och får sticka upp högst 1,5 meter ovan fasadnivå. Ut mot gatan ska taken vara obrutna med kontinuerlig vinkel och takkupor får inte anordnas mot Enköpingsvägen. Tekniska installationer ska gömmas så att de liknar skorstenar eller takkupor. Tekniska installationer, till exempel hisstopp som efterliknar takkupor får sticka upp högst 1,6 meter ovan tak och får ej överstiga nockhöjd



Grönputsad villa i Tingsbyn



Gulputsad villa i Tingsbyn

In mot gården finns så kallade "näsor" med brutet tak men på gavlar får endast obrutna sadeltaksprofiler framträda.



Taklandskap nya flerbostadshus

GÅRD, STÖDMURAR OCH SLÄNTER

På innergården byggs gemensamma uteplatser samt plats för småbarnslek. Delar av gården är tillräckligt skyddad för att understiga antalet decibel som krävs för uteplatser. Förslagsvis utökas den ytan genom byggnation av murar eller plank som är bullerdämpande.

Sluttande gångvägar anläggs för att uppnå tillgänglighet till uteplatserna. Det finns gott om utrymme för cykelparkering. Var det är lämpligast att placera cyklar studeras noggrannare längre fram.

Då förlängningen av Tingsstigen utförs som allmän gångväg har också gående möjlighet att på två ställen gena över området i riktning mot Barkarby station eller omvänt.

Det finns en stor höjdskillnad på fastigheten. På vissa ställen kommer stödmurar att behövas för att ta upp jordtrycket vid de gårdsytor som plangörs. Murarna ska utformas utan synlig rå eller målad betong. Murar och stödmurar bör utföras i natursten alternativt putsad betong eller inklädda i trä.

FÖRGÅRDSMARK OCH DAGVATTENHANTERING

Mot de allmänna gatorna anläggs förgårdsmark. Växtbäddarna framför husen bidrar till dagvattenhanteringen. Små undantag från den gröna förgårdsmarken får göras för att tillgängliggöra entréer och mindre cykelparkering invid entréer Även på terrasserna placeras växtbäddar som samtidigt fungerar som avdelare mellan lägenheternas uteplatser.

Delar av den hårdjorda marken på gården beläggs med genomsläppligt material för att bidra till dagvattenhateringen.



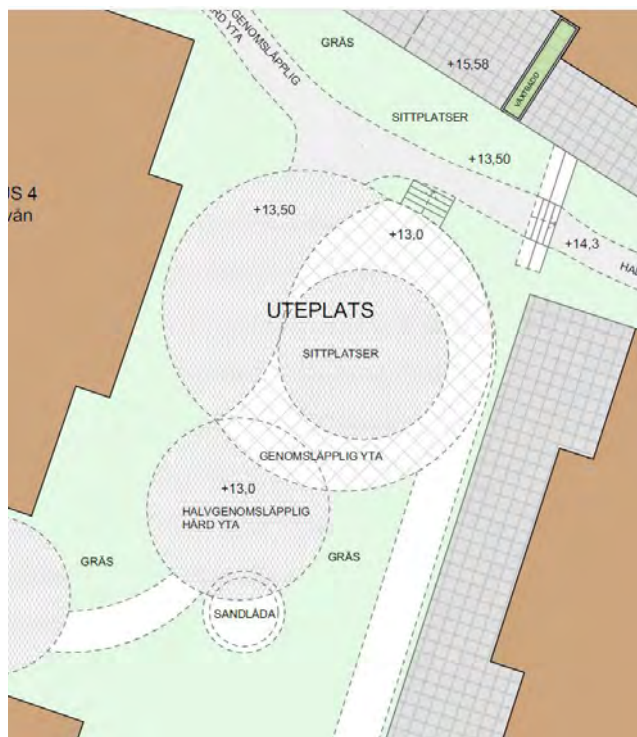
Illustration av förgårdsmark med växtbäddar för dagvattenhantering vid Enköpingsvägen



Möjlig utformning av växtbäddar mot gata. Foto: "Bara mineraler"



Situationsplan



Skiss gårdsutformning

SOCKELVÅNING

Socklar, fasader eller murar i målad eller synlig betong mot allmän plats tillåts ej.

Sockelvåningen utformas mer rustikt jämfört med fasaderna till exempel med stenmaterial ihop med träfasader eller tegel ihop med putsfasader. Det bidrar till att minska intrycket av stora fasadytor.

ENTRÉER

Samtliga trapphusentéer ska vara vända mot gatan. De ligger inbäddade i sockelvåningen men är tydligt markerade och byggs något indragna för att skapa en skuggbild ihop med ett något utstickande skärmtak. Det ger väderskydd och plats för att till exempel vänta på någon. Intill entréerna finns cykelparkering och växtbäddar. Markbeläggningen ska tydligt visa vad som är entréns gångyta och vad som är cykelparkering.



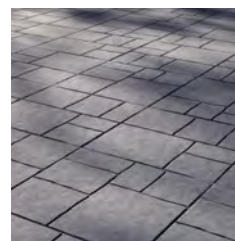
Franska fönster med 0,3 meters utstick



Entré och sockelvåning mot Enköpingsvägen. En sorts platta läggs vid entrén och en annan vid cyklarna för att markera de olika ytornas användningssätt.



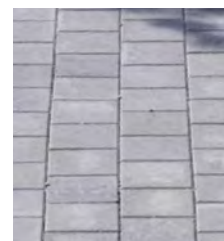
Exempel: Halvgenomsläpplig platta. Foto: S:t Erik



Platta med imaginär variation. Foto: Stenbolaget



Exempel: Ljus betongplatta. Foto: S:t Erik



Exempel: Mörk betongplatta. Foto: S:t Erik



Inspirationsbild: Landshövdingehus i trä med tegelsockel



Inspirationsbild: Landshövdingehus i trä med putsad sockel



Balkonger, terrasser och kungsvåning. På terrasser ska växtbäddar placeras mellan lägenheter. Spaljéer får sättas upp men ej täta väggar som hindrar utsikt och kvällssol.



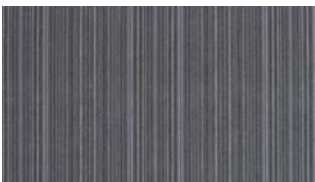
Illustration med indragna takbalkonger i Hus 2 mot Enköpingsvägen



Bullerskärm i glas på balkong



Exempel på markisväv med diskreta ränder. Foto: Sandatex



BALKONGER OCH TERRASSER

Bostadshusen utformas med franska fönster, vanliga balkonger, kungsbalkonger och terrasser. I samtliga lägenheter finns en vanlig balkong förutom på ett par ställen i sockelvåningen. Balkonger och burspråk mot allmän plats eller kvartersgator får kraga ut högst 0,3 meter från fasadliv.

I det flesta fall har boende i sockelvåningen som inte får balkong istället tillgång till terrass mot gården - förutom i Hus 4 där höjdskillnaden i marken inte gör det möjligt. I de lägenheterna finns endast franska fönster riktade mot väster. I Hus 2 finns indragna takbalkonger på två ställen.

Samtliga räcken utförs i målad metall och ska utformas genomsläppliga och upplevas nätta och omsorgsfullt utförda.

Balkonger som vetter mot allmän plats eller kvartersgator får inte glasas in. Tekniska lösningar i dokumenterat utsatta lägen för att uppfylla bullerkrav tillåts, men balkong eller terrass får då inte vara helt inglasad.

Skärmtak ovan balkong tillåts ej. Markiser som harmoniserar med fasad och taklandskap får sättas upp ovan balkong. Markiser får inte vara helt enfärgade utan ska vara diskret randade (ej blockränder). Framkanter ska vara raka.



Exempel på markis och markisväv. Markis ska ha diskreta ränder och rak kant.



Mot den nya allmänna gatan skall översta våningen vara indragen två meter