

IVAR Att återta en plats.

I ett platt och glest industrilandskap med både synliga och osynliga lager av tid, människor och muddermassor finns en plats vid havet där tiden tillfälligt har stannat.

Vattnet är ständigt närvarande och relationen till havet har under lång tid format platsen. Lager av utfyllnad och asfalt förändrade en havsvik till hårdgjord industrimark för stadens framväxt. En levande stad förändras, det ingår i dess natur. Andra verksamheter blomstrar, eternitrörsfabriken är nedlagd och det är tid att återta platsen från industri till människor och natur. Spåren av tidigare verksamheter är påtagliga, dels genom eternitrörsfabrikens karaktärsfulla högdal, dels genom en mark som samlat på sig rester av långvarig industriverksamhet. I övrigt är det för tillfället platt, blåsigt och hårt.

Första steget är att återta hela platsen genom natur. Ett tjockt lager av ett böljande kondensat av Halländskt landskap läggs över hela tävlingstomten och höjer samtidigt upp marken inför en framtid av föränderliga havsnivåer. Den nya marknivån skapar djup jordmån för hög, skuggbildande och läskapande växtlighet utan att förorenade massor behöver grävas upp. Gångvägar genom nya landskapet ger en mjuk och tillgänglig rörelse upp på tomten. Eternitrörsfabrikens högresta betongstomme kläs med ett nytt klimatskal och får husera framtidens centrumverksamheter samtidigt som rummet får bära vidare sin egen historia. Det nya magasinet blir kvarterets mittpunkt och smycke, klädd i djuphavsturkosa hållbara keramiska plattor som skimrar i både regn och solsken.

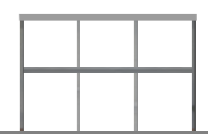
Fjärrkylans skimrande ackumulatortank är tillsammans med nya magasinet två formstarka geometriska figurer och får spela förstafiolens på platsen. Tillsammans med det nya lagret av böljande natur skapar de en kontrastrik komposition och ger en spännande och karaktärsfull fond mot staden.



Situationsplan 1:500



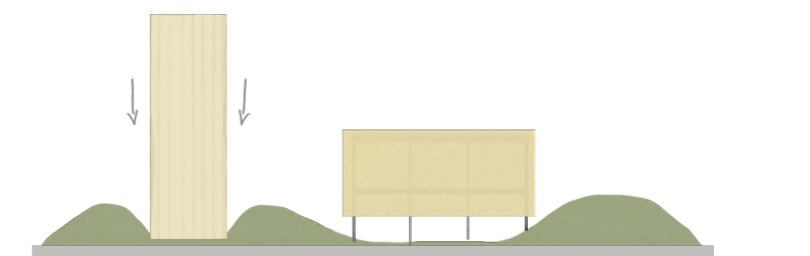
1. Ett platt och glegt industrilandskap.



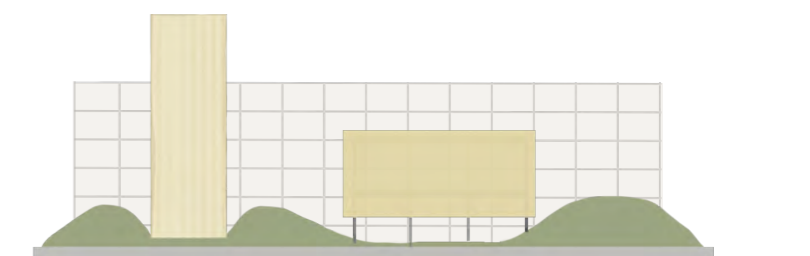
2. Ett nytt lager av böljande natur



3. Två formstarka figurer tar plats



4. En långsträckt fond ramar in



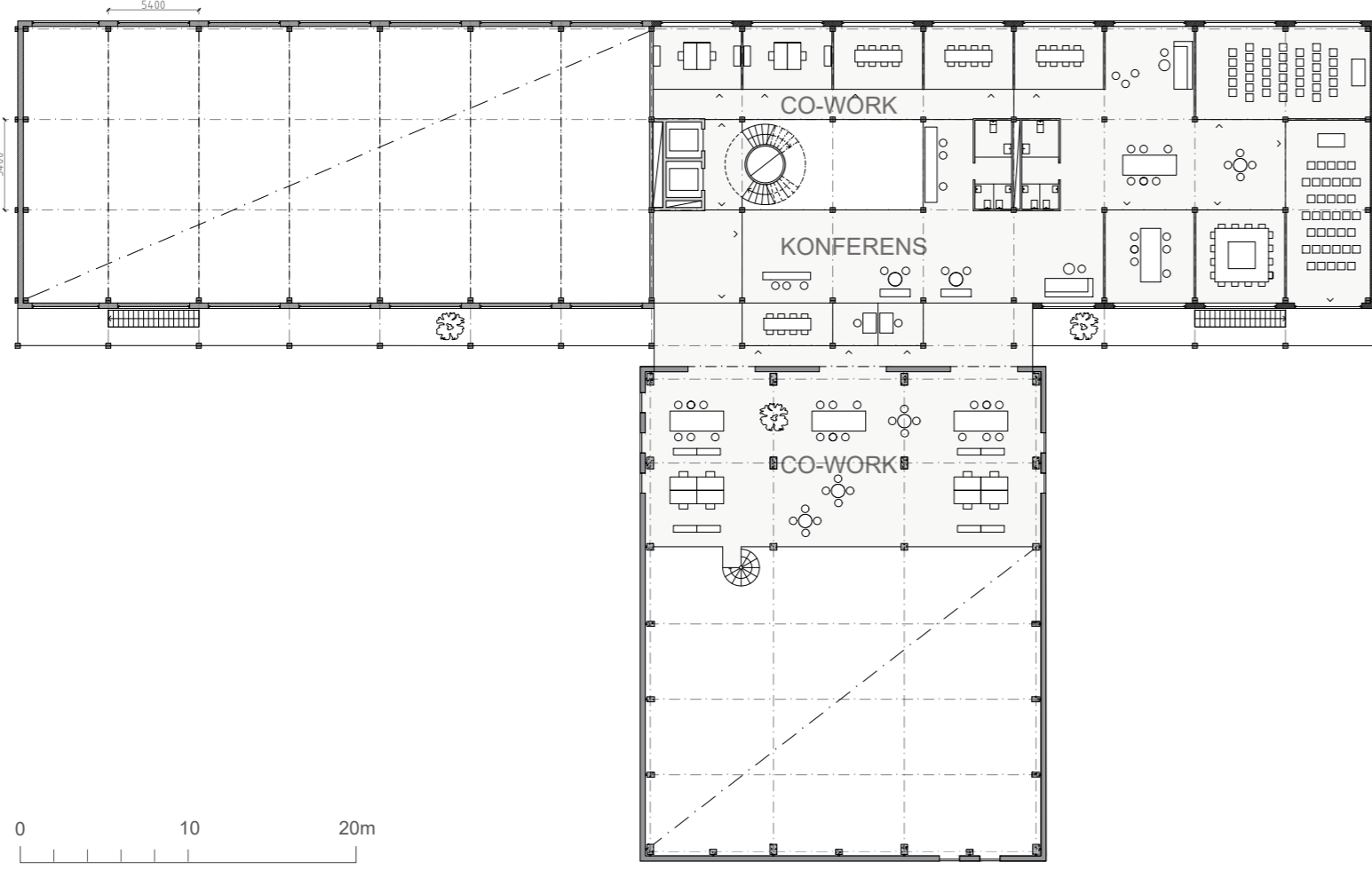
Fotopunkt 1

Kontorsbyggnadens gestaltning tar avstamp i hamnverksamhetens tradition av staplande och förvarande. En accentuerad pelar-/balkstomme av limträ bildar en långsträckt fond åt nya magasinet och ackumulatortanken. Samma rationella och enkelt uppförda förvarningssystem som återfinns i hela hamnområdet i både liten och stor skala fylls här med kontorsverksamhet, men kan i framtiden lika gärna husera bostäder, butiker eller lager. Fasader av linoljeimpregnerat trä gör kontorsbyggnaden både varm i uttrycket och i princip underhållsfri i förvaltningsskedet.

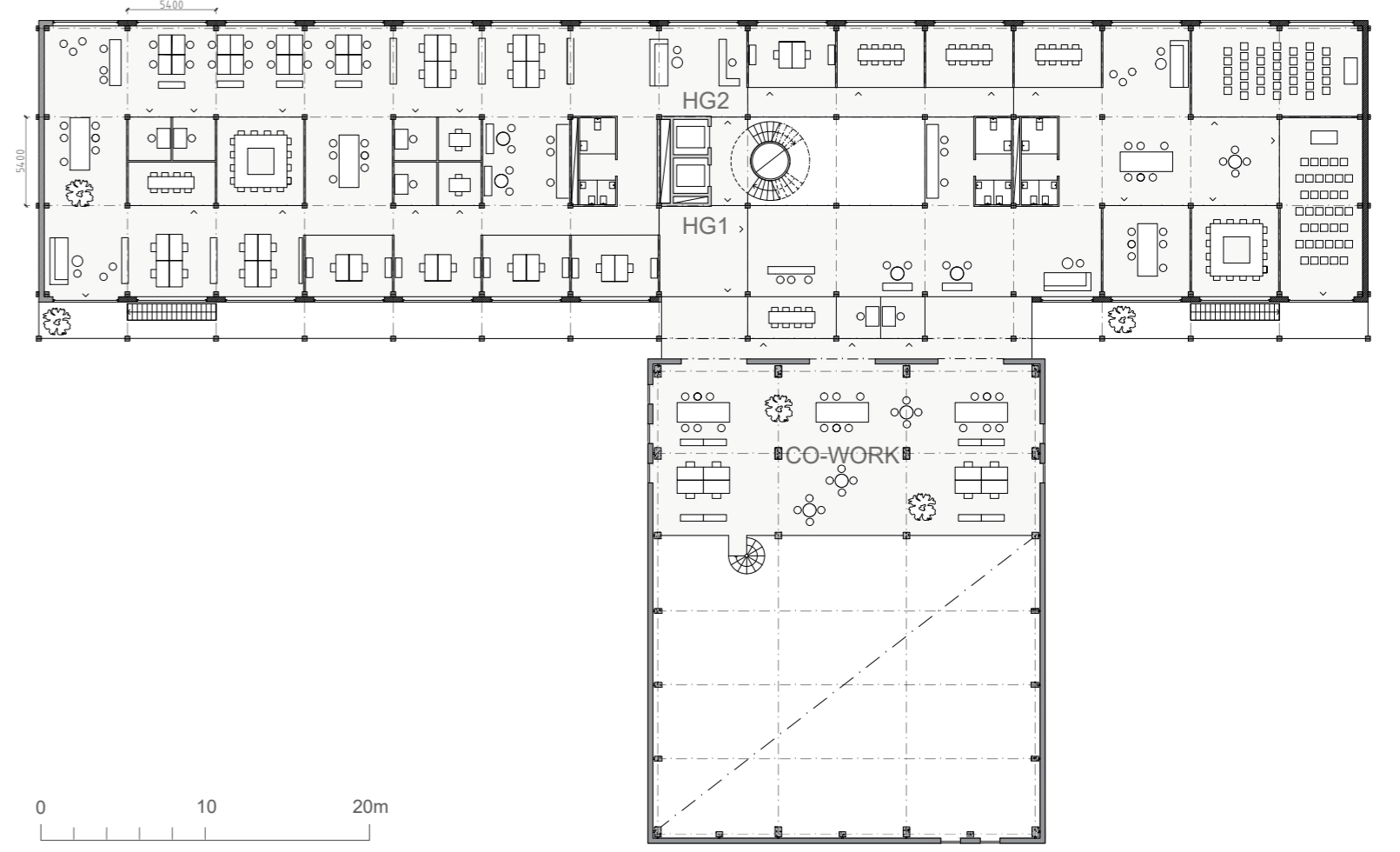
Utvecklingsbarhet. Det böljande landskapet, ackumulatortanken, nya magasinet och kontoret bildar tillsammans en stark helhet, men är

gestaltade och placerade för att möjliggöra etappvis utbyggnad. Att i första steget återta hela platsen genom ett lager av Halländsk natur ger hela utvecklingsprojektet en tydlig inramning och platsens gröna kullar vid havet blir direkt ett utflyktsmål i sig. När sedan ackumulatortanken, produktionsanläggningen, nya magasinet och kontorsbyggnaden uppförs så kompletteras platsen steg för steg med välkomponerade byggnadsvolymer, var och en med sin egen karaktär och funktion men där alla är medlemmar i samma mångfacetterade och välkomnande familj. Kontorsbyggnaden har centralt placerat huvudtrapphus och kan delas in för en eller två hyresgäster per våningsplan. Prefabricerad trästomme i standardformat gör att byggnadsdelar enkelt kan läggas till eller demonteras beroende på framtida hyresgästers behov. Genom

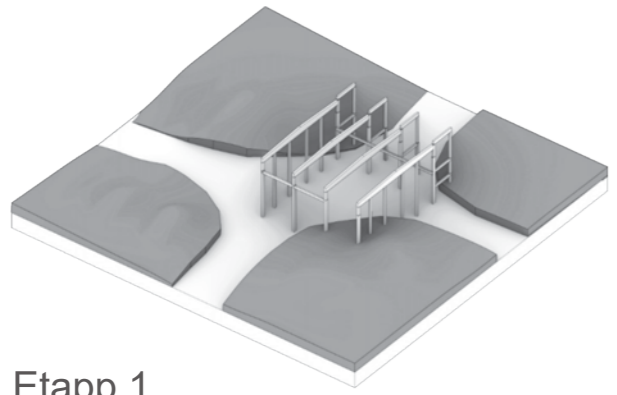
att använda nya magasinet som torg och huvudentré för hela kvarterets verksamhet rör sig besökare och hyresgäster dels genom ett levande och föränderligt rum, dels genom tydliga spår av hamnens industrihistoria. Nya magasinets robusta återbrukade industriarkitektur med stora spännvidder möter klimatsmart och optimerad träbyggnad från vår tid och ger platsen flera avläsbara historiska lager. Byggnadernas inbördes placering tillsammans med landskapets kullar gör att det i kvarteret alltid finns en skyddad plats i lå, oavsett vindriktning. Samtidigt uppstår varierade platser där besökare och hyresgäster ges tillgång till utsikt och vyer, både från kullarna och från byggnaderna.



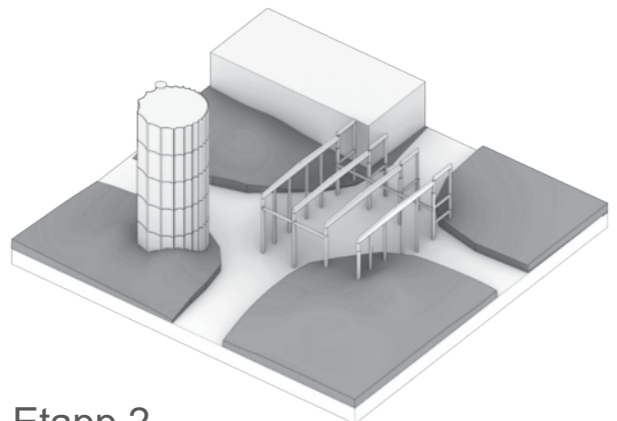
Plan 2
1:400



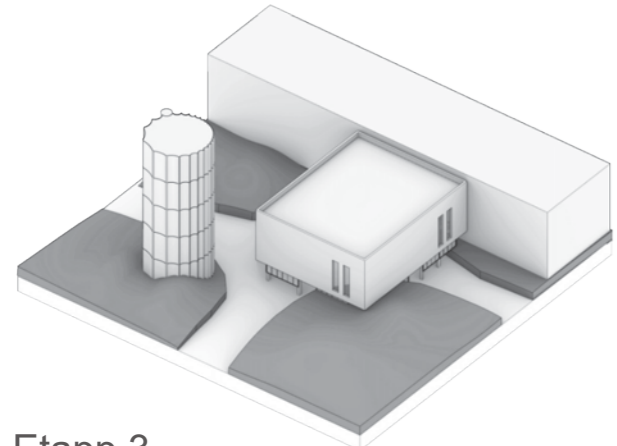
Plan 3
1:400



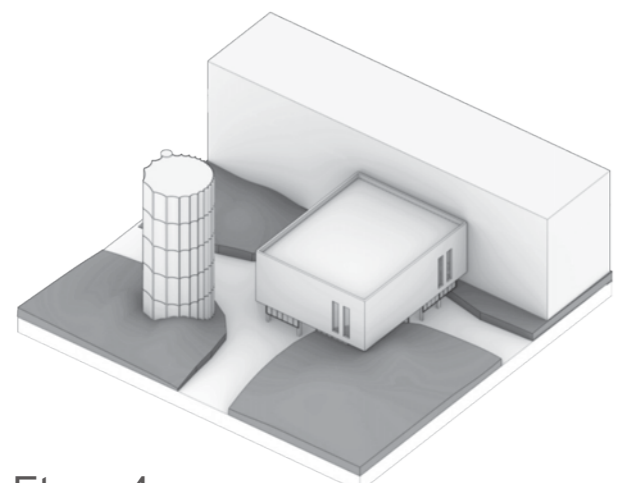
Etapp 1
Befintlig konstruktion bibehålls. Platsen återtas och landskap anläggs



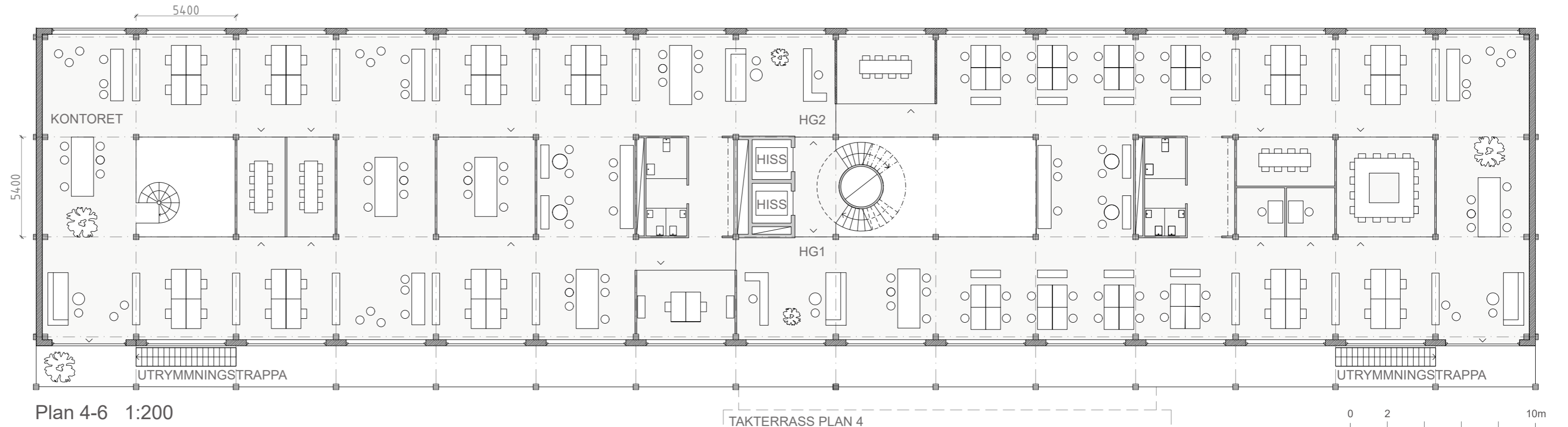
Etapp 2
Acktank och produktionsanläggning byggs



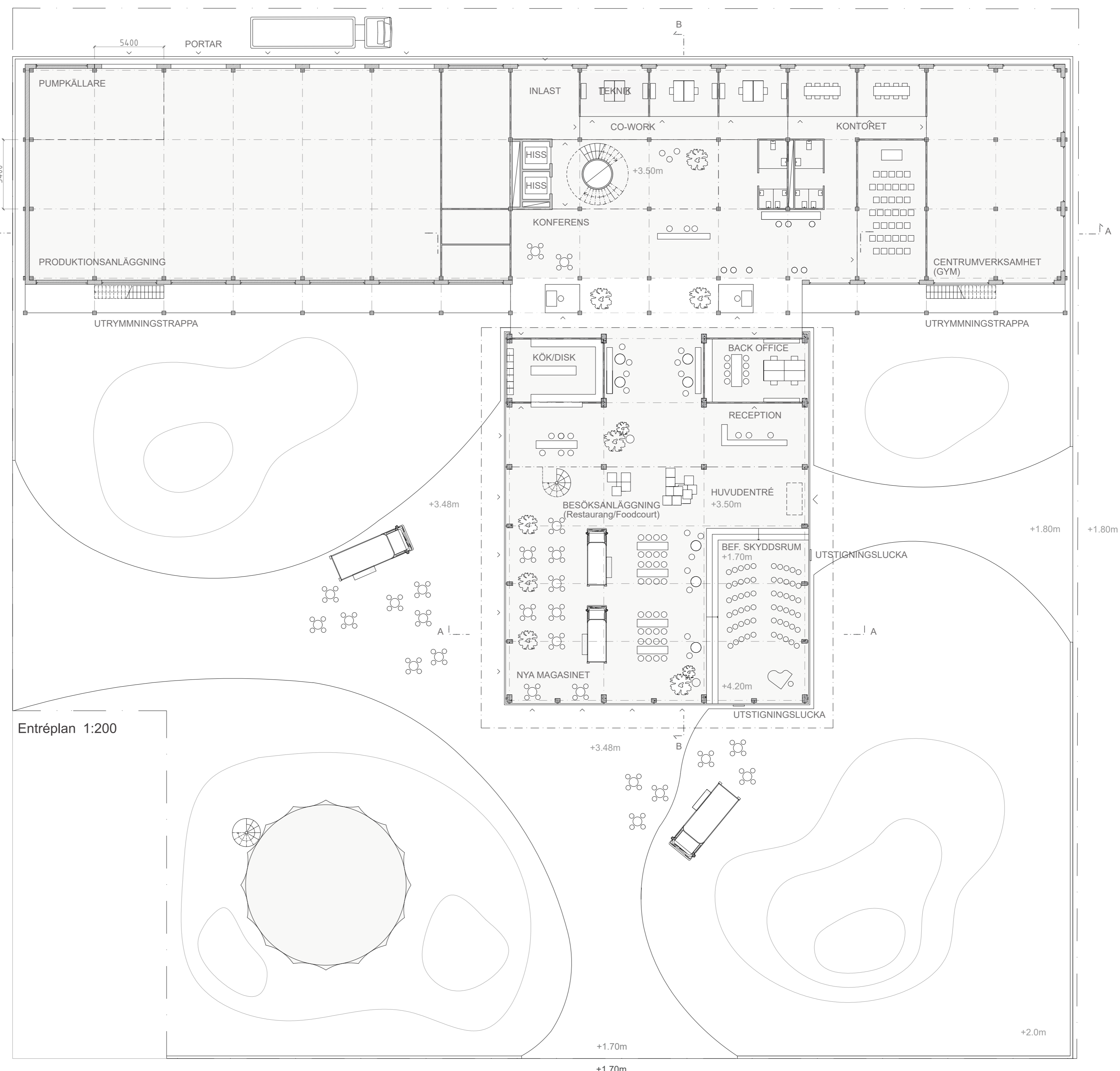
Etapp 3
Kontor, Co-Working och restaurang byggs



Etapp 4
Fullt utbyggt kontor



Plan 4-6 1:200



Entréplan 1:200

| Indata hållbarhet | |
|-------------------|---|
| BTA | 10834 m ² |
| Plan ovan mark | 6 st |
| Plan under mark | 0 st |
| Stomtyp | Nya Magasinet: Bef. pelar-balk i betong som kompletteras med prefab lättbjälklag av LVL-trä med akustiköverbyggnad Kontorshus: Prefab pelar-balk i limträ samt prefab lättbjälklag av LVL-trä med akustiköverbyggnad |
| Stommaterial | Nya Magasinet: Befintlig betong som kompletteras med trä |
| Fasadtyp | Nya Magasinet: Utfackningsvägg av trä Kontorshus: Utfackningsvägg av trä |
| Byggnadsform | Rektangel / T-form |
| Kompakthet | Kompakt |
| Våningshöjd | Entréplan: 4.50m, Plan 2 - 6: 3.80m |
| Spännvidd | Nya Magasinet: Befintlig betongstomme 4.50m - 7.85m Kontorshus: Ny trästomme 5.40m (optimal för trastomme) |
| Andel fönster | 22.5% m ² glas / BTA |

| Funktion | Yta |
|--|----------------------|
| Produktionsanläggning | 648 m ² |
| Akkumulatortank | 120 m ² |
| LOA FKA | 768 m ² |
| BTA FKA | 1427 m ² |
| LOA/BTA FKA | 54% |
| Kontorsverksamhet (inkl. Co-work, konf.) | 7680 m ² |
| Centrumverksamhet (Gym) | 176 m ² |
| Besöksanläggning (Restaurang) | 430 m ² |
| LOA Kontorsverksamhet mm | 8286 m ² |
| BTA Kontorsverksamhet mm | 10834 m ² |
| LOA/BTA Kontorsverksamhet mm | 88% |
| LOA totalt | 9054 m ² |
| BTA totalt | 10834 m ² |
| LOA/BTA totalt | 84% |

Hållbarhet. Att grundlägga ovan befintlig mark ger stora fördelar för både klimat, ekonomi och framtida stadsutveckling. Dels anläggs vattenkänsliga delar på Västerports blivande säkra FG-nivå +3,50, dels kan stora delar av grundläggningen ske genom lastspridande balkar ovan mark vilket minimerar behovet av grävning, pålning och sanering av förorenade massor. Byggnadsstommen har samma generella 5,40m modulmått i båda riktningar och kan enkelt förändras och kompletteras över tid, t.ex. genom ytterligare trappor eller dubbel våningshöjd om framtidens verksamheter har behov som vi inte vet idag. Demonterade byggnadsdelar kan enkelt återbrukas i andra hus. En källarlös grundläggning minimerar mängden koldioxidtunga byggnadsdelar och med stomme av massivt trä binder hela

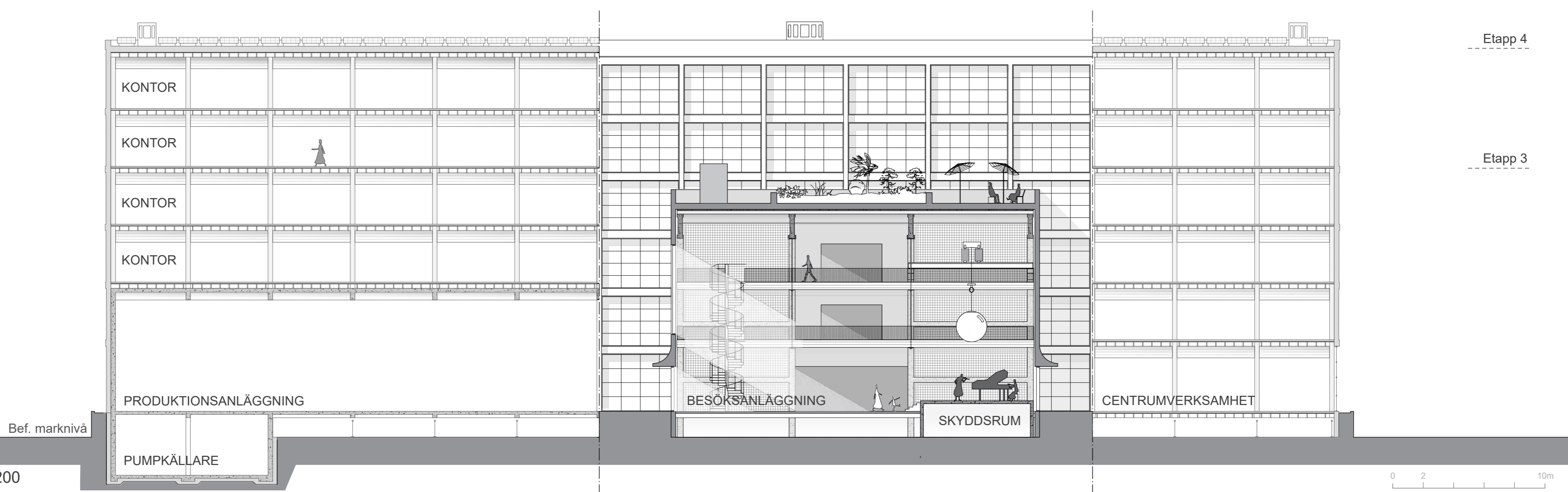
kontorsbyggnaden koldioxid. Källarlös grundläggning minimerar mängden koldioxidtunga byggnadsdelar och med stomme av massivt trä binder hela kontorsbyggnaden koldioxid. Återbruk av eternitrörsfabrikens betongstomme förlänger livslängden på befintlig konstruktion och genererar en stor besparing i klimatalkylen. Genom att redan nu anlägga golvnivån på Västerports blivande FG +3,50 ges förslaget en långsiktig robusthet och hela kvarteret kan enkelt integreras i staden då utbyggnaden av Västerport har nått fram till Magasin 7.

Det havsnära och södervända läget med friska vindar ger goda förutsättningar för naturlig ventilation. Uteluftsintag sker genom

vindtorn på kontorsbyggnadens tak och luften dras sedan ner i utrymmet mellan befintlig mark och bottenvåningens bjälklag. Naturlig markkyla/värme som vid behov kompletteras med stödkyla från FKA ger tilluften optimal temperatur innan den distribueras upp genom byggnaden. Solvärme och termik gör söderfasadens halvklimatiserade burspråk av trä och glas till ett effektivt fränluftsdon och huvuddelen av kontorsbyggnaden kan ventileras naturligt med ett minimum av mekaniska aggregat, vilket genererar besparingar i både anläggnings- och driftskede. Varbergs höga solindex gör också kontorsbyggnadens oskuggade tak till en utmärkt plats för solceller. Det upphöjda landskapet ger dels djup jordmån och bra förutsättningar för hög och rumsbildande grönska, men skapar också stor upptagningsvolym för



Sydfasad 1:200



Sektion A-A 1:200



Fotopunkt 2

lokalt omhändertagande av dagvatten. Byggnadernas takavvattning kommer platsens stora mängd grönska till godo och det finns utrymme för väl tilltagna volymer regnvattenlagring för att klara bevattning under sommarens värmeböljor med hjälp av vårens och försommarens regn. Genom att plantera en bredd av regionala växter kan kullarna på Magasin 7 bli ett diorama av hela Hallands skiftande natur och samtidigt en frizon för mångkulturell flora i ett annars hårdgjort landskap. Kombinationen av centrumverksamhet, arbetsplatser och grönska gör Magasin 7 till en attraktiv plats året runt. På sommaren är grönskan och den böljande landskapet ett svalkande mål längs hamnpromenaden. Blåsiga höstdagar ger kullarna lä och kalla vinterdagar erbjuder Nya magasinet stadens största inomhustorg.

Genom att skapa attraktiva och omsorgsfullt gestaltade offentliga ytor i direkt anslutning till både arbetsplatser, grönska och hav rymmer Magasin 7 den mix av brokigt och ordnat, gammalt och nytt som kännetecknar en stad som lever hela dygnet.

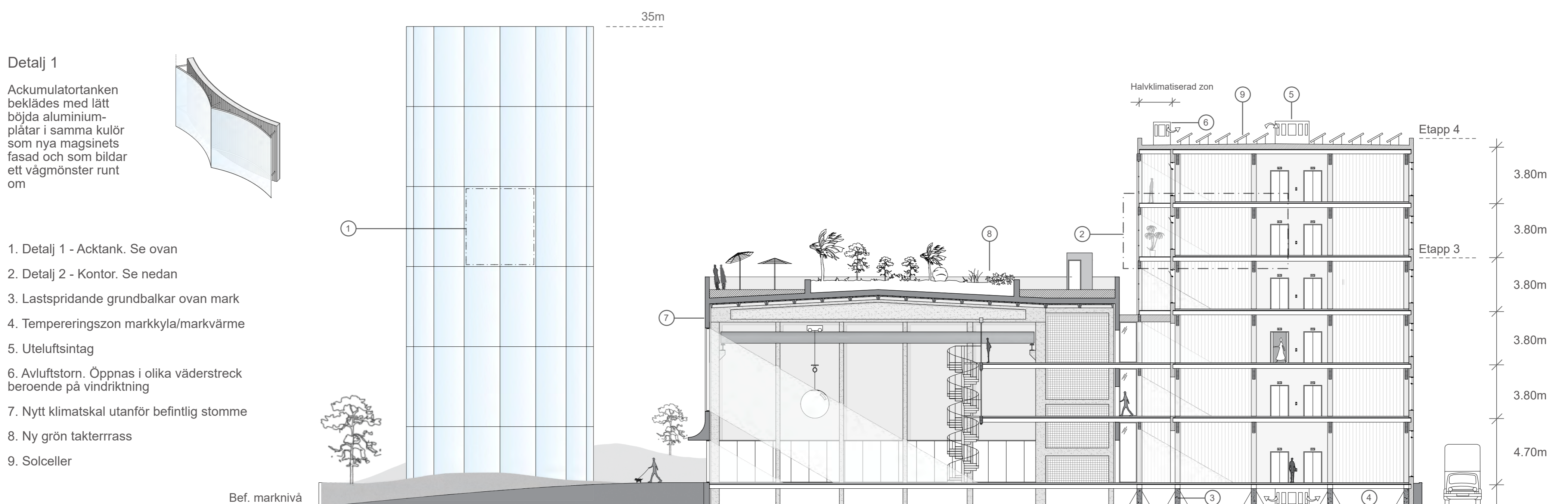
Genomförbarhet. Med avstamp i den rationalitet och som kännetecknar hamnverksamheten har valet av synlig prefabricerad trästomme god förankring i både plats och investeringsbudget. Tvärgående bjälklagskassetter av fanerbalkar tillåter bjälklaget att kraga ut utanför pelar-/balklinan i fasad och ger upplag för prefabricerade utfackningsväggar av trä på varje våningsplan. På så sätt kan väggelement snabbt monteras och bjälklagsdetaljen möjliggör

kort produktionstid till tätt hus. Då byggnaden utförs utan källare undviks långa uttorkningstider och stommontage kan påbörjas så snart de prefabricerade lastspridande balkarna är på plats ovan mark. Den upphöjda markytan och ny färdig golvnivå +3,50m möjliggör installationsstråk mellan ackumulatortank och produktionsanläggning utan behov av grävning i förorenade massor. Mellan ursprunglig platta på mark +1,70m och nytt färdigt golv +3,50m i nya magasinet skapas ett installations- och kanalisationsutrymme vilket gör att ny VVS och el kan installeras utan behov av bilning i befintlig bottenplatta.

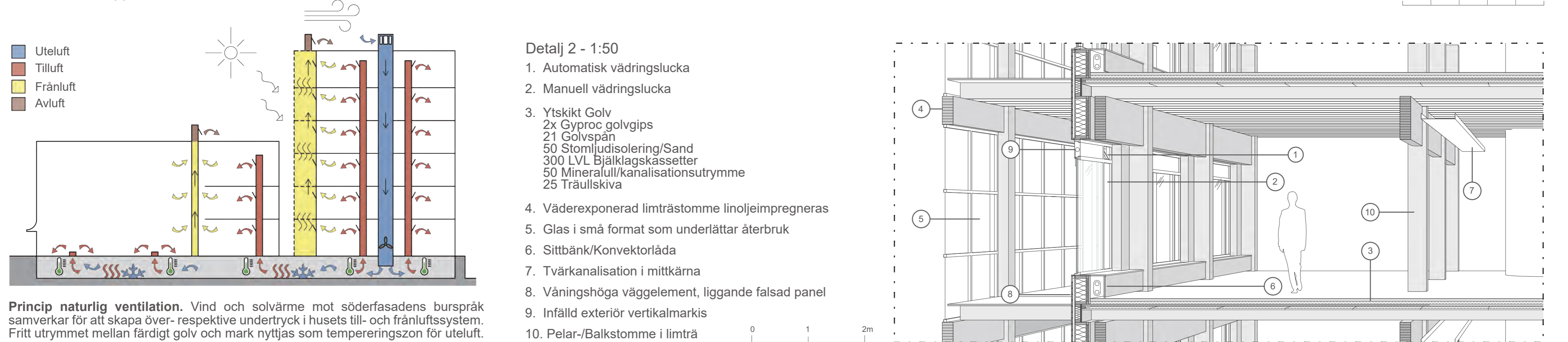
Funktion. Nya magasinet blir platsens självklara entré och centrumbyggnad. Genom att samla kvarterets publika flöden kring det



Östfasad 1:200



Sektion B-B 1:200



Fotopunkt 4

stora inomhustorget med utgång i tre väderstreck skapas ett spännande möte med kvarterets byggnader. Samtidigt maximeras flödet av kundunderlag för Magasin 7's olika operatörer då både allmänhet, gymbesökare, konferensdeltagare och kontorshyresgäster dagligen rör sig genom samma generösa och starkt karaktärsfulla inomhustorg som öppnar sig mot både hav och stad. Inlastning och varutransport ostört på kvarterets norrsida. Magasinets robusta karaktär avspeglar sig i dispositionen av programmet. Nya magasinets inomhustorg är ett flexibelt rum som tål föränderligt innehåll. Merparten av högdagens golvyta är frigjord och kan husa allt från permanent restaurang till matmarknad där food-trucks parkerar inomhus under vinterhalvåret. Blöta funktioner som disk, toaletter och AV förläggs i

magasinets bakkant i direkt anslutning till torget och möjliggör för olika operatörer att verka parallellt och samtidigt dela på gemensamma basfunktioner. Det befintliga skyddsrummets tak blir tack vare nya golvnivån lätt tillgängligt som en upphöjd scenyta för föreställningar eller inomhusveranda med havsutsikt för torgets serveringar.

Magasin 7 blev med sin oväntade blandning av böljande strandskog, fjärrkyla, stadens största självventilerande kontorshus i trä och ett stort torg i en återbrukad eternitrörsfabrik inte bara det växande Varbergs nya norra centrum utan även en inspiration för hela landets framtida stadsutveckling. Varberg visade hur ett stycke mark från industrier kan återtas, förvandlas och blomstra men samtidigt bära med sin egen

historia. Bakom en slitna eternitfasad vilade ett fantastiskt och inkluderande rum som snabbt blev Varbergs alternativa kulturarena, matmarknad, arbets- och samlingsplats.

På en plats där skepp har seglat, land har skapats, truckar har lastat och generationer har arbetat lades ett nytt lager stadens av historia till. Ett lager från vår tid där naturen fick ta plats i staden och driva våra byggnader med sol och vind och kyla dem med havsvatten. Ett lager där arv, nutid, framtid och natur fick mötas och där själva brokigheten och omsorgen gjorde Magasin 7 till det inkluderande och välkomnande vardagsrum som vi drömde om.