

# MÖTEN VID VATTEN

Situationsplan 1:500 (A1)

## Högst upp

Sedumtak + Solcellsanläggning + takpaviljong med cocktailbar och uteplats.

Trapphusens placering anpassas efter fjärrkyleanläggningens platsanspråk.

## Plan 3-4

System och ramverk för teknik och flexibla planlösningar och kontorsanpassningar. Systematiskt placerade trapphus, schakt och utrymningsvägar

## Plan 3-4

Kontor + Konferens + co-working  
De två övre planen har flexibla planlösningar och kan anpassas efter behov

## Entréplan och plan 2

De två nedre planen öppnar sig mot vattnet, torget och omgivningen. Restaurang, bar och gym bjuder in staden i husets kommersiella delar. Konferens, matsal och co-working på plan 2.

## Nere på backen

Svarta pilar visar rörelsemönster vid platsen.

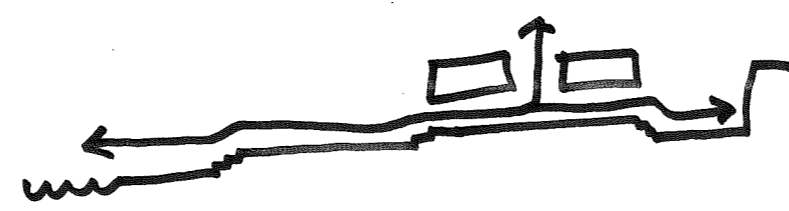
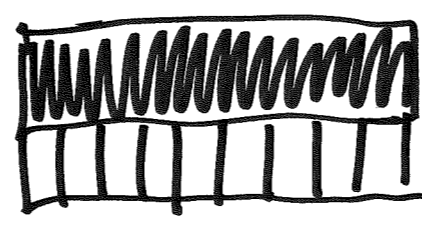
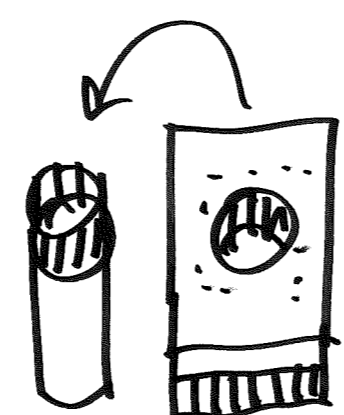
En hög sockel 1 framtidssäkrar byggnaden mot höga vattennivåer. Inbjudande trappa 2 binder ihop byggnad, entrétorget 3 och evenemangsplats 4.

Fjärrkyleanläggningen 5 och det befintliga skyddsrummet 6 inorporeras som en del i den bebyggda kvartersstrukturen.

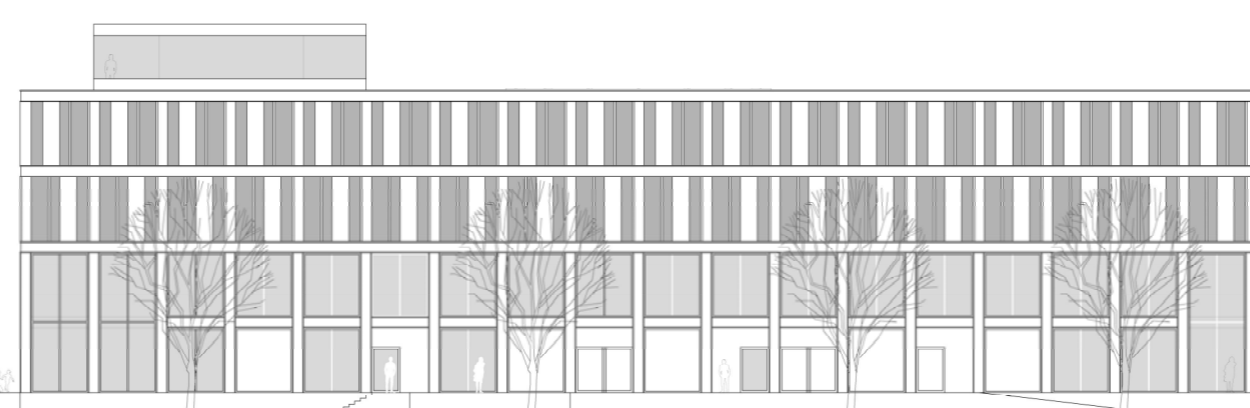
Akkumulatortanken 7 placeras på fastighetens västra del. Goda serviceytor 8 intill denna och fjärrkyleanläggningen.

## Byggnadskoncept

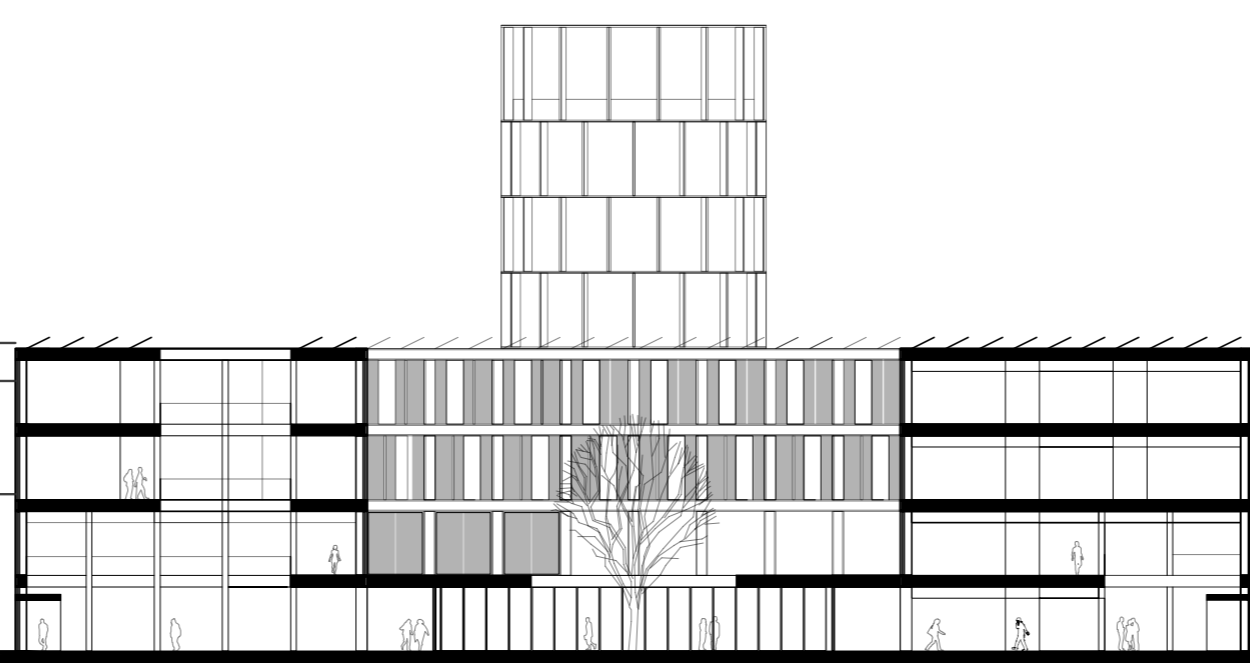
1. Tornet placeras vid sidan av kvarteret och de båda formerna står i spänning till varandra.
2. Vertikal och horisontell betoning av volymerna. Pelar- och pilasterstruktur samt materialitet håller ihop helheten.



Principsektion Kajkant-eternitfabrik



Fasad mot öster 1:400 (A1)



Sektion A-A 1:400 (A1)

Vid Norra hamnbassängens kaj, mellan Västerport och Farehamnen, skapas ett ramverk för interaktion mellan kontor, industri, co-working och publika verksamheter.

## Att återta en plats

Varberg står inför ett historiskt utbyggnadsskede. En ny multifunktionsbyggnad vid norra hamnbassängens strand har potential att bli en kommersiell katalysator för fortsatt stadsutveckling och bilda front och mittpunkt i möte med hamnen. Att här skapa en mötesplats mellan företag, industri, hamn- och publikt kaj- och stråkliv har potential att ge platsen liv på nytt. Att återta platsen. Eller snarare ta staden till platsen.

## Arkitektonisk utformning och gestaltning

Byggnaden svarar upp mot platsens karghet med sin varma plåtklädda fasad. Den storslagna fronten mot Norra hamnbassängen ackompanjeras av det sidoställda tornet i form av ackumulatortank. Hela huset står på en sockel ca 1,2m över marknivån. Det publika entréplanet är uppglasat och inbjudande med restaurang, gym och ett stort trapphus som leder vidare upp och in i huset. På taket placeras en bistro/bar med magnifik utsikt söderut över hamnbassängen, bort mot fästningen och vidare ut mot västerhavet. Den dubbla takhöjden i entréplanet erbjuder kontakt mellan våningarna och möjliggör till samverkan och möten mellan konferens, co-working och publika delar. Fjärrkyleanläggningen intar sin plats i kvarterets västra del med access via portar ut till en serviceplats. Här står också ackumulatortanken som kläs med perforerade plåtar och belysningsarmaturer. Detta ger tornet en tillhörighet till huset och har potential att skapa ett starkt landmärke i staden. Den eleganta, sakliga utsidan ger utvecklingen på platsen tyngd och närvaro medan husets insida med sitt bärande träsystem och ljusa, öppna rum är mer dynamiskt och ska verka som en katalysator för verksamheter och utveckling i området.

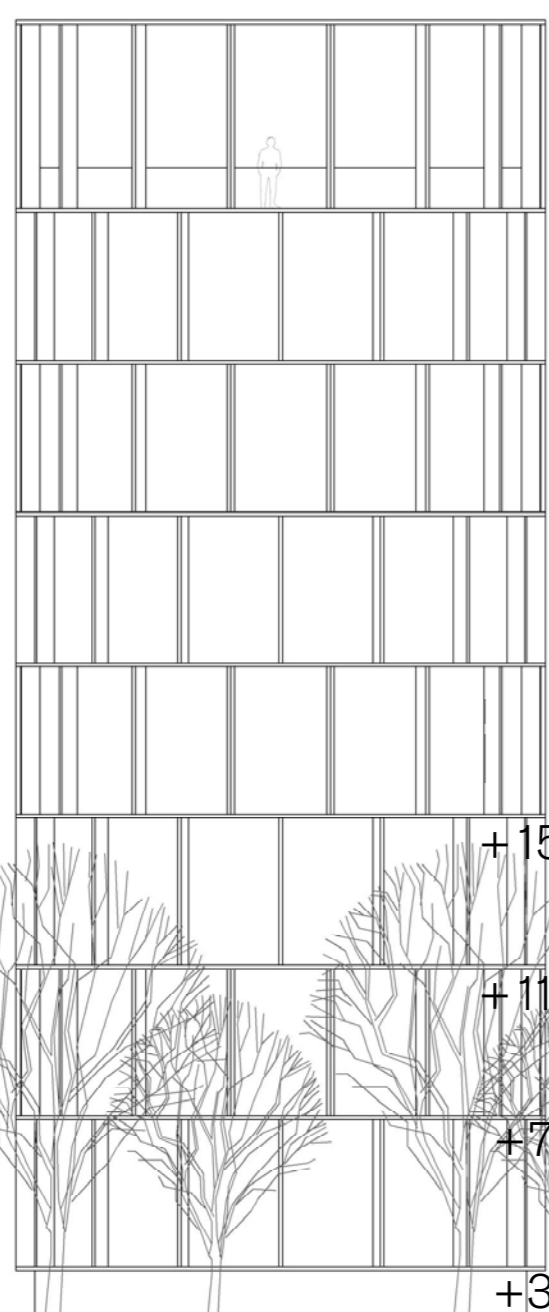
## Utvecklingsbarhet

Den robusta kvartersstrukturen möjliggör en flexibel och generell struktur som kan inhysa olika verksamheter och vara föränderlig över tid. Byggnaden har ett tydligt systemtänk som skapar möjligheter för anpassningar, ombyggnation mm i framtiden. Den öppna karaktären i de två nedre planen kan också fyllas med olika verksamheter och vara en levande del av förestående stadsutveckling mellan Västerport och hamnen. Flexibilitet, yteffektivitet, hållbarhet och anpassning är ledord i husets DNA. Stomme och fasad består och står emot tidens och platsens tand. Resten förändras när det behövs.

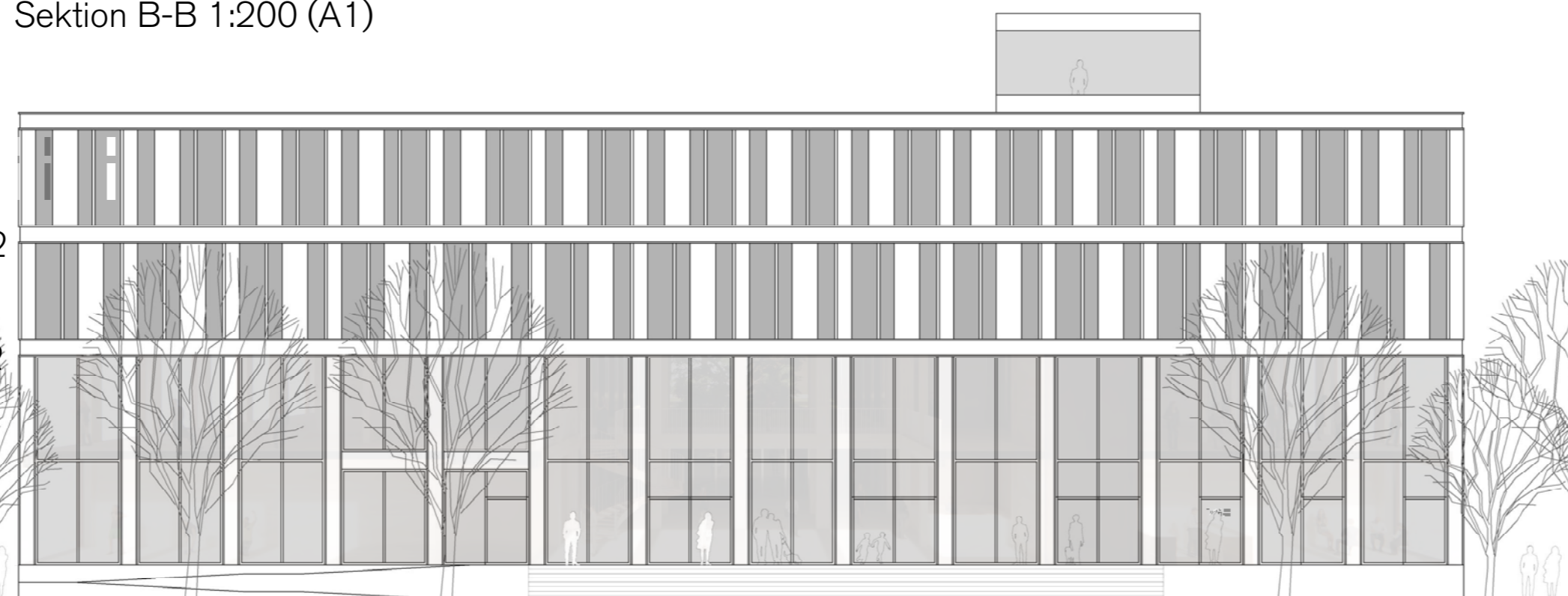


Byggnaden frontar den stora platsen i söder och bildar en tydlig fond längst in i hamnbassängens norra del.

Akkumulatortank kläs med plåt och perforerade metallpilastrar. Tot höjd ca 34m



Sektion B-B 1:200 (A1)



Fasad mot söder 1:200 (A1)

+1,9



Den stora entréhallen förbinder husets olika funktioner

### Genomförbarhet

Det finns möjlighet att nyttja hela tillåten byggnadsyta av 10850 kvm där merparten av ytan utgör kontor för kommersiellt bruk. Kontorsutrymmen är flexibla, anpassningsbara, har bra ljus och fina utblickar och har goda förbindelser till husets publika delar och kommersiella ytor. Husets mittkärna utgör den tekniska zonen som likt ett band löper runt kvarteret. Härifrån sker matning av teknik, vertikala och horisontella förbindelser. En möjlig etappindelning i tre steg gör det möjligt att först etablera en fjärrkyleanläggning innan den större etapp 2 inleds. Sista etapp 3 utökar kontorsytan ytterligare när övriga delar är i fullt bruk. De publika kommersiella delarna är exponerade ut mot kajpromenaden och har goda möjligheter att attrahera såväl förbipasserande som verksamma i huset och området.

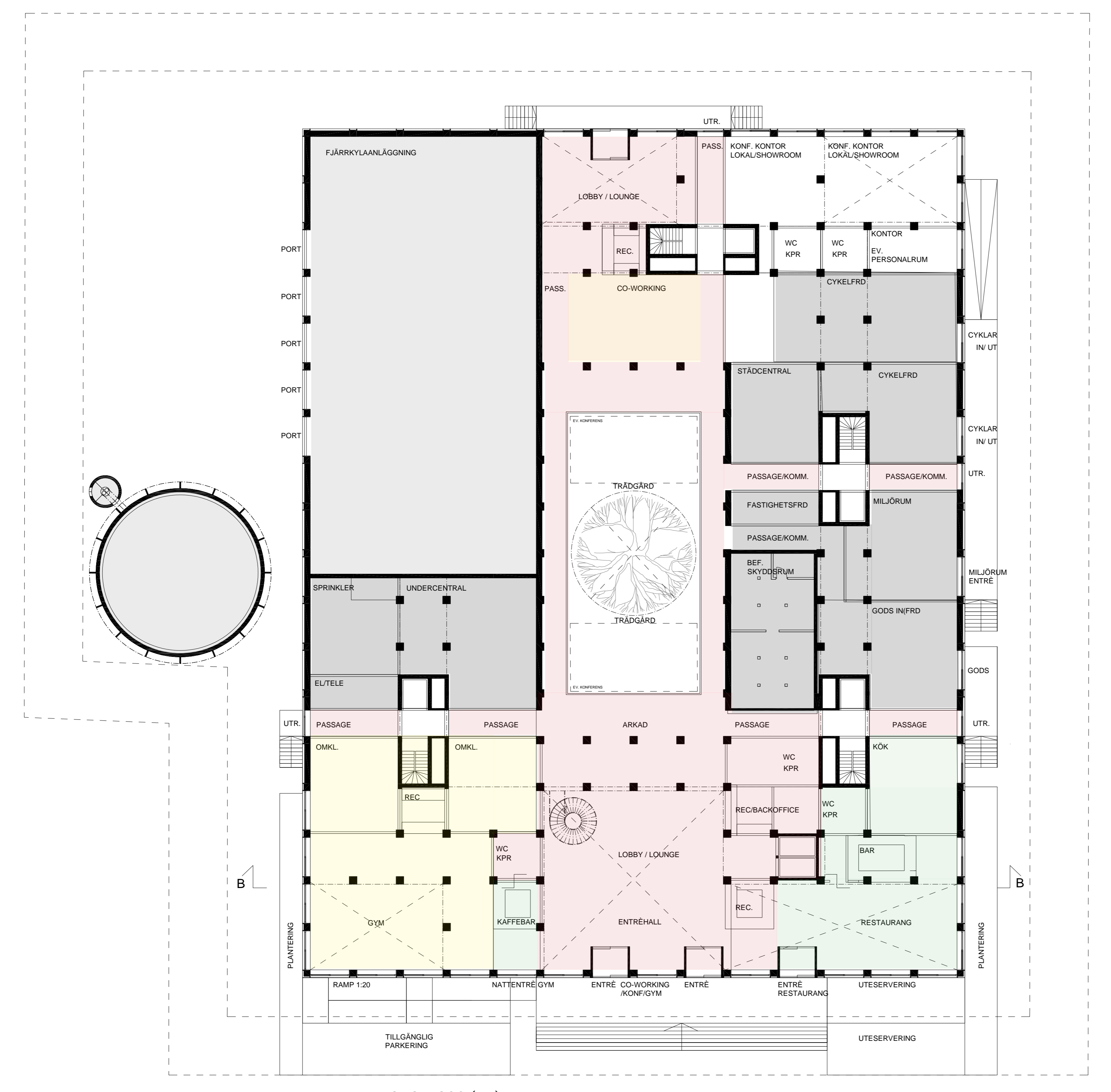
### Funktion

Huvudentrén till konferens och kontor samt entréer för restaurang och gym ligger ut mot söder och hamnbassängen. Godshantering, miljörum, cykelrum, kök mm ligger i husets östra entréplan och har förbindelser och anslutning ut mot logistikstråk på denna sidan. På husets västra sida ligger fjärrkyleanläggningen samt teknikrum. Friskluftsintag placeras på taket med riktning mot söder eller öster. Mot norr mot eternitfabrikens gavel finns möjlighet att i etapp 3 skapa en ytterligare entrésituation med direkt anslutning till stora trapphuset via innergårdens arkader. Via dessa arkader når man också husets alla trapphus. Här finns också möjlighet att med kortläsare styra och begränsa åtkomst till olika delar av huset. Samtidigt som den uppglasade karaktären ger god orientering och överblick. Huvudentrén är tillgänglig och här mot söder skapar uteserveringar, trappor, ramper och grönytor en övergångszon mellan hus och torg. Den stora lobbyn blir på detta sätt en upphöjd förlängning av kajpromenaden. Ju högre upp i huset man kommer desto mer klassiska kontorsytor. I beröringspunkter i södra delen, runt stora entréhallen och på plan 1 och 2 sker kommersiell och co-working -aktivitet samt konferens. Vid receptionen och stora trappan kan man med spärrar reglera flöde och åtkomst vidare upp i huset. Plankonceptet möjliggör också att man i en fortsatt process byter plats på exempelvis restaurang/kök och gym/omklädning på entréplan. Eller skiftar konferens och matsal/microkök på plan 2.

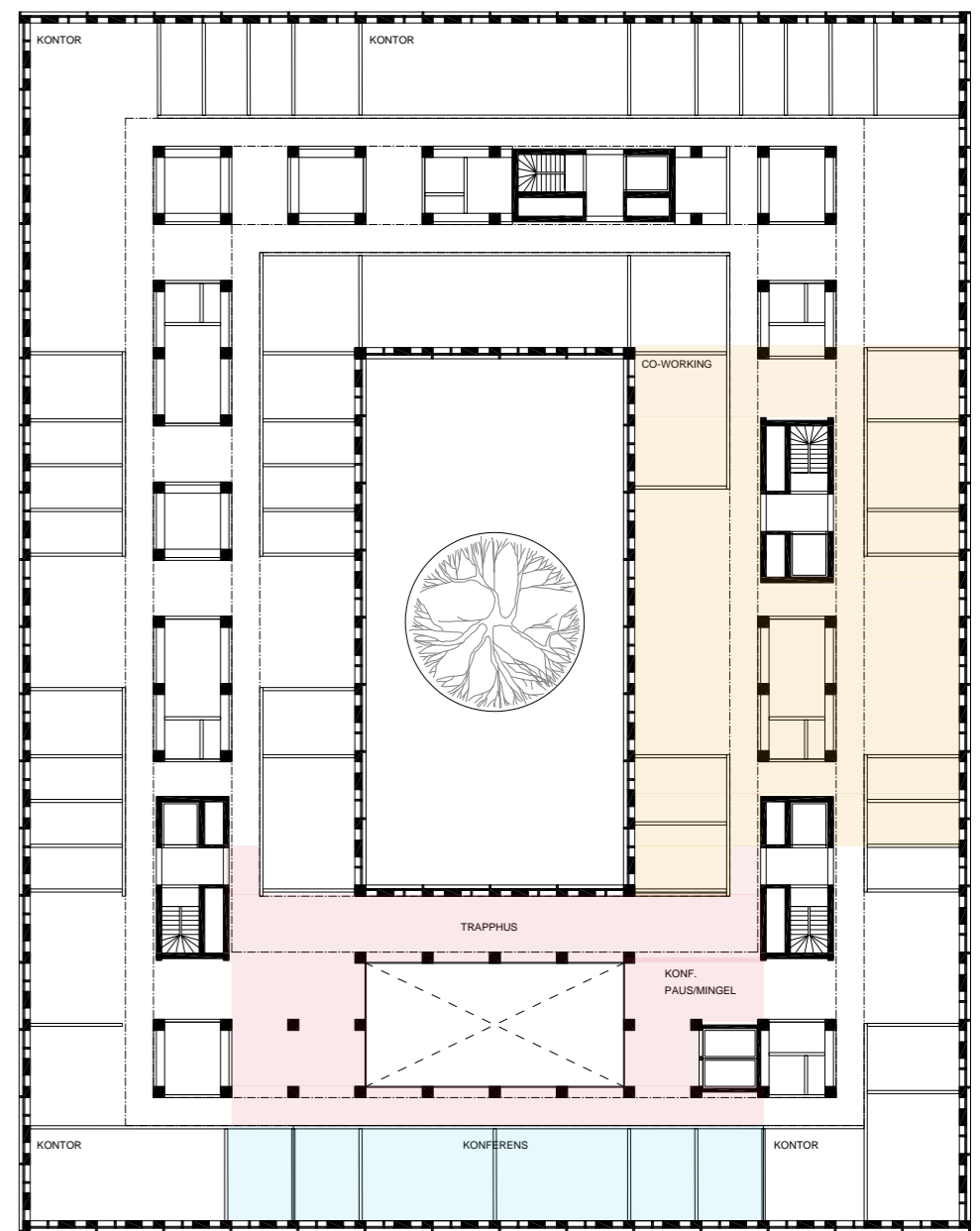
### Hållbarhet, underhåll och livslängd

Att lyfta upp huset på en vattenbeständig sockel och skapa en så tålig och robust utsida som möjligt är ett hållbart val i den mycket utsatta miljön huset står i. Stomme och bärande delar uppförs i massivträ med inslag av limträbalkar vilket skapar lägre vikt, mindre transport och närhet till industri- och tillverkning samt ger goda rumsliga, taktila och akustiska egenskaper. Sedum och solcellsanläggning på det stora taket ger både energiproduktion och biologisk mångfald. Dessutom blir det något att själv beskåda och ta del av från takterrassen. Även innergården ges sedumtak, en japansk trädgård, terrassytor intill konferens och kontor och ett stort vårdträd.

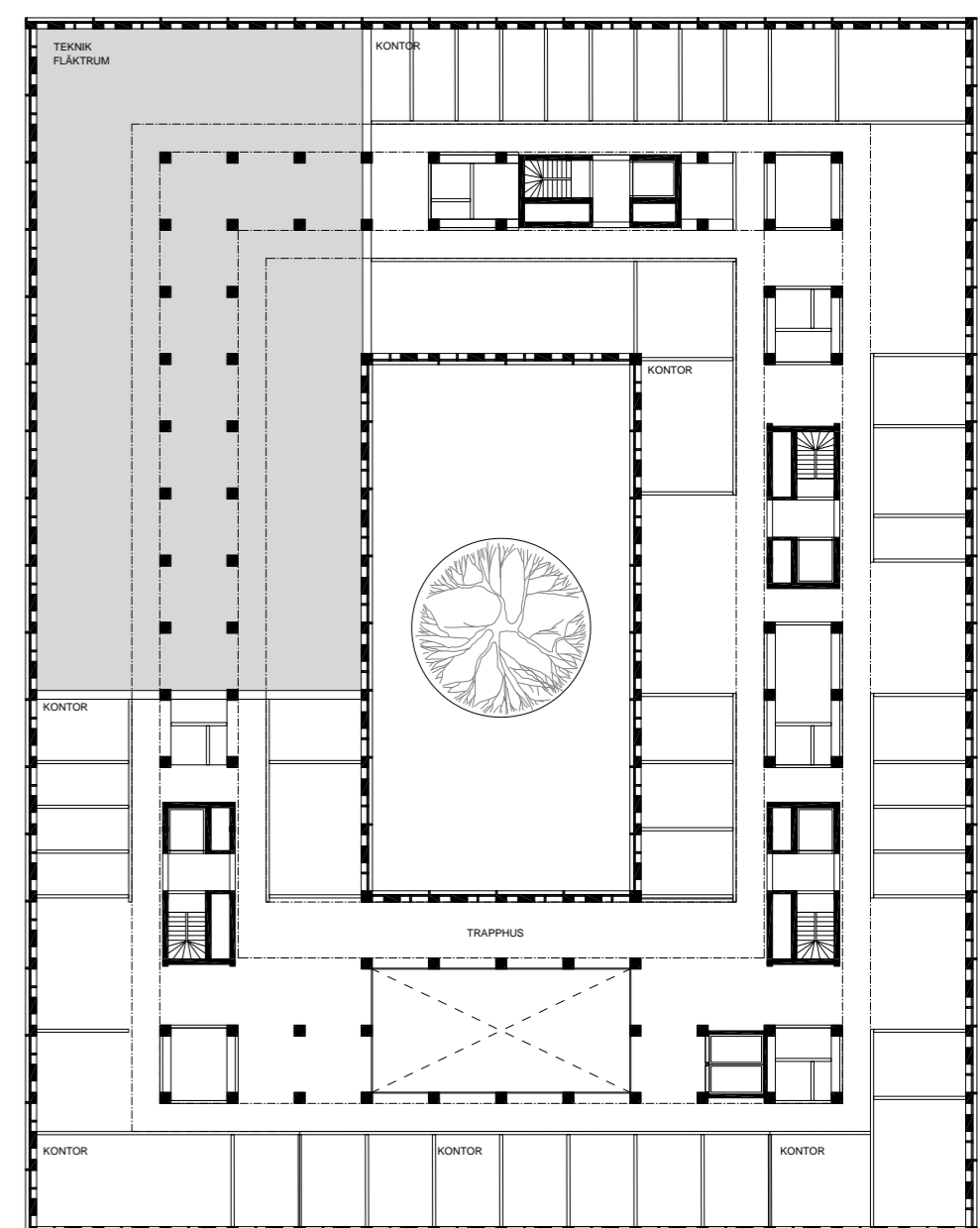
2. Möten vid vatten



Entréplan +3,12 1:200 (A1)



Plan 3 +11,12 1:400 (A1)



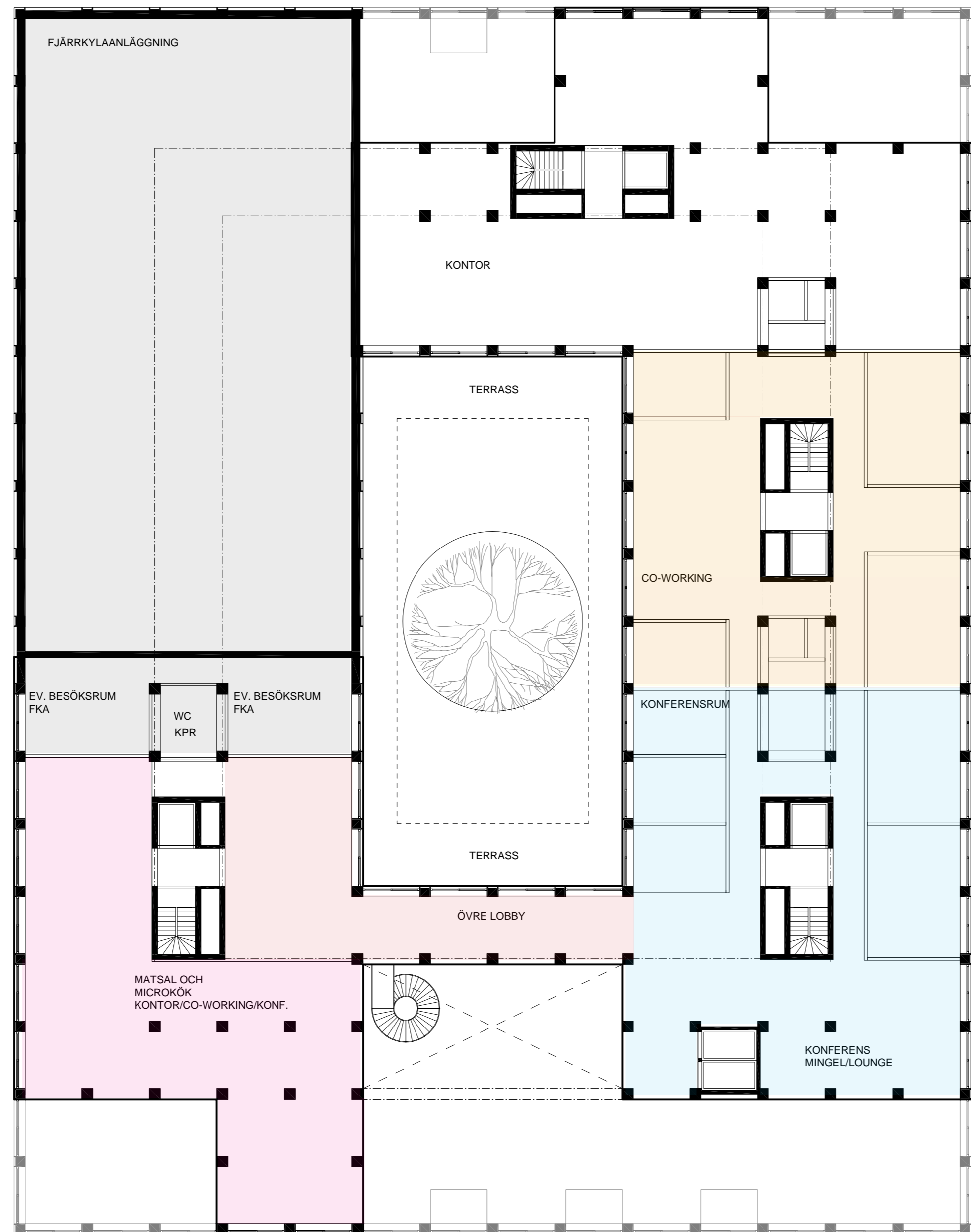
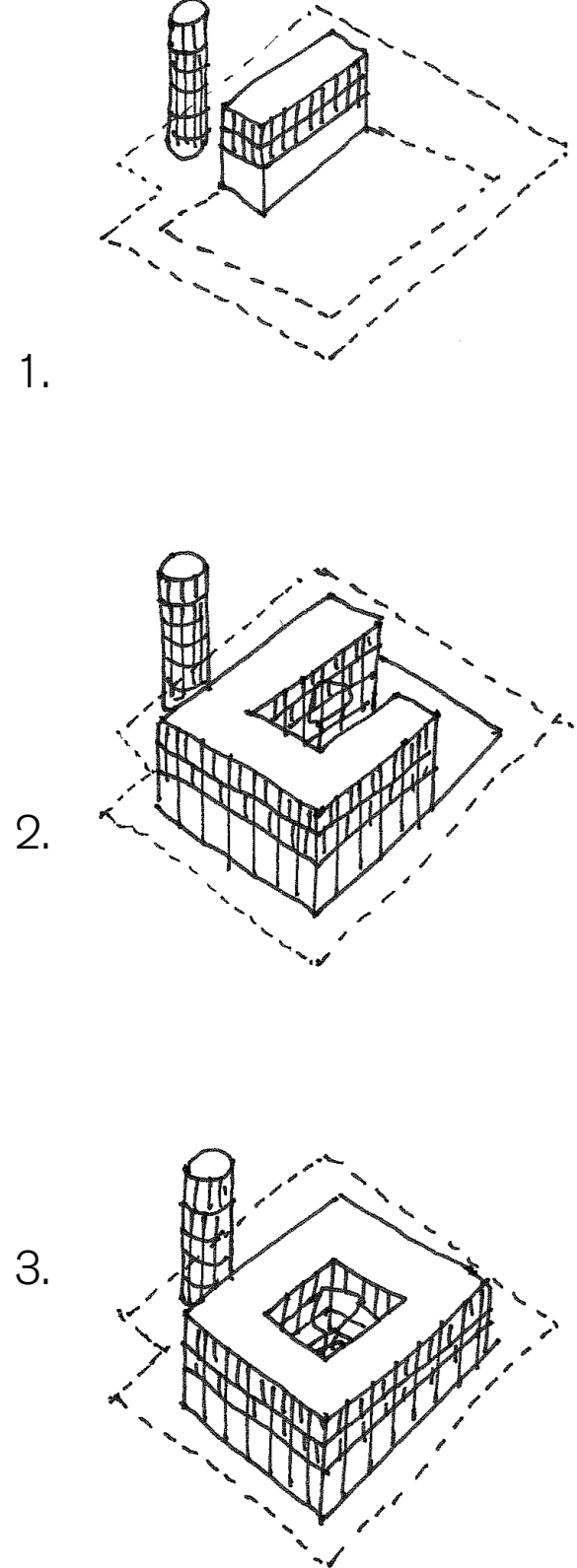
Plan 4 +15,12 1:400 (A1)

Ytor i respektive etappindelning:

**Ettapp 1:**  
837 kvm BTA  
Fjärrkyleanläggning  
Ackumulatortank  
Pumpkällare

**Ettapp 2:**  
7557 kvm  
Kontor  
Konferens  
Co-working  
Restaurang, Gym mm

**Ettapp 3:**  
2456 kvm  
Kontor



Plan 2 +7,12 1:200 (A1)

Förklaringar

- Lobby, lounge, entré, reception, wc/kpr, kommunikation
- Restaurang, kök, bar
- Gym, omklädnig
- Stödfunktioner, gods, miljö, städ, cykel, teknik
- Fjärrkylanläggning
- Konferens
- Matsal, microkök
- Co-working
- Kontor

Areasammanställning (kvm)

Tot: 10 850kvm BTA (10850 max BTA på fastigheten)  
Tot: 10 850 -FKA 837= 10 013 kvm. 85% av 10 013 = 8511kvm LOA

Tot yta BTA: 10 850 kvm  
Plan 1 Tot: 3275 kvm BTA  
(3115 kvm byggnad + 160 kvm ackumulatortank)  
Plan 2 Tot: 1731 kvm BTA  
Plan 3 Tot: 2849 kvm BTA  
Plan 4 Tot: 2849 kvm BTA  
Plan 5 Tot: 90 kvm BTA  
Plan -1 Tot: 56 kvm BTA

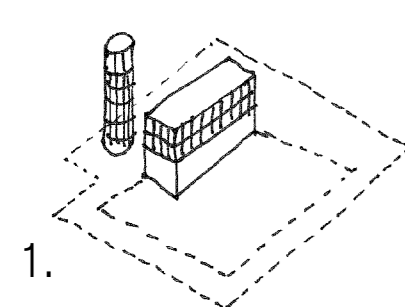
Fördelning LOA (kvm):

<b>Plan 1 Entréplan:</b>		<b>Plan 2:</b>	
Entré / Lobby	335	Konferens	380
Reception	47	Co-working	300
Restaurang/Kök/Bar	245	Kontor	428
Gym	150	Matsal/microkök	237
Omklädnig	87	Besökscentrum FKA	130
Wc/Kpr	50		
Sprinkler	50	<b>Plan 3:</b>	
Undercentral	97	Kontor	1746
El/tele	18	Co-working	443
Bef. skyddsrum	90	Konferens	130
Miljörum	70	Allmän yta/trapphall	260
Godsmottagning	80		
Städcentral	50	<b>Plan 4:</b>	
Fastighetsförråd	18	Kontor	1986
Cykelförråd	162	Teknik/Frd/Fläkt	591
Kommunikation	270		
Co-working	260	<b>Plan 5:</b>	
FKA	612	rooftop bar	75

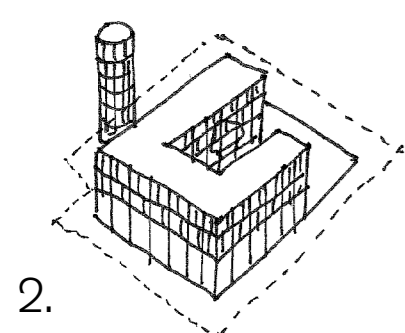


Visualisering från sydost. "Ska vi inte gå in och värma oss. Restaurangen ser trevlig ut!" Som förbipasserande dras blickarna in i husets publika delar.

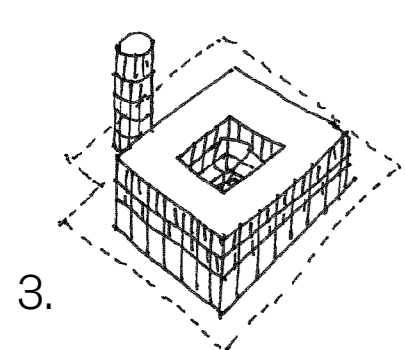
### Etappindelning



1. **Etapp 1** innehåller fjärrkyleanläggning och ackumulatortank och kan byggas separat i ett första skede eller tillsammans med etapp 2. Eventuellt kompletterat med tekniska utrymmen och en mindre kontors- och besöksdel.



2. **Etapp 2** utgör det stora utbyggnadssteget och där ingår: Allmänna ytor och stödfunktioner, teknikutrymmen, lobby, restaurang, gym, bar, café, konferens- och co-working samt ca hälften av kontorsytan.



3. **Etapp 3** blir sista utbyggnadsdelen mot norr och innehåller kontorsutrymmen motsvarande ca hälften av totala kontorsytan. I och med denna byggnation sluts kvarteret och det finns möjlighet att skapa ytterligare en, sekundär, entrésituation mot norr.

### Indata hållbarhet

BTA	ca 10 850 kvm
Redovisat förslag visar på maximalt nyttjande av yta	
Plan ovan mark	ca 10 800 kvm
Plan under mark	ca 50 Pumpkällare
Stomtyp	Massivträelement i kombination med limträbalkar, pelar-balkstruktur och systemväggar.
Stommaterial	Trä och betong
Fasadtyp	Plåt och glas
Byggnadsform	Kvarter
Kompakthet	Mycket kompakt och systematisk
Våningshöjd	4
Spännvidd	3,6-7,2m.
Andel fönster/glas	Normal kontorsstandard.

### Återbruk

Det finns en ambition att i projektet återbruka valda delar från den del av eternitfabriken som rivs. Plåtar skulle kunna omlackeras och eventuellt ingå i väggsegement. Exempelvis på innergården. Skivor skulle kunna kombineras och användas i kontors- eller konferensutrymmen.

### Utemiljö - rekreation, stadsrum och resiliens

Byggnaden och platsen utgör en viktig del av Varbergs nya siluett och kajpromenad. Behovet av att skydda byggnaden mot varierande väderförhållanden, samtidigt som attraktiva och gemytliga vistelsemiljöer skapas i dess närhet, kräver en omsorgsfullt gestaltad plats som fungerar året runt.

Byggnadens färdiga golvnivå är placerad på +3,12, vilket ger byggnaden ett robust skydd mot skyfall och framtida översvämningsrisker. Entrétorget framför byggnaden utformas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten genom regnbäddar. Här skapas även sittplatser och vistelseytor i skugga under ett flertal träd. Vegetationen och trädens placering bidrar till att bryta vind, skapa rumslighet och möjliggöra flera mindre mötesplatser.

Betydelsefulla siktlinjer och vidsträckta vyer tas till vara och ramas in så att de kan upplevas både inifrån byggnaden och från entrétorget. Strandängan utgör en möjlig rekreationsyta och en integrerad del av Varbergs strandpromenad. Genom badbryggor, båtliv och rekreativa miljöer bidrar området till stadens blågröna infrastruktur och stärker välbefinnandet för boende, verksamma och besökare. Samtidigt fungerar strandängan som ett skyddande landskapselement mot översvämnning och bidrar till klimatanpassning av området. Den är tålig mot salta vindar och periodvis vattenpåverkan, har stor betydelse för den biologiska mångfalden och fungerar även som ett naturligt reningssystem för vatten.



"Vad skönt här va. Som en annan värld" Innergården är med sitt ringlande vatten och stora vårdträd en lugn oas och vindskyddat uterum.



"Wow- vilken utsikt!" Takbaren erbjuder magnifika vyer över Varberg och används av både konferensbesökare och allmänhet.