

SLUSSHOLMEN - RESTAURANGUTREDNING

Underlag för detaljplan
2023-03-13



Innehållsförteckning

Beskrivning av uppdraget	3
Lotsudden - nuvarande kontext	4-5
Slussholmen - omgivningar	6
Lotsudden - ny kontext	7
Lotsudden - natur & naturlig mark	8-9
Lotsudden - bebyggelse & verkstadsgård	10-11
Gestaltungsprinciper - byggnader	12-13
Hasses lada - demonterad befintlig byggnad	14
Hasses lada - ny gestaltning	15
Byggnad A - befintlig byggnad	16
Byggnad A - ny gestaltning	17
Byggnad B - befintlig byggnad	18
Byggnad B - ny gestaltning	19
Programkrav restaurang	21-21

Bilagor

- Bilaga 1 – Situationsplan
- Bilaga 2 – Hasses lada
- Bilaga 3 – Byggnad A
- Bilaga 4 – Byggnad B
- Bilaga 5 - Sektion
- Bilaga 6 - Visualisering

Uppdragsansvarig:
Anna Karin Fallan
annakarin.fallan@nyrens.se

Handläggare:
Ingrid Frykholm
ingrid.frykholm@nyrens.se

Beskrivning av uppdraget

Uppdragets syfte är att ta fram ett förslag för hur restaurang/café-verksamhet kan inrymmas i de befintliga verksamhetsladorna på Lotsudden i centrala Södertälje. Presentationsmaterialet ska ingå i ett gestaltungsprogram för platsen som presenteras som en del i en detaljplan.

Lotsudden är den sydligaste spetsen av Slussholmen, som ligger i utkanten av Södertälje stadskärna vid Södertälje sluss. Slussområdet byggs om och delar av Sjöfartsverkets verksamhetsområden kommer att övergå till Södertälje kommun. Områdena införlivas i ett större omvandlingsprojekt där Slussholmen utvecklas till en attraktiv parkmiljö.

Kulturmiljö

Slussens kulturmiljö är unik nationellt sett som en mycket välbevarad slussmiljö tillkommen 1924. Hela miljön har klassificerats vara av högsta kulturmiljövärde. Kulturmiljövärdet består i att det är en sammanhållen helhet av olika typer av byggnader från samma tid.

Verksamhetsladorna på Lotsudden är en viktig del av slussmiljöns helhet och de har ett högt kontinuitetsvärde då de har använts som verkstäder för slussen i 100 år.

Visionen för Lotsudden är att den ska bli ett restaurang/café-område med bibehållen kulturmiljö. Verksamhetsladorna på Lotsudden, byggda och ombyggda i omgångar mellan 1924-1994, har delvis högt kulturvärde. Den för tillfället nedmonterade ladan, den så kallade Hasses lada, byggd 1924, har högt kulturhistoriskt värde. På den tidigare tomten för Hasses lada går nu en ny väg. Ladan ska därför återuppföras på ny lämplig plats och behöver delvis rekonstrueras.

Förslagets omfattning

- Övergripande förslag för nyttjande av de tre verksamhetsladorna.
- Angöring och transporter till och från restaurangverksamhet.
- Exempel på rumsbeskrivning och tekniska krav för restaurangverksamhet.
- Ny placering av Hasses lada.
- Placering och gestaltning av uteservering.
- Beskrivning av gestaltungsprinciper, material och kulörer.
- Riktlinjer för restaurering, rekonstruering och renovering av verksamhetsladorna.

Slutgiltiga planlösningar för café och restaurang arbetas fram i samarbete med kommande verksamhet/er.

Förslaget har tagits fram av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med Systra landskapsarkitekter.

Lotsudden - nuvarande kontext

En viktig förutsättning i Slussholmens omvandling till stadspark är ett förändrat vägläge för den väg som idag går igenom Slussholmen samt byggandet av en ny bro öster om Slussholmen.

På Lotsudden har, som tidigare nämnts, funnits en bebyggelse av tre verkstadslador som tidigare tillhört Sjöfartsverket. Bebyggelsens norra byggnad, Hasses lada, har demonterats i samband med den nya vägdragningen och i dagsläget står endast den östra och västra byggnaden på platsen.

I och med stadsparkens uppförande så blir Lotsudden en viktig målpunkt för det nya rekreationsstråket.

En del i utredningen har varit att hitta en placering för återuppförandet av Hasses lada som i största möjliga mån knyter an till det nya parkrummet samt att platsens kulturhistoriska värde återskapas. Detta samtidigt som den nya placeringen av Hasses lada ska skapa goda förutsättningar för en restaurang- och kaféverksamhet i de tidigare verkstadsladorna.



Flygfoto över Slussholmen och Lotsuddens bebyggelse innan demonteringen av Hasses lada och det ändrade vägläget.



Kartfiguren visar den nya vägdragningen och läget för Hasses lada innan demontering samt årsringar i Lotsuddens bebyggelse.

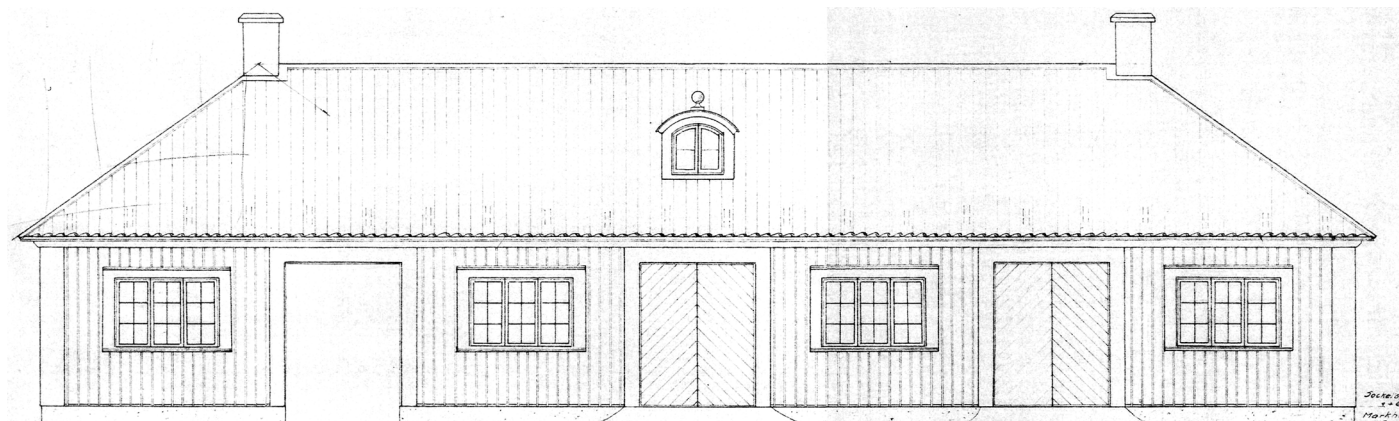


Områdets natur präglas av sandig naturmark med karaktäristiska tallar och strandväxter. T h syns Lotsuddens fyr.



Foto som visar de södra gavlarna på sidobyggnaderna ,byggnad A och B.

Lotsudden - nuvarande kontext



Längdfasad.

Äldre ritning på Hasses ladas södra fasad som vetter mot verkstadsgården.



Lotsuddens västra byggnad, byggnad A. Befintlig fasad mot öster, verkstadsgård.



Lotsuddens västra byggnad, byggnad B. Befintlig fasad mot väster, verkstadsgård.

Slussholmen - omgivningar



Situationsplan över Slussholmen och stadsparkens södra delar samt Lotsuddens bebyggelse. Ritning framtagen av Systra landskapsarkitekter.

Lotsudden - ny kontext

Efter en sammanvägning av platsens nya funktion som stadspark, dess nya café och restaurangverksamhet samt platsens kulturhistoriska värden har bedömningen varit att prioritera att återskapa verkstadsgårdens yta samt att ge möjligheter för den tänkta verksamheten att vända sig mot Slussholmens besökare och det nya rekreationsstråket.

Återupprättad gårdsbildning

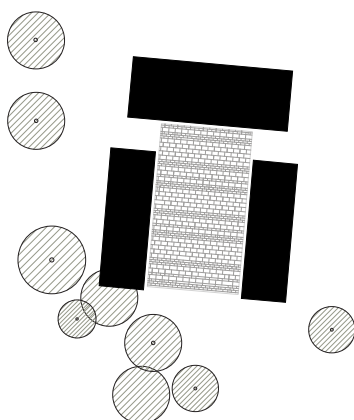
Genom att återplacera Hasses lada söderut i likande symmetriska förhållande som tidigare återupprättas platsens tidigare kulturhistoriskt värdefulla gårdsbildning. Platsens västra och östra byggnad demonteras delvis för skapa plats för en omplacering av Hasses lada samt ge möjlighet till genomfartstrafik ner mot Slussområdet på Lotsuddens östra sidan.

Tydlighet mellan bebyggelse och park

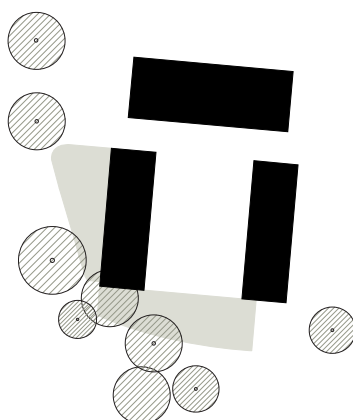
För att tydliggöra platsens gårdsbildning ges verksamhetens serveringsytor ut mot parken ett mer organiskt och naturnära uttryck som en kontrast mot den rektangulära och tydligt avgränsade verkstadsgården. Verkstadsgårdens asfalt ersätts med en matta av granit.

Öppet flöde mellan verkstadsgård och park

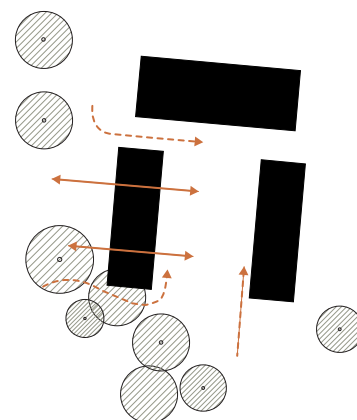
I dagsläget har bebyggelsen på Slussholmen en flödesorientering med tonvikt mot verkstadsgården. Fasaderna mot den omgivande parken är slutna med endast ett fåtal fönster mot vattnet. Lotsuddens västra byggnad, byggnad A, får en ny viktig funktion genom nya entréer som vetter mot det nya rekreationsstråket. På så sätt skapas en tydlig koppling mellan verkstadsgården och den omkringliggande stadsparken.



Återupprättad gårdsbild med verkstadsgården



Naturlika serveringstutor mot park.



Öppet flöde mellan verkstadsgård och park.



Lotsudden - natur & naturlik mark



Situationsplan över Lotsudden.
Systra landskapsarkitekter.

Lotsudden - natur & naturlig mark

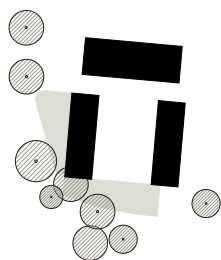
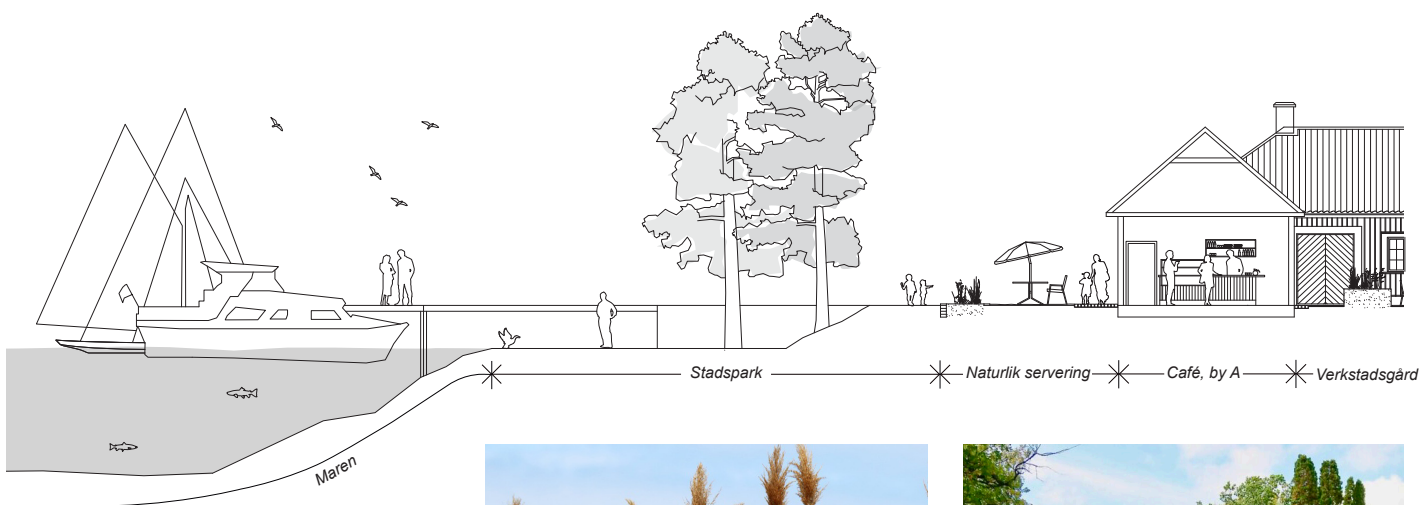
Lotsuddens natur

Byggnaderna omges idag av en karaktäristisk sandig naturmark med väletablerade tallar och strandväxter vilka anses bevarandevärda i förhållande till den nya verksamheten.

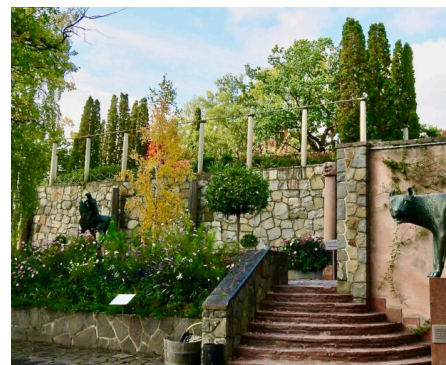
Ett mål har varit att spara Lotsuddens befintliga träd i planeringen inför den kommande restaurangverksamhetens serveringsytor mot park samt att växtligheten på platsen undersöks inför planerade planteringar.

Verksamhetens naturlika mark

Ett gestaltungsgrepp har varit att tydligt definiera och särskilja karaktären på verkstadsgården och uteserveringarna som vetter mot parken. Serveringsytornas markbeläggning ges en naturlig karaktär av stensmjöl och växtligheten i planteringarna består av tåliga växter av präriekaraktär, enligt landskapsbeskrivning. Höjdskillnader längs med serveringsytorna som vetter mot parken och vattnet tas upp av planteringar med grovhuggna granitmurar och terrasserna ges mjuka naturformer som följer höjdlinjerna.



Exempel på Lotsuddens strandväxter som föreslås användas vid ny plantering.



Trappor och planteringsmurar i grovhuggen granit.



Lotsudden präglas av väletablerade tallar och sandig mark.

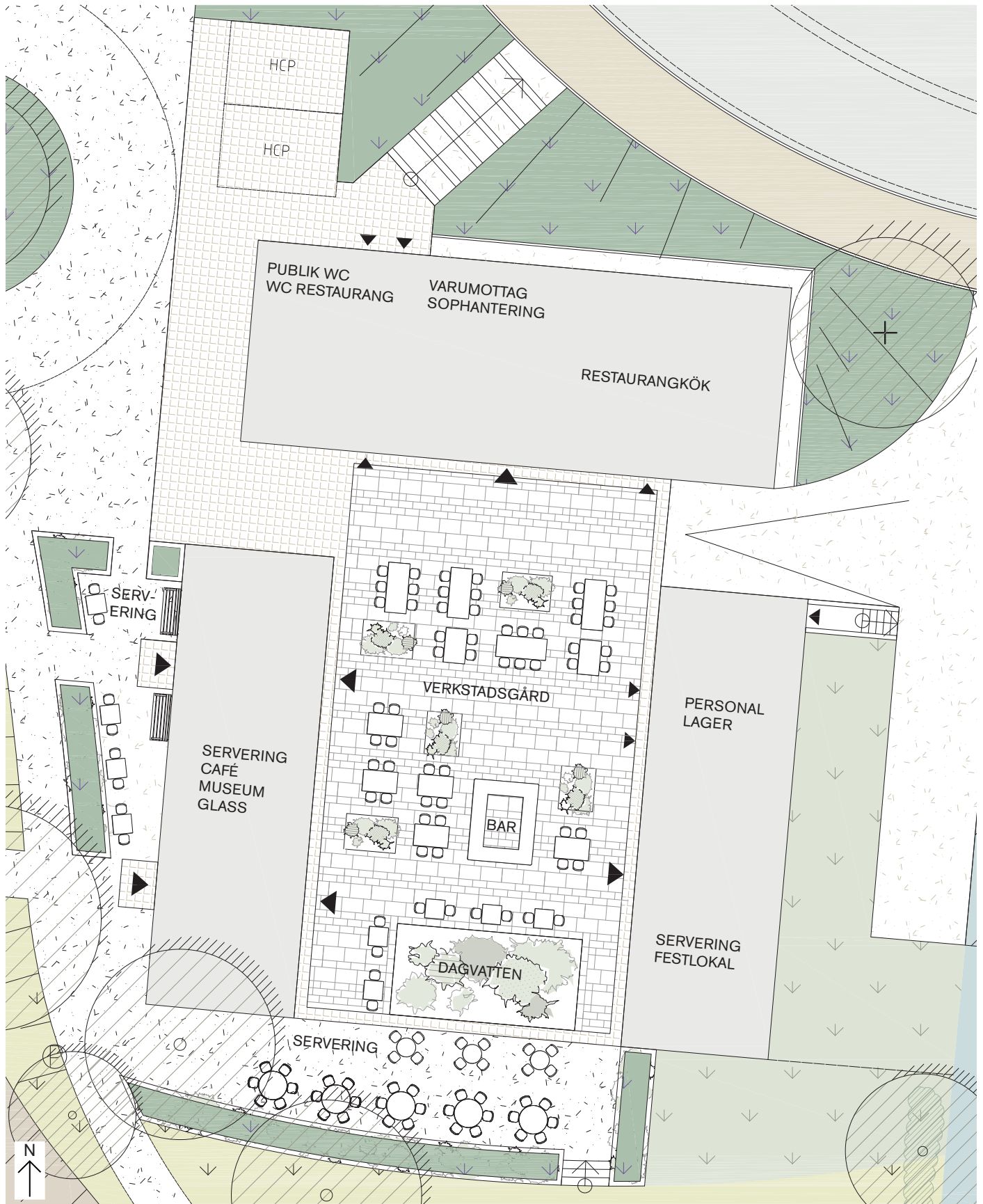


Planteringsmurar i granit av rustik karaktär tar upp höjdskillnader.



Karg skärgårdsläk växtlighet planteras på nya planteringsytor.

Lotsudden - bebyggelse & verkstadsgård



Förslag på möblering och verksamhetsfunktioner.
Situationsplan över Lotsudden Systra landskapsarkitekter.

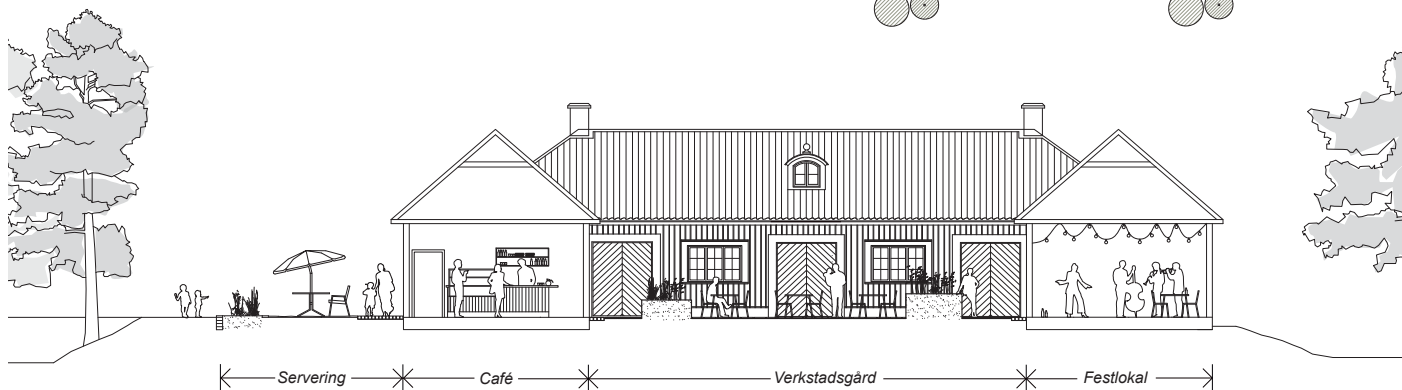
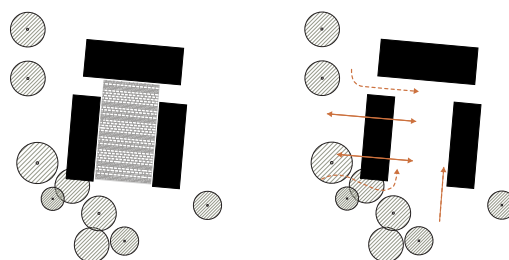
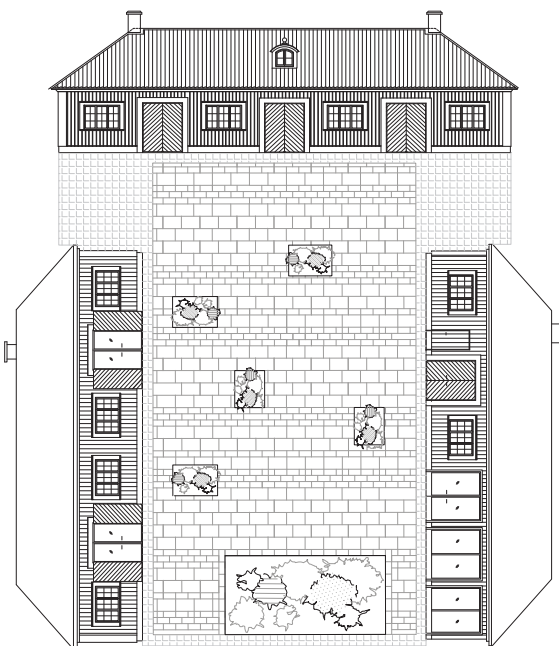
Lotsudden - bebyggelse & verkstadsgård

Verkstadsgården

Verkstadsgården definieras delvis med byggnadernas tydliga gårdsstruktur men också med dess nya stenbeläggning. Gårdsytan är tänkt att gestaltas som ett samtida tillägg i arbetet med omgestaltningen av Lotsudden. Med en fris av smågatsten kan stenhällarna av granit ses som en torgyta eller en matta som stärker sambandet mellan byggnaderna. Generösa planteringskärn alternativt markplantering med granitmurar placeras på verkstadsgården för att definiera mindre rumsligheter för verksamheten. Vädskydd på gården utförs som flexibel justerbar konstruktion i samråd med kommande verksamhet.

Nya kopplingar

Den västra byggnaden, byggnad A, har i dagsläget en sluten fasad mot vattnet och ges i förslaget nya entréer för att skapa kontakt med stadsparkens nya rekreationsstråk längs vattnet så väl fysiskt som visuellt.



Tydligt definierad markbeläggning likt en matta föreslås inne på verkstadsgården.



Enkelhet i utförandet av interiörer med utförande i trä.



Möjlighet till sol- och vädskydd på verkstadsgården.

Gestaltungsprinciper - byggnader

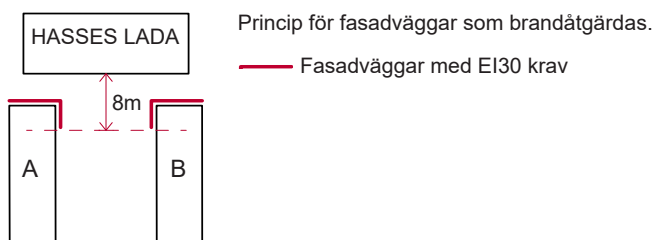
Utfifrån tillgängligt ritningsmaterial verkar byggnaderna vara uppförd med en trästomme som ger möjligheter att förändra byggnadens längd samt dörr och fönsterlägen. Ytterligare inventering och uppmätning på plats bör genomföras för att säkerställa den befintliga konstruktionen och dess möjligheter.

Hasses lada som uppfördes 1924 är verkstadsbyggnadernas huvudbyggnad och har högt kulturhistoriskt värde. Under åren har byggnaden byggts till och delvis förvanskas i takt med att behoven för verksamheten ändrats. Tanken är att vid återuppbyggnad rekonstruera byggnaden efter den äldre ritning på byggnaden. Utförandet på Hasses lada används sedan som förlaga i ombyggnaden och upprustningen av byggnad A & B.

Byggnadernas enkelhet lyfts fram genom att renodla uttrycket i fönstertyper, dörrar, panel, tak, skorstenar och kulörsättning. Symmetrin i fönster och dörrar upprätthålls i största möjliga mån. De material och byggnadsdelar som går i linje med gestaltningssprinciperna men demonterats under upprustningen återmonteras och återanvänds i största möjliga mån.

Brand

Delar av fasadväggarna på byggnad A & B, brandåtgärdas för att uppnå EI30, se fig nedan. De originalfönster som är placerad fasadväggarna med kommande EI30 klassning skall bevaras men åtgärdas för att klara EI30 kraven. Detta gör exempelvis genom ett parallellt brandklassat fönster eller jalusi på insidan.



Tak

Dom valmade tegeltaken har klassats med ett högt kulturhistoriskt värde och återställs efter uppbyggnad och ombyggnad.

Skorstenar

Nya skorstenarna i tegel konstrueras som utförandet i byggnad B och placeras i ändarna av byggnaden som på äldre ritningar.

Fönster

Den äldre fönstertypen från 1924 som i dagsläget återfinns på den norra gaveln i byggnad B används som förlaga för nytillverkning av träfönster till samtliga byggnader. Fönstret är uppdelat i treluffer med spröjs, utåtgående och kopplade bågar. De originalfönster som finns kvar bevaras och restaureras.

Dörrar

Dörrar i trä samt omfattningar utförs enligt äldre ritning på Hasses lada men med ett inre modernt glasparti för att fungera i en modern verksamhet.

Panel

Fasaderna har locklistpanel samt inklädd takfot. Troligtvis har både panel, takfot samt knutar samt fönsterfoder varit målade i samma kulör.

Färgundersökning

En färgundersökning bör göras för att ta reda på ursprungliga kulörer och färgtyper på fönster, dörrar, omfattningar, panel (troligen linoljefärg) för att sedan rekonstruera detta.

Återbruk

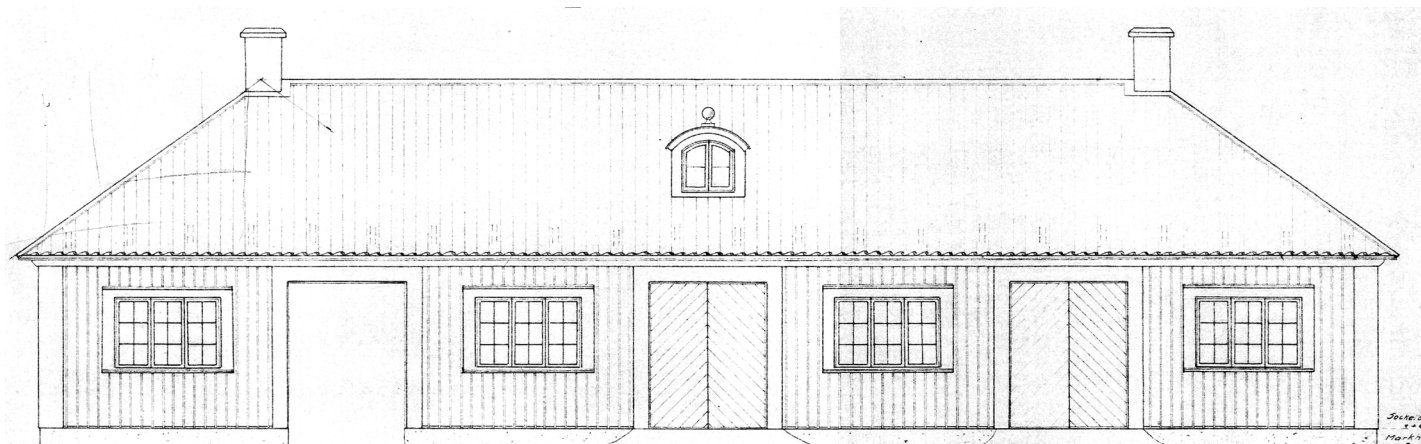
I samband med rivning och demontering sparas byggmaterial för att minimera behovet av nyköpt byggmaterial. Materialet kan sedan användas till snickerier och möbler.

Lager av äldre utföranden och samtida tillägg.

Nya tillägg och anpassningar kommer behöva göras i förhållande till nya markförhållanden samt verksamhetens moderna krav och tillgänglighet. De befintliga byggnaderna erbjuder delvis goda möjligheter för en ny verksamhet i sitt befintliga utförande och föreslås då renovera på ett sätt som passar verksamheten.

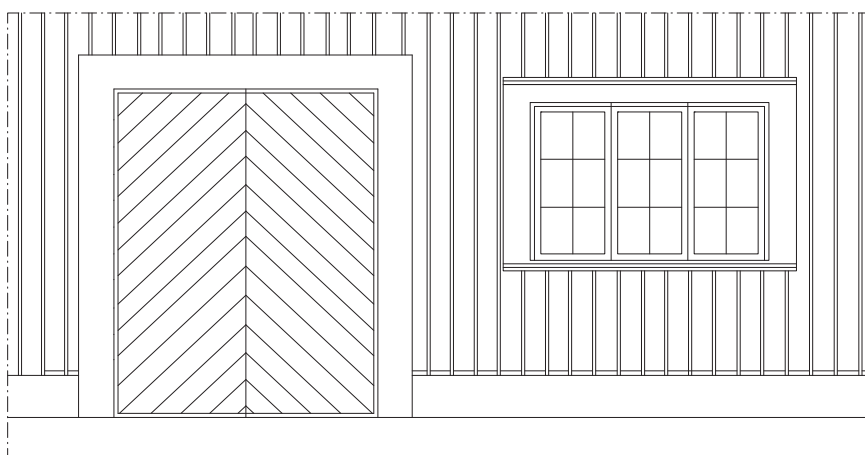
Vidare i dokumentet kommer ett antal möjliga avsteg från ritningen på Hasses lada från 1924 presenteras.

Gestaltungsprinciper - byggnader



Längdfasad.

Hasses lada rekonstrueras efter äldre ritning. Byggnad A & B renoveras med utgångspunkt från samma ritning. Undersökning av kulörsättning genomförs för att fastställa kulör på dörrar, omfattningar och knutar.



Princip, dörrtyper, fönster och panel. Invändiga glaspartier monteras innanför dörrar som klimatskydd.



Byggnad B. Befintligt träfönster som restaureras och återanvänds. Fönstret används som förlaga för nya träfönster.



Byggnad B. Utförande för nya skorstenar. Knutar och omfattningar målas in i samma kulör som panel.



Interiör från Hasses lada, i bakgrunden skymtar en av dörrarna i träutförande. Dörrarna har eventuellt en kulörsättning i ockra.

Hasses lada - demonterad befintlig byggnad



Hasses lada vid inventering 1970.



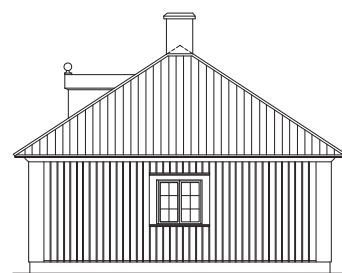
Hasses lada före demontering, t v syns det tillbyggda garaget från 1980 som i dagsläget är rivet.



Hasses lada, fotografi taget i västlig riktning.



FASAD MOT SÖDER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT ÖSTER

Hasses lada. Underlag från äldre ritning.

Hasses lada - ny gestaltning

Hasses lada är tänkt att innehålla restaurangkök, publika toaletter, toalett för restauranggäster samt kunna ta emot varutransporter och sophantering.

Hasses lada restaureras och rekonstrueras i största möjliga mån efter den äldre ritning som återfunnits på byggnaden samt föregående generella gestaltungsprinciper. Dock kommer anpassningar behöva göras för att klara moderna verksamhetskrav samt anpassningar till nya markförhållanden.

Byggnadens norra fasad ligger i ett viktigt blickfång när man närmar sig Lotsudden. I dagsläget saknas ritningar på fasaden och här redovisas ett förslag på en variant av en symmetrisk fönstersättning. I fall då dörrar inte kan utformas som på den södra fasaden pga rumsbildning och funktion som exempelvis soprum eller publika toaletter föreslås dörrar med panel i samma utförande som fasaden för att i största möjliga mån smälta in i byggnadens gestaltungsprinciper för symmetri och fasadpanel.

Samtliga dörrar på den södra fasaden får ett utförande i trä med omfattningar enligt äldre ritning. Dessa förses med ett inre glasparti för att möta moderna krav.

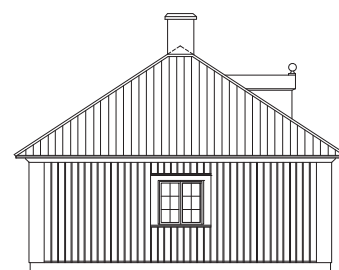
I den mån fönster har förvanskats, byts ut eller behöver nyproduceras används förlagan från 1924 med treluftsfönster i trä på den norra och södra fasaden samt tvåluftsfönster i trä på byggnadens gavlar.

Taket skall fortsättningsvis vara valmat med återmonterade tegelpannor samt skorstenar med placering enligt ritning. Lunettfönstret med dess karaktäristiska kula återskapas till fullo.

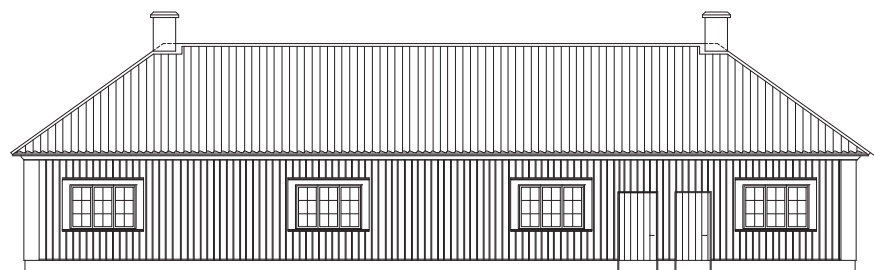
En fullskalig färgundersökning genomförs inför kulörsättning och val av färgtyper.



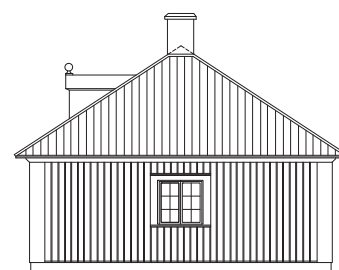
FASAD MOT SÖDER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

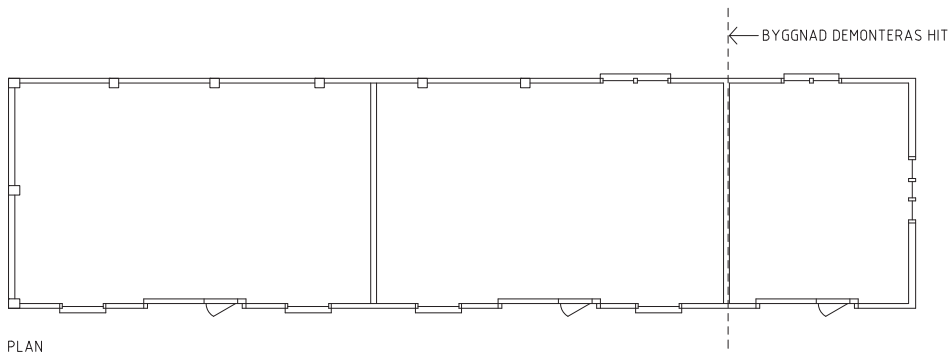
Byggnad A - befintlig byggnad



Byggnad A. Befintlig fasad mot öster, verkstadsgård.



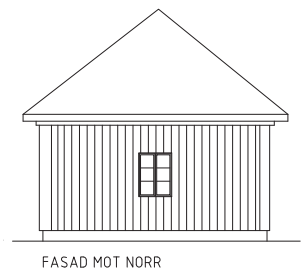
Byggnad A. Befintlig garageport mot verkstadsgård.



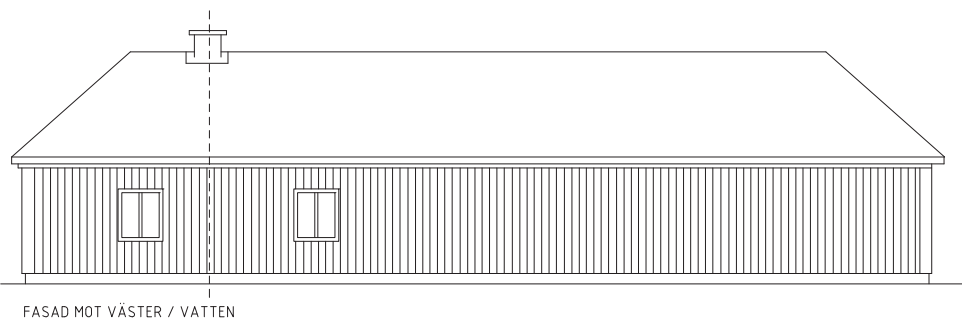
PLAN



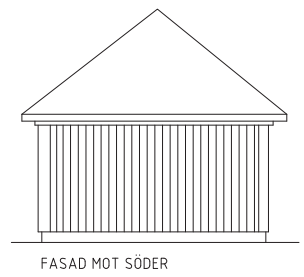
FASAD MOT ÖSTER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT NÖRR



FASAD MOT VÄSTER / VATTEN



FASAD MOT SÖDER

Byggnad A - ny gestaltning

Lotsuddens västra byggnad, Byggnad A, är tänkt att husera verksamheter som kafé, museum samt erbjuda försäljning till förbipasserande som vill fortsätta ut i parkens mer publika delar.

Delar av byggnaden rivs enligt förslag för att ge plats åt Hasses ladas nya placering.

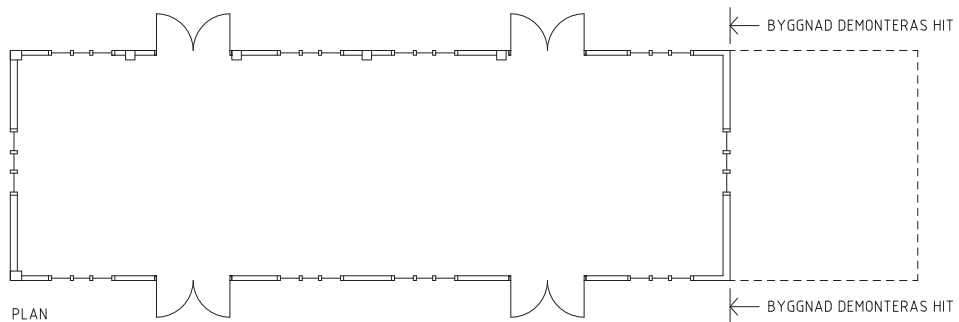
Den största förändringen sker på byggnadens västra fasad. Denna fasad är, i och med stadsparkens uppförande, tänkt att välkomna nya besökare till verksamheten på Lotsudden och ges därför två

entréer i samma läge som dörrarna mot verkstadsgården för att skapa genomströmning, genomsiktighet och kontakt med verkstadsgården.

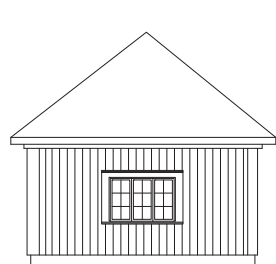
Den södra gaveln förses med ett fönster för att skapa kontakt med Lotsuddens sydligaste spets.

Fönster, dörrar, tak, skorstenar och panel ges samma utförande som tidigare beskrivit under gestaltungsprinciper.

I samband med rivning och demontering sparas byggmaterial för att sedan återbrukas under renovering och i inredning.



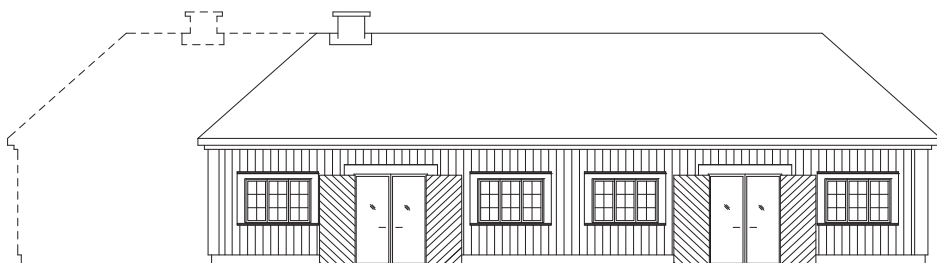
PLAN



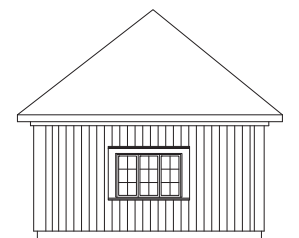
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT VÄSTER / VATTEN



FASAD MOT NORR

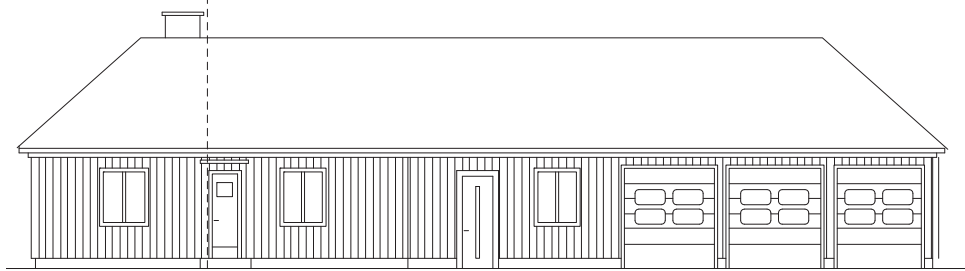
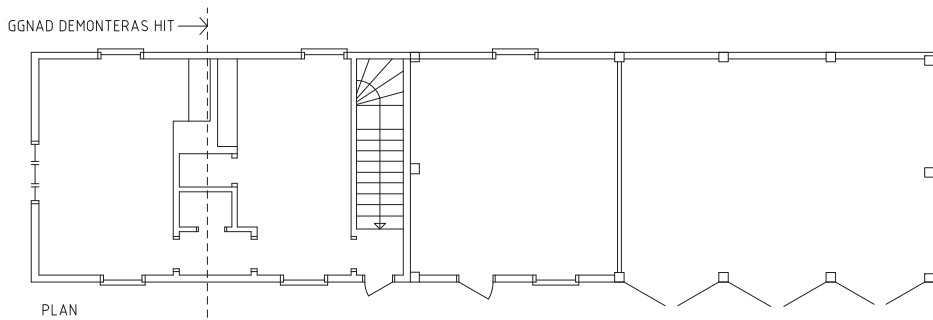
Byggnad B - befintlig byggnad



Byggnad B. Befintlig fasad mot väster, verkstadsgård.

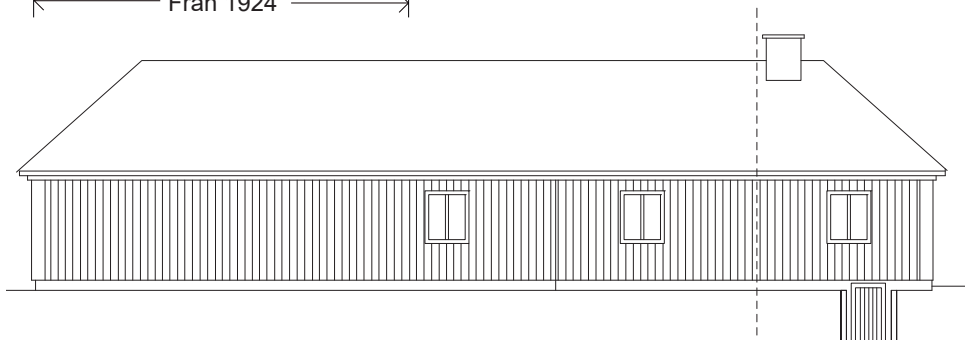


Byggnad B. Befintlig fasad mot öster, sluss.



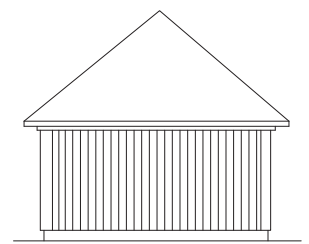
FASAD MOT VÄSTER / VERKSTADSGÅRD

← Från 1924 →

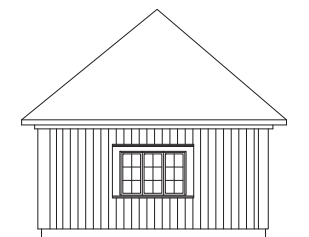


FASAD MOT ÖSTER / SLUSS

← Från 1924 →



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NÖRR

Byggnad B - ny gestalning

Lotsuddens östra byggnaden, Byggnad B, är tänkt innehålla personaldelar, lager samt en eventuell festlokal i byggnadens södra del.

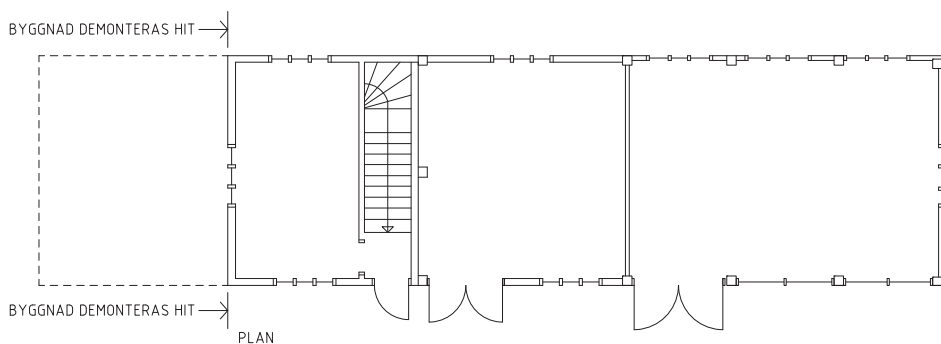
Byggnaden demonteras delvis i samma utsträckning som byggnad A. Då den del av byggnaden som demonteras är uppförd 1924 ska en noggrann inventering genomföras innan demontering för att i största möjliga mån identifiera byggnadsdelar som skall återmonteras i byggnaden så som fönster, skorstens fast inredning etc. Byggnadens äldre delar har även en källare som delvis fylls igen för att bli en del av den nya verkstadsgården och genomfarten ner mot slussområdet på Lotsuddens östra sida. De delar av källaren som inte berörs av demonteringen skall återställas och kunna användas vidare med samma funktion som källare i verksamheten. I och med en demontering av

byggnadens äldre delar så skall även byggnadens höjdskillnader korrigeras på att byggnadens samtliga delar nås från marknivå.

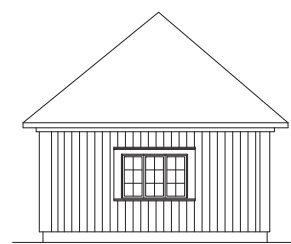
Byggnad B förslås ha kvar sin något asymmetriska fasad med håltagningar för fordonsportar samt fönstersättning efter rumsbehov men renoveras med utförande enligt föreslagna generella gestaltningssprinciper för att skapa igenkänning i förhållande till Lotsuddens övriga bebyggelse.

Den södra gaveln förses med ett fönster för att skapa kontakt med Lotsuddens sydligaste spets likt byggnad A.

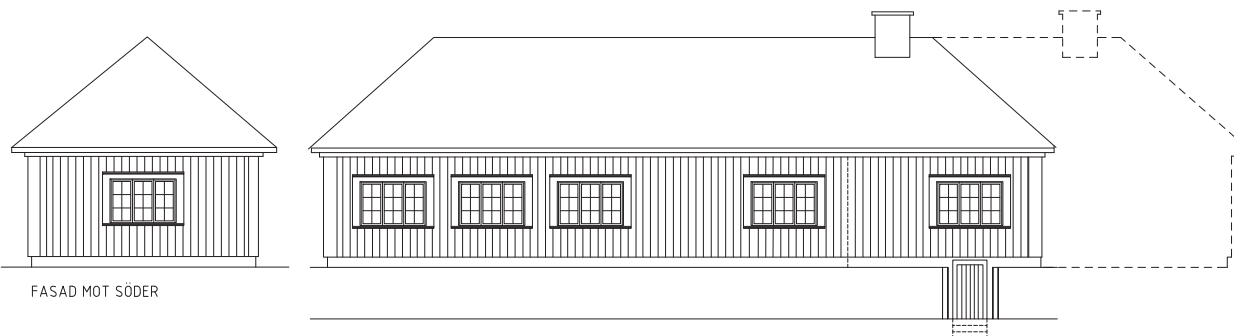
Festlokalen föreslås ligga i det gamla verkstadsgaraget med nya fönster ut mot slussområdet för att ge platsen och byggnaden kontakt med sin ursprungliga kontext.



FASAD MOT VÄSTER / VERKSTADSGÅRD



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

FASAD MOT ÖSTER / SLUSS

Programkrav restaurang

Beroende på typen av restaurang kommer verksamheten ha olika programkrav. Detta är en sammanfattning av olika krav som kan vara styrande och påverka lösningarna redan i detaljplaneskedet.

Sophämtning

Sopor – Kommunens krav på storlek på sopbil, hantering och närhet vid upphämtning. Storleken på sopbil (2,5 x 11 m, svängradie 9 m) och uppställningsplats är dimensionerande. Soprum placeras så det blir bra arbetsmiljö för restaurangverksamheten.

Upphämtning av återvinning.

Tömning av fettavskiljare.

Transporter

Utrymme för transporter till och från verksamheten måste planeras in i samråd med trafikkonsult.

Leveranser av matvaror och dryck – en dimensionering för fordon med måtten 2,5x11m, svängradie på 9 meter, är genomförd.

Tillgänglighet – handikapparkering. Angöring för taxi.

Installationer

Ventilationsrum

Vatten och avlopp – saknas nu på plats. Lokal tank för avlopp finns vid östra ladans norra del. Övriga byggnader saknar helt VA.

Fettavskiljare behövs för restaurang. Placeras så den kan nås av tankbil.

El som täcker behovet för restaurang

Eventuellt gasflaskor.

Programkrav restaurang

Enkel rumsförteckning

Behov av rum och storleken på dessa varierar stort beroende på typ av restaurangverksamhet. Detta är en enkel sammanställning av de rum som kan förekomma.

Köksytor

Inlastning, varumottagning
Soprum, inkl soprum med kyla
Renseri
Kylrum – kött/fisk/övrigt
Frysrum
Matförråd
Dryckesförråd
Porslinsförråd
Möbelförråd, säsongsmöbler
Degrum
Kök
Rangering
Diskrum

Personalytor

Personal RWC
Omklädningsrum
Pausrum
Kontor
Städ
Tvättrum

Restaurangytor

Matsal
Bar
RWC WC
Kapprum, förrum

Utomhusytor

Uteservering
Angöring för besökare, tillgänglighet
Transporter
El, vatten

Teknik

Ventrum
Elcentral, data
Gasförråd