

Gestaltningssprogram tillhörande detaljplan för

Mariekälla 1:26

Samrådshandling 2020-10-20

södertälje

Innehåll

Innehåll

Inledning	3
Syfte	3
Detaljplanen	3
Bakgrund	4
Kulturmiljö	4
Södertäljes 1800-tal	5
Identitet	5
Platsanalys	6
Mariekälla 1:26	6
Höjdförhållanden	6
Platsen	6
Möten med omgivningen	7
Gestaltungsprinciper	8
Övergripande gestaltungsprinciper	8
Gestaltungsprinciper ur Kulturmiljöanalys	8
Förslag	9
Byggnaden	9
Volymstudie	10
Arkitektoniska element	11
Funktioner	12
Gestaltning	14
Material och kulörer	16
Gränssnitt	17
Reglering	18
Förslaget i detaljplan	18

Läsanvisning

I detta dokument beskrivs inledningsvis projektets syfte, bakgrund och en platsanalys. Därefter följer en genomgång av gestaltungsprinciper och förhållningssätt för gestaltungsfrågor för tillkommande bebyggelse och arkitektoniska element som kopplar till kulturmiljön. Därefter beskrivs den föreslagna byggnaden utifrån volym, funktioner, gestaltning, arkitektonisk utformning och detaljer. Avslutningsvis beskrivs hur den föreslagna byggnaden regleras i detaljplanen.

Framtaget av

Beställare:

Joakim Nordlund, *TKB Development*

Producerat av Urban Minds genom:

Hanna Hällström

Alexander Öhgren

Clara Ahlénus

I nära samarbete med Kjellander Sjöberg:

Erik Werner

Ola Kjellander

William Wikström

Charles Gårdeman

Cecilia Tarandi

Hannes Haak

Jacob Sjöblom (*konsult - Sjöblom Freij*)

I dialog med Södertälje kommuns:

Sofia Cedergren, *tf Planchef*

Christina Svartsjö, *bitr Planchef*

Fanny Sundberg, *Planarkitekt*

Sofia Melin, *Planarkitekt*

Inledning

Syfte

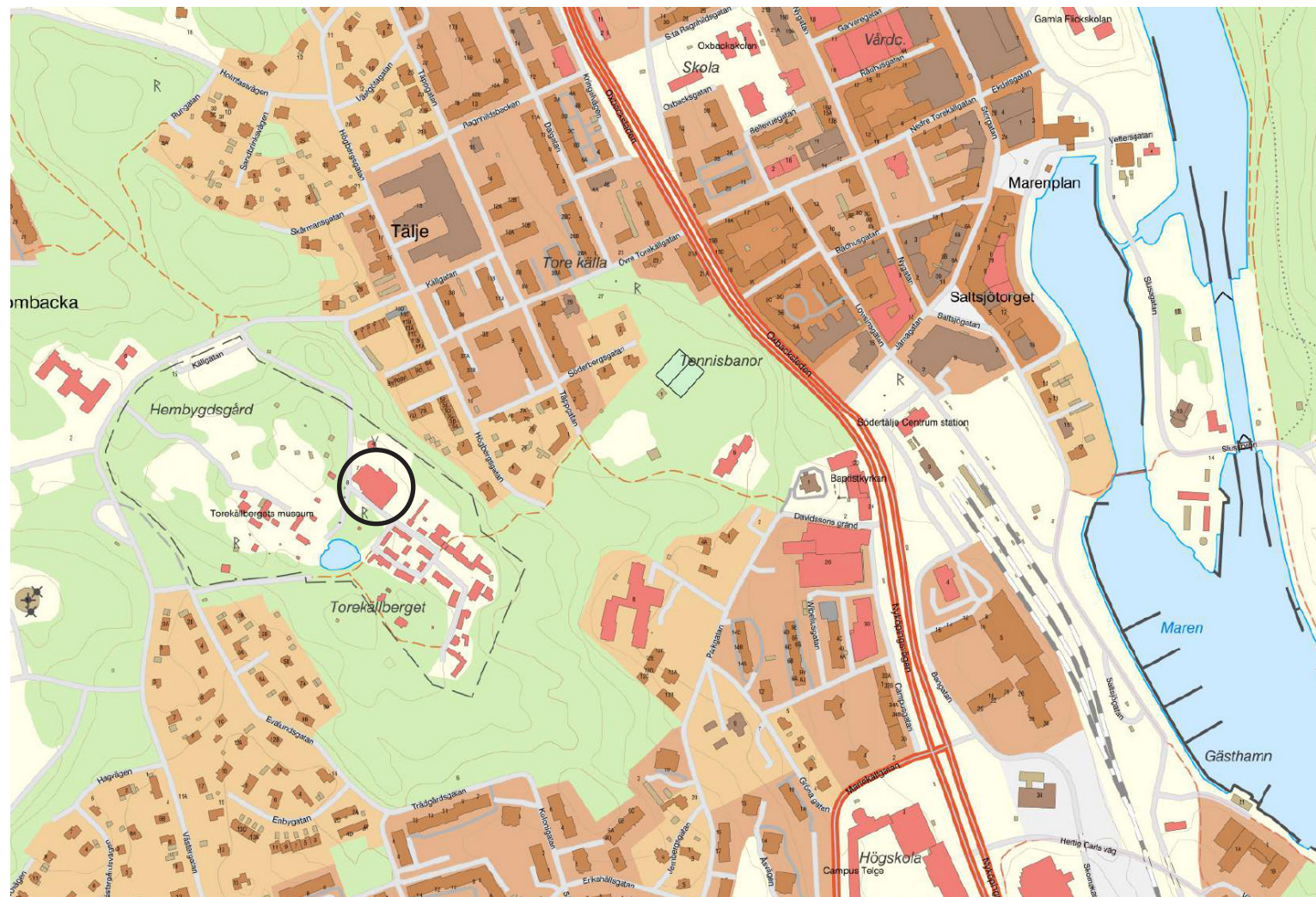
Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Mariekälla 1:26 i Södertälje kommun. Dess syfte är att förtydliga och illustrera gestaltningsfrågorna i detaljplanen. Framtagandet av dokumentet har utgjort ett verktyg för kommun och fastighetsägare att, under detaljplaneprocessen, formulera en gemensam ambitionsnivå för utformning av byggnaden och dess möte med omgivningen. Gestaltningsprogrammet ska vägleda arbetet med utformning och genomförandet av detaljplanen och utgöra en hjälp vid tolkning av plankarta och planbeskrivning. Dokumentet riktar sig huvudsakligen till bygglovshandläggare, arkitekter och byggaktörer men även till allmänheten.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av ett hotell med tillhörande funktioner. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till kulturvärden i området och ska genom sin skala, utformning och kvalitet ansluta till omgivande bebyggelse och bygga vidare på områdets särpräglade karaktär.

Planläggningen ska bidra till utvecklingen av besöksnäringen i kommunen och tillskapandet av en ny mötesplats för Södertäljeborna. Planläggningen ska vidare beakta att en publik tillgång till planområdets omgivning säkerställs genom att rusta upp entréorg med vändplan i direkt i anslutning till hotellverksamheten och bevarande av utsiktsplats som ett parkområde.

I planförslaget prövas en hotellbyggnad i 2-4 våningar + souterrängvåning.



Planområdets lokalisering i Södertälje tätort, markerat med svart ring.

Bakgrund

Kulturmiljö

I samband med detaljplanearbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram för platsen. Utredningen består av två delar, förundersökning och kulturmiljöanalys.

Torekällberget har sedan 100 år tillbaka varit ett populärt rekreations- och besöksmål för Södertäljebor och turister. Området ligger på en bergskant med god utsikt över staden. Torekällbergets friluftsmuseum startades år 1929 och ett flertal byggnader flyttades till området i syfte att återskapa en södermanländsk agrarmiljö. En av byggnaderna som flyttades var Nora väderkvarn som blivit ett landmärke och symbol för friluftsmuseet.

En kaffestuga uppfördes bredvid väderkvarnen och denna byggnad har senare inrymt ett värds-hus. År 2004 styckades tomten för värds-huset av från kommunens mark och blev en egen fastighet. Värds-huset totalförstördes i en brand som-maren år 2016.

I slutet av 1940-talet skapades de två delar av friluftsmuseet som idag benämns som "Staden" och "Landet". Till Staden flyttades Wetterholmska gården och till Landet införskaffades lantdjur för att beta i hagarna och fylla uthusen med liv.

År 1959 uppfördes ett modernt hus som i utformning efterliknade gården Edströmska från 1800-talets första hälft. I mitten av 1960-talet flyttades ett 20-tal byggnader upp till området och idag består museet av knappt 40 ditflyttade byggnader och 10 nyuppförda byggnader.

Samtliga byggnader flyttades med syftet att återskapa en bild av det förindustriella samhället under 1800-talets senare hälft. Byggnaderna utgörs av en- till tvåvåningshus placerade i en plan som speglar Södertälje på 1800-talet.

Inom området finns blandskog och gestaltad vegetation i trädgårdar och parkområden med växtarter som återspeglar 1800-talsmiljöer. I promenadparken mellan dammen och värds-hustomten finns en anlagd trädkrans.

I kulturmiljöutredningens andra del, kulturmiljö-analys, beskrivs att Torekällberget har höga kulturhistoriska värden som ställer krav på hänsyn och varsamhet i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Värdebärande egenskaper:

- + Väderkvarnen som symbolbyggnad
- + Den gröna höjden och dess roll i stadsbilden
- + Utsiktsplatsen som en plats för alla
- + Den småskaliga bebyggelsen
- + Variationen i byggnadsteknik och gestaltning
- + De medvetet gestaltade trädgårdarna och parkerna
- + Friluftsmuseets 1800-tals karaktär

I kulturmiljöanalysen görs bedömningen att platsen är känslig för hur tillkommande bebyggelse utformas samt att tillkommande bebyggelses volymsammansättning påverkar kulturhistoriska värden och kan komma att få negativa effekter på ovan beskrivna värden.



Nora väderkvarn sedd inifrån friluftsmuseet och "Landet".



Nora väderkvarn sedd på håll från Galgbacken i Södertälje.

FOTOGRAFIER UR KULTURMILJÖUTREDNING



Vykort från värds-husets uteservering, 1970-tal.



Camitzka trädgården som angränsar värds-hustomten.



Byggnader kring torget i "Staden". Fasader i trä, timmer och puts.



Småskalig trähusbebyggelse som ska återspeglar den förindustriella 1800-talsstaden.

Södertäljes 1800-tal

För Södertälje var 1800-talets andra hälft en tid med stora, och i viss mån kontrasterande, förändringar i stadens ekonomi, kultur och stadsbild. Badortstidens besöksnäring växte fram parallellt med ett allt större inslag av industrialisering.

Den miljö som konstruerades på Torekällberget representerar de småskaliga delarna av Södertälje under 1800-talet. Det var också den mer småskaliga bebyggelsen som av logistiska skäl var möjliga att flyttas då byggnaderna som flyttades från staden upp till berget drogs upp på lastbilsflak. Många av de mer storslagna byggnaderna som fanns kvar från slutet av 1800-talet blev antingen kvar nere i staden eller revs. Därmed är delar av stadens 1800-talskultur inte representerade på Torekällberget idag.

Identitet

Värdshustomtens identitet ligger i mötet mellan friluftsmuseets två huvudteman; landet och staden. Platsen har en historisk motsvarighet i sena 1800-talets Södertälje; där landsvägen från Nyköping svängde av in mot staden och övergick i Järnagatan. Det var där som badinrättningen, med sin promenadpark och sitt påkostade hotell låg. Här uppfördes ståndaktiga, stora bostadshus med Camitzka villan som tronande på hörnet av Torekällgatan och Lilla Nygatan. Camitzka villan fungerade även som fond till Camitzka trädgården.

Dessa miljöer var för storskaliga för att flytta till Torekällberget och samtliga, med undantag från Badhotellet, revs under 1960-talet.

Parkmiljöerna som idag omgärdar värdshustomten, promenadparken och Camitzka trädgården, har i modern tid återuppstått i nytolkningar, men kontexten de stod i har gått berättelsen förlorad.



Badhotellet som finns kvar i Södertälje än idag.



Badinrättningen innan den brann ner 1903. Tydlig arkad längs badparken.



Camitzka villan med brutna tak.



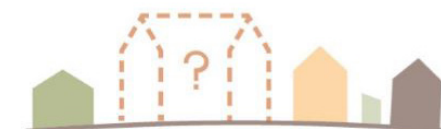
Småskalig bebyggelse i 1800-talets Södertälje.



Södertälje innan sekelskiftet, en blandning av stora och små byggnader.



Friluftsmuseet Torekällberget idag. De byggnader som gick att flytta till berget var av det mindre slaget.



Hur kan en utveckling av värdshustomten bidra till att förmedla berättelsen om Södertälje under 1800-talets andra hälft?

Platsanalys

Mariekälla 1:26

Den privatägda fastigheten Mariekälla 1:26 är belägen på Torekällberget i direkt anslutning till Torekällbergets friluftsmuseum. Anslutande mark är kommunalt ägd. Den idag obebyggda fastigheten omfattar ytan för det tidigare värdshusets fotavtryck, 1470 kvm.

Fastigheten angörs via friluftsmuseets tidigare huvudenträväg från Källgatan. Längs Källgatan finns en större parkeringsyta. Österifrån ansluter ett promenadstråk fastigheten med bland annat Badparken i centrala Södertälje.

Höjdförhållanden

Fastigheten är högt belägen och avståndet fågelvägen till Södertälje station är cirka 500 meter. Fastigheten är belägen på höjden +60. Parkeringen och Källgatan är belägna på +54. Torekällberget med väderkvarnen, utsiktsplatsen och det bakomliggande vattentornet i Västergård utgör synliga och ibland dominerande inslag från delar av staden, framförallt från den östra sidan.

Platsen

Norr om fastigheten ligger Nora väderkvarn och bredvid den en utsiktsplats med vy mot centrala Södertälje. I sydväst avgränsas fastigheten av friluftsmuseets centrala stråk som leder till Tennjutarorget. På andra sidan av detta stråk tar Promenadparken vid. I sydost angränsar Camitzka trädgården. Alla dessa delar ingår i den del av friluftsmuseet som kallas för "Staden". Väster om

fastigheten ansluter delen av friluftsmuseet som kallas för "Landet". Beteshagar ansluter även till Kvarnbacken som är vägen som leder upp från parkeringen vid Källgatan.

Biltrafik är begränsad i området och vägarna utgörs av grusvägar och gångar med undantag för Kvarnbacken som är asfalterad.

I dagsläget är museiområdet inhägnat och hålls stängt nattetid. Väderkvarnen är en del av friluftsmuseet men ligger utanför inhägnaden. Det är en följd av att värdshustomten inte är en del av museiområdet och därmed inte stängs av kvällstid. Fastigheten har idag en tydlig gräns mot museiområdet i form av staket. I anslutning till fastigheten finns museets nuvarande entré.



Väderkvarnen och Torekällberget sett från Kusens backe. Vattentornet i Västergård syns tydligt i bakgrunden.



FOTOGRAFUR KULTURMILJÖUTREDNINGEN DEL 1.

Orienteringskarta.

Möten med omgivningen

Kvarnbacken avslutas på Torekällberget med en vändyta som bildar en förplats till friluftsmuseet och den aktuella fastigheten. Det nedbrunnna världshuset hade en källarvåning så från detta håll möter idag ett hålrum en våning ner, det samma från promenadparken i sydväst och Camitzka trädgården i sydost. I angränsande del av Camitzka trädgården finns planteringar. Mellan det centrala stråket och Promenadparken finns ett staket. Mot utsiktspplatsen i nordost angränsar en gräsyta i en lägre nivå än övrig mark som angränsar fastigheten, gräsyntans nivå ansluter därför till botten på gropen efter världshuset.



Utsiktspplats mellan väderkvarnen och världshustomten.



Mötet mellan fastigheten och Camitzka trädgården.



Centrala stråket.



Promenadparken.



Camitzka trädgården med pergolor och frodig växtlighet.



Orienteringskarta.



Utsiktspplatsen nordost om världshustomten. På bilden syns den grop som finns kvar efter det nedbrunnna världshuset.



Förplatsen - en vändyta vid Kvarnbackens topp.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper för den tillkommande byggnaden har tagits fram av projektgruppen utifrån gestaltungsprinciper i kulturmiljöutredningen del 1 och diskussioner i projektgruppen.

Torekällbergets friluftsmuseums uppdrag är att förmedla berättelsen om Södertäljes andra hälft av 1800-talet. Med bakgrund av detta prövas nu i detaljplaneprocessen hur en byggnad på värds-hustomten kan bidra till denna historieberättelse.

Övergripande gestaltungsprinciper:

- + Anpassning till stadsbilden.
- + Anpassning till den lokala kulturmiljön och den historiska kontexten.
- + Bevarande av offentlighet/det publika rummet.
- + Modern byggnad med historiska drag.
- + Ett tillskott som bidrar till berättelsen om 1800-talets Södertälje.

Gestaltungsprinciper ur Kulturmiljöanalys:

I Kulturmiljöanalysen presenterades ett antal gestaltungsprinciper.

- + En ny byggnadsvolym ska underordna sig den trädbevuxna höjden med trädridån, väderkvarnen och vattentornet.
- + En ny byggnadsvolym ska uppföras med hänsyn till väderkvarnen så att denna fortsatt kan upplevas som ett fristående landmärke i staden.
- + En ny byggnad kan utföras som en uppbruten byggnadsvolym med flera olika stora volymer och olika typer av takfall.
- + En ny byggnad bör uppföras indragen på tomten med en planterad förgårdsmark mot det centrala stråket.
- + En ny byggnad bör ges en gestaltung som utgår från museiområdets karaktär (till exempel: träpanel med locklist eller fasspont, rött lertegel eller falsat plåttak, stående spröjsade fönster och putsad eller murad sockel).
- + Fasader mot museiområdet ska förhålla sig till områdets karaktärsdrag medan fasaden mot staden kan ges en öppnare gestaltung.
- + Byggnadens fasader och närmiljö ska utformas så att det upplevs naturligt och inbjudande för allmänheten att röra sig runt byggnaden mellan utsiktsplatsen/väderkvarnen och museiområdet.



Förhållningssätt för gestaltung mot omgivningen.

Förslag

Förslaget tar avstamp i att bygga på berättelsen på Torekällberget om 1800-talets Södertälje. Den föreslagna byggnaden planeras för hotell, restaurang och publik samlingsplats.

Verksamheten fortsätter platsens tradition av folkliv och besöksnäring. Än en gång blir stadens möte med landet platsen där Södertäljebor och utsocknes gäster träffas både till fest och vardag. Promenadparken fylls återigen av besökare från det angränsande hotellet och Södertäljebor kan återigen spendera sommarkvällar på en veranda vid Promenadparken.

Byggnaden

Byggnaden ska vara en knutpunkt mellan staden Södertälje och Torekällbergets friluftsmuseum. Den ska kunna fungera som en separat enhet men ska samtidigt vara så pass integrerad med Torekällberget i övrigt att båda verksamheterna drar nytta av varandras funktioner.

Navet i detta är en återupprättad värdshusverksamhet som, tack vare kopplingen till hotelldelen, kan erbjuda service till såväl hotell- och museigäster som Södertäljebor; frukost, lunch, fika och middag. Denna verksamhet organiseras i en lägre volym utefter gränsen med museiområdet och Promenadparken för att skapa öppenhet och stark koppling till verksamheten. Restaurangdelen öppnar även upp sig mot utsiktsplatsen vid väderkvarnen.

Hotelldelen rymmer cirka 125 gästrum. Rummen vänder sig dels mot Torekällbergets stråk, dels mot den moderna staden med vyer över Södertälje.

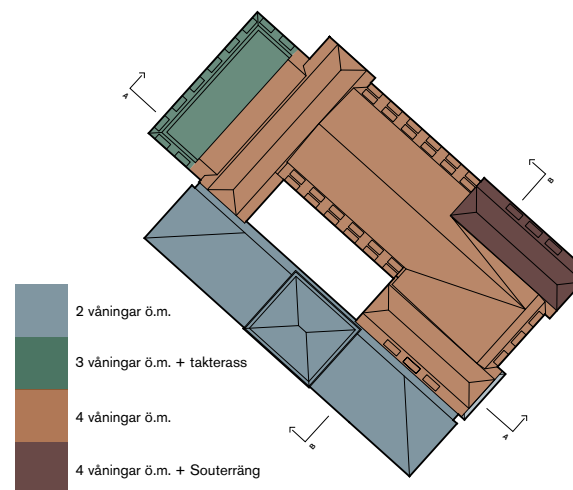


Sektion A-A sedd från sydväst.



Sektion B-B sedd från sydost.

Den föreslagna byggnaden är uppdelad i olika volymer för att skapa indelning och variation. För att väderkvarnen även fortsättningsvis ska kunna upplevas som ett fristående landmärke föreslås en lägre del av byggnaden mot detta håll. Här förläggs hotellets huvudentré och ett entrétorg skapas. Även delarna mot Promenadparken och det centrala stråket är lägre för att på ett respektfullt sätt möta Torekällbergets befintliga, lägre bebyggelse. Mot staden har byggnaden en friare gestaltning och högre våningsantal. Här skapas även en souterängvåning som möter utsiktsplatsen vid väderkvarnen.



Volymstudie

En fotomontage med den föreslagna byggnaden har tagits fram inom detaljplanearbetet för att studera hur den föreslagna bebyggelsevolymen påverkar stadsbilden.

Vypunkten är vald utifrån en siktanalys som visar från vilka platser den föreslagna byggnaden kommer vara mest synlig.

Utifrån gestaltungsprinciperna i kulturmiljöanalysen ska en ny byggnadsvolym underordna sig den trädbevuxna höjden med trädridån, väderkvarnen och vattentornet. Alla dessa delar syns tydligt från den valda vypunkten.

Särskilt väderkvarnen lyfts fram som viktig, och att en ny byggnadsvolym ska uppföras med hänsyn till väderkvarnen så att denna fortsatt kan upplevas som ett fristående landmärke i staden.



Förebild, från Orionkullen vid gamla flickskolans södra gavel.



Fotomontage med den föreslagna byggnaden. Kjellander Sjöberg arkitektkontor.



Inzoomning i fotomontage med den föreslagna byggnaden.

Arkitektoniska element

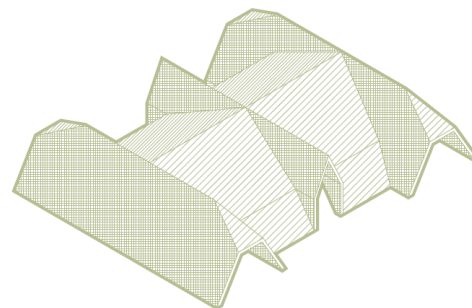
Gestaltningmässigt har byggnadens utformning inspirerats av arkitektoniska förebilder i Södertäljes äldre kvarter.

- + Arkaden på Badanrättningen som den såg ut innan den brann 1903.
- + Camitzka villans brutna tak och burspråk.
- + Sommarhotellets träpanel och veranda.

Dessa element har omarbetats och moderniserats för att sammanfogas i en ny helhet på platsen. Målet har varit att identifiera typologiernas funktion och grundgestaltning för att återanknyta den historiska kopplingen till omgivningarna.

Med den föreslagna byggnaden får Promenadparken återigen en koppling till en öppen, publik arkad. Camitzka trädgården får återigen en fond av träburspråk och ett levande taklandskap.

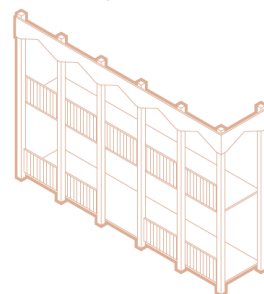
Men, precis som de angränsande parkmiljöerna, är det ingen exakt kopia av de historiska förebil-



Brutna tak

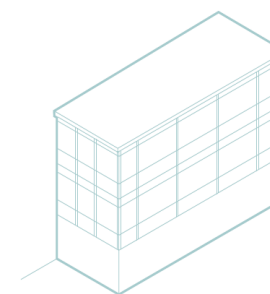
Varierade takfall och gavlar delar in volymer och skapar ett visuellt rikt taklandskap.

dena. Det är moderna detaljer och produktionstekniker som omramar rum och sammanhang, med inspiration från historiska förebilder. Återkommande detaljer i trä knyter samman de olika delarna i en helhet; där skillnader och nyanser i ytbehandlingar får skapa variation i det kondenserade stadskvarterets delar.



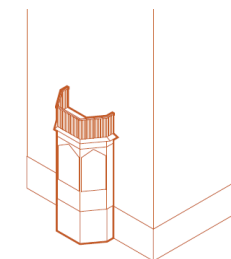
Arkad och veranda

Fasaden är publik och inbjudande, därmed skapas rörelse, flöden och en transparent, skiktad övergång mellan in- och utvändigt.



Burspråk

Ger ett intressant innehåll, en plats som förstärker sambandet mellan att vara inne och ute genom att framhäva verksamheten.



Badanrättningen från 1903 och dess arkad mot parken.



Camitzka villan med sitt varierade taklandskap och burspråk.



Tidstypisk veranda i Västra Mälarhamnen.



Badhotellet med burspråk.

Gestaltning

Genom bebyggelseförslagets omtolkning av de historiska förebilderna återskapas de befintliga trädgårdsmiljöernas relation till sin historiska kontext genom den nya byggnationen och dess verksamhet. Det är ett grepp som genom användandet av specifika arkitektoniska typologier, och genom planeringen av verksamheten inom dessa, kommer bidra till att fylla luckorna i museets berättelse om en specifik tid i Södertäljes historia. I slutändan så kommer det även att återuppväcka och fortsätta den kulturella tradition av gästgiveri och besöksnäring som staden byggdes på under denna period; om än i en modern tappning.

Den föreslagna byggnadens möte med museet består av en arkadbyggnad med en inglasad veranda (utskjutande byggnadsdel) mot Promenadparken som genom funktion, innehåll och gestaltning återskapar en modern tolkning av den gamla badinrättningens relation till parken. Skalan på byggnaden skapar en mjuk övergång till den bakomliggande hotelldelen.

Mot Camitzka trädgården delas den större volymen i hotelldelen in genom förskjutningar i fasadliv, burspråk och variation i taklandskapet som knyter an till den brukspatronsvilla som trädgården ursprungligen hörde till.



Vy mot promenadparken i sydväst.



Vy mot promenadparken och Camitzka trädgården.

Detta uttryck fortsätter i fasaden mot nordost, men här i en fasad som bildar en lugn bakgrund till väderkvarnen. Färgsättningen väljs med omsorg så att kontrastverkan framhäver väderkvarnen. I suterrängvåningen mot utsiktsplatsen öppnar sig värdshusets restaurangverksamhet i sockelvåningen.

Mot entrétorget i norr möter den nya byggnaden väderkvarnen med en lägre volym som med sin utformning och fönstersättning får representera det gamla Sommarhotellet i analogin till de historiska kvarteren runt badinrättningen.

Byggnaden blir en tolkning av de historiska förebilderna, på samma vis som de befintliga parkmiljöerna på Torekällberget. Omsorgsfulla detaljer och tekniska lösningar gör de tematiska delarna olika. Samtidigt knyter återkommande detaljer av trä samman de olika delarna. Resultatet blir en helhetskomposition som förankrar byggnaden i sammanhanget och där skillnader och nyanser i fasadbehandlingen skapar variation i det kondenserade stadskvarterets delar.



Vy mot staden och utsiktsplatsen vid väderkvarnen.

KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR 2020.



Vy mot entrétorget.

KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR 2020.

Funktioner

Entrétorg

Hotellet angörs över ett entrétorg, ett gångfartssområde som knyter samman Nora väderkvarn, utsiktsplatsen och värdshuset med dess hotellverksamhet. Värdshusets entré vetter mot denna platsbildning. Entrénära funktioner som angöring och tillgängliga parkeringar är integrerade i platsbildningen, runt en öppen yta som även fungerar som vändplan. I platsen integreras även grinden till friluftsmuseet så att den fortsatt kan användas som entré till museiområdet.

Publika delar

Kärnan i värdshusets verksamhet är de publika delar som besökaren möts av i entréplan från huvudentrén och från centrala stråket. Lobby, café, restaurang, innergård och flexibla lokaler för mindre möten är placerade för att aktivera fasadernas möte med omgivningarna. Mot entrétorget och museiområdet ligger kopplingen i entréplan; där lobby och café blir en mötesplats i skärpunkten mellan friluftsmuseet och staden.

Genom den öppna och genomsläppliga arkaden får värdshuset en inbjudande koppling till museiområdet där värdshusets serviceutbud öppnas för museibesökare och där värdshusets egna gäster bidrar till ett ökat flöde av besökare till museet. Den större restaurangen ligger i souterräng och nås via en invändig öppen storlagen trappa placerad vid caféverksamheten. Restaurangen öppnar upp sig mot utsiktsplatsen och verna över Södertälje. Detta möjliggör även att verksamheten kan fortgå efter museets stängning; då värdshusets verksamhet primärt riktas mot staden.



Situationsplan. Observera att kartbilden inte är orienterad med norr uppåt.

Dagvattenhantering

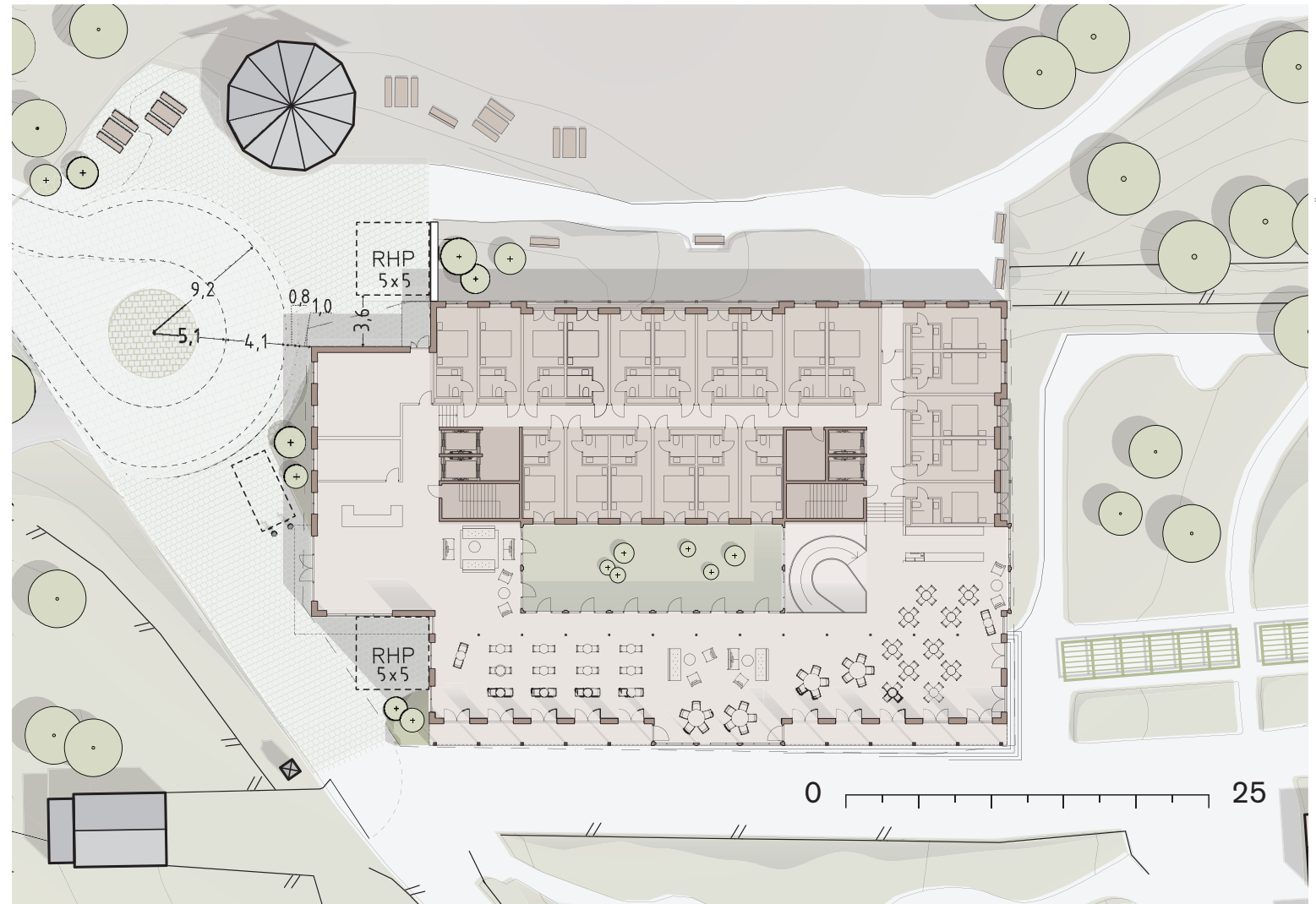
Hantering av avrinning av dagvatten på byggnadens tak sker på förgårdsmark och innergården, kompletterat med dagvattenmagasin under arkaden och infällda balkonger.

Parkering

Tillgänglig parkering integreras i utformningen av entrétorget framför entrén till världshuset. En parkeringsplats (5*5 m) för ramp/lyft anordnas inom förgårdsmark i direkt anslutning till hotellets entré och ytterligare en likadan plats anordnas i anslutning till utsiktsplatsen. Övrig gästparkering samordnas på museiparkeringen nedanför Torekällberget längs Källgatan.

Inlastning

Inlastning sker från en enkel lastbrygga i byggnadens norra hörn, i direkt anslutning till vändslangan på entrétorget.



Inzoomad situationsplan. Observera att kartbilden inte är orienterad med norr uppåt.

Material och kulörer

Det samlande temat i byggnadens olika delar är fasader och detaljer i trä, kombinerat med bandtäckta plåt i tak och i fasader, vilandes på en rustik sockel av sten. Materialvalet har en historisk förankring men genomförandet är modernt.

Olika typer av träpanel används för att skapa kontrastverkan, taktilitet och variation. Graden av detaljering signalerar byggnadens hierarki; med en rikare detaljering mot de historiska miljöerna på Torekällberget och ett stramare utförande mot den moderna staden.

Arkaddelen mot Promenadparken utförs i trä som laseras för att bibehålla en rå träkänsla.

Panel och detaljer mot Camitzka trädgården målas i kontrasterande färger som accentuerar bur-språk, panelfält och detaljer. Här dras taklandskaps-bandtäckta plåt ned över mittenpartiet, ett grepp som sedan återkommer i volymerna som vänder sig mot staden och entrétorget.

Detaljer

Arkaden mot Promenadparken utformas som en flerskiktssfasad där konstruktionens repetitiva rytm får en framträdande roll.

En stor omsorg läggs på konstruktionens möte med mark, bärande och burna element och infästningar.

Raster, både i konstruktion och fasad, skapar en filtrering av ljus och förstärker arkadens djupverkan. Fasaden präglas av en växelverkan mellan panel och reliefmönstrade fyllningar tillverkade med moderna produktionsmetoder.



Byggnaden uppvisar en rik detaljering mot de historiska miljöerna på Torekällberget.



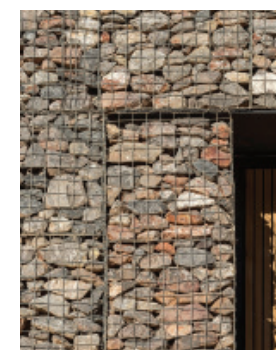
KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR 2020.



Olika typer av av träpanel skapar kontrastverkan, taktilitet och variation.



Bandtäckta plåt i tak och fasad.



Rustik sockel av sten.



Fasader och detaljer i trä.

Denna växelverkan återkommer i fasaden mot Camitzka trädgården där de högre flyglarnas panel kontrasteras mot den bandtäckta plåten i mittenpartiet. Även här accentueras den publika delen av fasaden med en rikare detaljeringsgrad i burspråket som skapar visuell kontakt mellan Camitzka trädgården och den invändiga caféverksamheten. Mot den moderna staden övergår fasaderna till en variation av panel och bandtäckning.

Gränssnitt

Byggnadens fotavtryck upptar i stort sett hela fastighetens yta med några undantag. Mot utsiktsplatsen i nordost ligger fasadliv i fastighetsgräns. Här möter en souterrängvåning befintlig mark, med fullhöjd längs fasadens södra del och med en avsmalnande sockel mot väderkvarnen. Mot Camitzka trädgården ligger föreslagen fasad ett par decimeter från fastighetsgräns som marginal, likaså mot promenadparken.

Vid hörnet i söder mot promenadparken och Camitzka trädgården föreslås en trappa utanför fastighet (regleras i avtal). Denna trapplösning är viktig för att öppna upp mellan hotellet och friluftsmuseet och skapa en publik koppling mellan de två verksamheterna. För att åstadkomma detta öppna hörn kan det nordvästra hörnet av Camitzka trädgården behöva förändras för att skapa en öppen yta framför trappan. Denna del av Camitzka trädgården innehåller idag planteringar. Längs den nordvästra fasaden finns förgårdsmark för bl.a. parkering för rörelsehindrade.

Passage runt huset är möjligt från alla håll förutom mot Camitzka trädgården där det blir en nivåskillnad ut mot utsiktsplatsen.



Raster, både i konstruktion och fasad, skapar en filtrering av ljus.



Omsorgsfulla möten mellan konstruktion och mark.



Arkaden mot Promenadparken utformas som en flersiktsfasad där konstruktionens repetitiva rytm får en framträdande roll.

KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR 2020.



Mariekälla 1:26 Mariekälla 1:1

Sektion mot Camitzka trädgården.



Mariekälla 1:26 Mariekälla 1:1

Sektion mot utsiktsplatsen.



Mariekälla 1:1 Mariekälla 1:26

Sektion mot centrala gatan.



Mariekälla 1:1 Mariekälla 1:26

Sektion mot entrétorget.

KJELLANDER SJÖBERG ARKITEKTKONTOR 2020.

Reglering i detaljplan

Öppenhet

En utgångspunkt i detaljplanearbetet har varit att bevara det publika rummet på Torekällberget och känslan av offentlighet. Att det ska upplevas naturligt och inbjudande för allmänheten att röra sig runt byggnaden mellan utsiktsplatsen, väderkvarnen och museiområdet.

För tillkommande bebyggelse avses huvudsakligen hotellverksamhet, men i användningen Ö - Tillfällig vistelse ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel butiker och restaurang som kan bidra till att skapa en publik miljö.

För att skapa en öppenhet mot centrala stråket och promenadparken regleras att minst 50% av entréväningens fasadlängd ska vara uppglasad och att entréväning ska innehålla publika funktioner kopplade till verksamheten. För att tillskapa en välkomnande entrémiljö mot entrétorget och för att inte souterrängväningen mot utsiktsplatsen ska bli för sluten styrs inom dessa delar att uppglasning i fasad eller entréparti i glas om minst 5 meters bredd ska finnas i entréväning.

Mot promenadparken är det önskvärt att antingen ha öppen förgårdsmark eller en lätt och öppen del av byggnaden. Detta för att skapa en inbjudande del av fastigheten mot det centra-

la stråket och för att hålla visst avstånd från det centrala stråket och promenadparken. Flera av den andra byggnaderna inom Torekällberget möter centrala stråket med förgårdsmark.

I detaljplanen regleras därför att mot Promenadparken i sydväst ska byggnad placeras med minst 1,5 meters avstånd från fastighetsgräns. Undantag från detta får göras för en utskjutande byggnadsdel om max 10 meters bredd. Förgårdsmark får ersättas av öppen veranda/arkad. Från byggnadens andra våning får sammanbyggda balkonger eller motsvarande kraga ut över förgårdsmark.

Funktioner

Planförslaget innebär att större delen av fastigheten kan bebyggas. Kring entrétorget i nordväst regleras genom prickmark att ytor för parkering för rörelsehindrade, angöring för leveranser och ytor för växtlighet och dagvattenhantering kan tillskapas nära entrén.

För att säkerställa god luftkvalitet regleras att luftintag och utblås till ventilation ska placeras på den sida av byggnad som inte vetter mot plats för djurhållning i väster. Luftintag och utblås ska heller inte riktas mot Camitzka trädgården för att undvika störande ljud mot trädgården.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIP

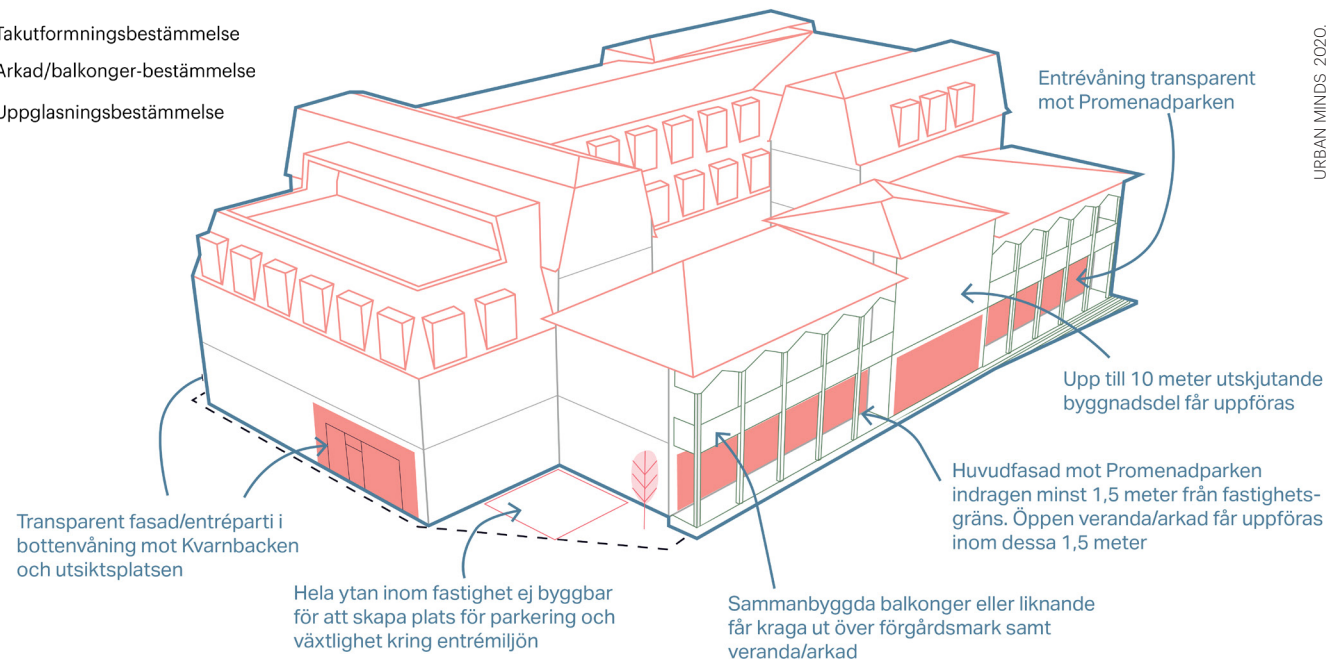
Bevarande av offentlighet/det publika rummet.

GESTALTNINGSPRINCIPER UR KULTURMILJÖANALYS

En ny byggnad bör uppföras indragen på tomten med en planterad förgårdsmark mot det centrala stråket.

Byggnadens fasader och närmiljö ska utformas så att det upplevs naturligt och inbjudande för allmänheten att röra sig runt byggnaden mellan utsiktsplatsen/väderkvarnen och museiområdet.

- Takutförningsbestämmelse
- Arkad/balkonger-bestämmelse
- Uppglasningsbestämmelse



Höjd

Den tillkommande bebyggelsevolymen ska anpassas till stadsbilden och underordna sig den trädbevuxna höjden med trädridån, väderkvarnen och vattentornet. Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Byggnaden tillåts vara lägre mot väderkvarnen (3 våningar) och mot det centrala stråket/promenadparken (2 våningar). I övrigt möjliggörs för 4 våningar + souterängvåning mot utsiktsplatsen. Denna variation i höjd skapar en uppbruten byggnadsvolym och ett respektfullt möte med omgivningen.

Tak

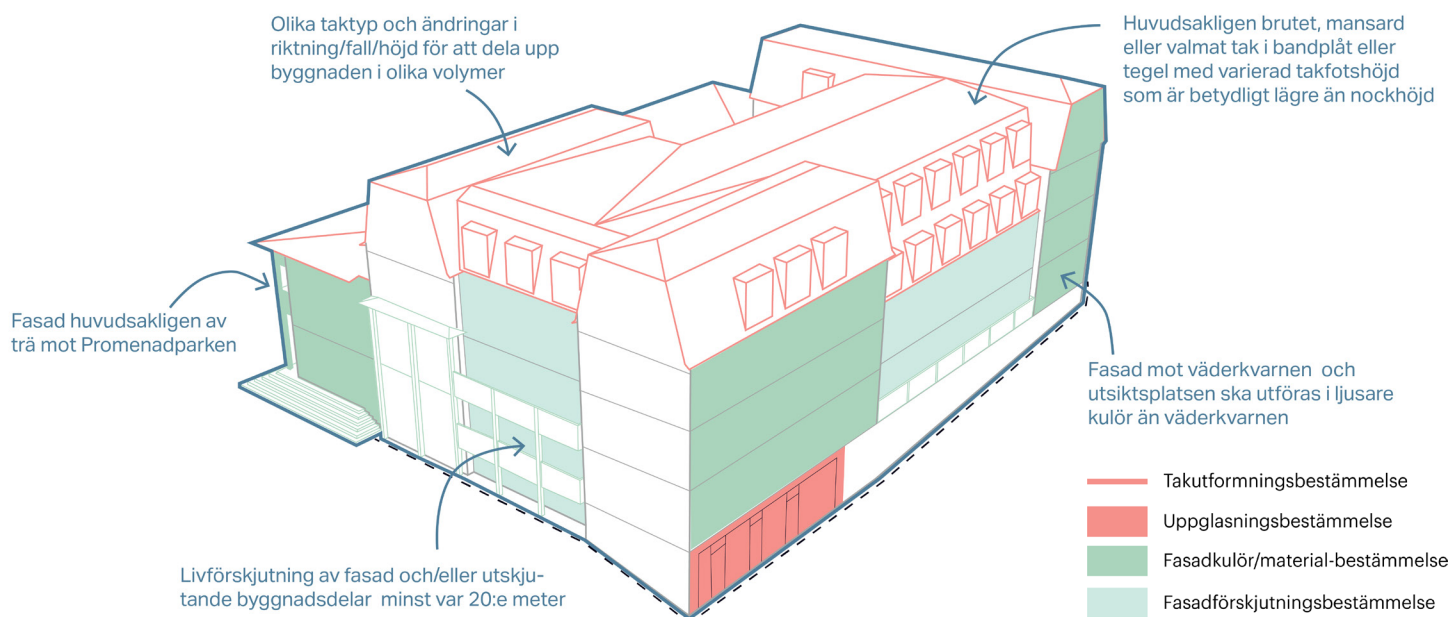
Utvecklingen av fastigheten ska utgöra ett tillskott som bidrar till Torekällbergets berättelse om 1800-talets Södertälje. Taklandskapet har en viktig del i detta uttryck och i detaljplanen regleras att tak ska utformas så att byggnad/-er uppfattas som flera separata volymer. För att skapa ett varierat taklandskap regleras att takutformningen ska varieras minst var 20:e meter genom ändrad riktning, fall, höjd eller taktyp.

För att anpassa tillkommande bebyggelse till den lokala kulturmiljön och den historiska kontexten ska taken i huvudsak utformas som mansardtak, valmat tak och/eller brutet tak. Takfotshöjden ska vara betydligt lägre än takets nockhöjd. Tak ska vara av tegel eller bandtäckt plåt.

Fasad

Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till väderkvarnen så att denna fortsatt kan upplevas som ett fristående landmärke i staden. Därför ska fasader mot norr och nordost ha ljusare kulörer än väderkvarnen så att kontrastverkan framhäver väderkvarnen. För att ge byggnaden en gestaltning som utgår från museiområdets karaktär ska fasader inom delen längs centrala stråket huvudsakligen utformas i trä. Fasad mot Södertälje stad kan ges en mer öppen/fri gestaltning.

Fasader ska i övrigt utformas med variation så att byggnad/-er uppfattas som flera separata volymer. Mot Camitzka trädgården och mot utsiktsplatsen ska fasaderna varieras med livförskjutning i fasad och/eller utskjutande byggnadsdelar minst var 20:e meter.



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIP

Anpassning till stadsbilden.

Ett tillskott som bidrar till berättelsen om 1800-talets Södertälje.

Modern byggnad med historiska drag.

Anpassning till den lokala kulturmiljön och den historiska kontexten.

GESTALTNINGSPRINCIPER UR KULTURMILJÖANALYS

En ny byggnad kan utföras som en uppbruten byggnadsvolym med flera olika stora volymer och olika typer av takfall.

En ny byggnadsvolym ska underordna sig den trädbevuxna höjden med trädridån, väderkvarnen och vattentornet.

En ny byggnadsvolym ska uppföras med hänsyn till väderkvarnen så att denna fortsatt kan upplevas som ett fristående landmärke i staden.

En ny byggnad bör ges en gestaltning som utgår från museiområdets karaktär.

Fasader mot museiområdet ska förhålla sig till områdets karaktärsdrag medan fasaden mot staden kan ges en öppnare gestaltning.

