

BOENDE PÅ HÖGSTA HÖJD

När man förenar något gammalt med något modernt kan det verkligen uppstå nya spännande arkitektoniska uttryck. Det är precis det som händer i Mariehäll utanför Stockholm, när bostadsprojektet Bromma Boardwalk tar form på taket till en befintlig byggnad, fyrtio meter upp i luften.

TEXT CAMILLA RANDERZ CEVUNG
ILLUSTRATIONER SSM

ATT BYGGA PÅ höjden ovanpå redan befintliga byggnader är ett spännande sätt att förtäta staden på. Som här i Mariehäll, där Bromma Boardwalk byggs på taket till en äldre industrifastighet.

Fakta

BROMMA BOARDWALK

Var: Mariehäll, västra Stockholm.

Bostadstyp: Bostadsrätter.

Byggherre: SSM.

Arkitektkontor: Brunnberg & Forshed.

Inflyttning: Preliminärt 2020/2021.

Antal hus: 10 huskroppar.

Antal bostäder: 272 stycken, varar 6 takvåningar och 13 stadradhus.

Totalyta: 17 800 inkl förskola.

Bostadsyta: 26–170 kvm.

Pris: 2 290 000–8 990 000 kr.

Extra: Gemensamhetsytor i form av utegym och utekök på taket.

Även bilpool.





TACK VARE höjden och de stora fönsteryrorna får de boende en fantastisk utsikt från sina lägenheter.



HUSEN OMRINGAR gågatan och skapar på så sätt en helt egen privat stadsdel uppe på höjden.

”Vi har ett tydligt industriellt tänk när det kommer till material och gestaltningsmässiga uttryck”

SNART ÄR DET DAGS att höja blicken när du är ute och rör dig runt Bällstaån i västra delarna av Stockholm. Nära både Sundbyberg och Solnas centrumliv och med gångavstånd till Bromma flygplats byggs nu ett boende som strävar mot högre höjder. Ett boende som förenar dåtid och nutid inför framtiden. Det är Bromma Boardwalk som med sin höjdskillnad jämfört med övrig bebyggelse skapar känslan av en alldeles egen liten stadsdel. Att använda en befintlig byggnad med sex våningar som bas och sedan bygga ett helt nytt bostadskoncept i annan form ovanpå ger stora möjligheter men också en hel del att förhålla sig till för arkitekterna.

– För oss var det viktigt att balansera byggnadens arv med dess nya sammanhang. Den befintliga byggnaden har en väldigt tydlig karaktär och funktion från den tid den byggdes, varför den också är upptagen på Stadsmuseet karta som grön, det vill säga ”särskilt värdefull ur historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Vi ser en tydlig tredelning med sockelvåningar, huvudkropp och överbyggnad. Byggnadens volym är väldigt påtaglig, liksom

den starka horisontaliteten i fasaden med sina kontinuerliga fönsterband. Vi bevarar denna indelning, men med en ny användning av sockelvåningarna, nu som bostad, kan vi ta ner skalan i de delar som möter människor på nära håll, säger Philip Treutiger, arkitekt på Brunnberg & Forshed.

Nu lägger man till 40 meter på höjden för att skapa nya bostäder. Det ligger i tiden att mer och mer ta tillvara på höjden i städerna för att skapa nya bostäder. Med Bromma Boardwalk formas nu tio huskroppar, var och en med ett eget uttryck i både form och materialval.

– Tillbyggnaden har en direkt koppling till den underliggande strukturen. Tyngden måste balanseras exakt mot det befintliga bärverket, då vi helt förhåller oss till den ursprungliga – väl tilltagna – kapaciteten i stommen. Det ger en mycket strikt ram att hålla sig inom. Vi har valt att omfamna dessa förutsättningar och låta dem återspeglas i uttrycket. Formen är en optimering utifrån de givna förutsättningarna, i kombination med de praktiska funktioner som behövs i bostäderna. Orienteringen kring den centrala gårdsgatan är det som binder



I **BROMMA BOARDWALK** har man satsat extra på utemiljön. Här är en av de stora, fantastiska uteplatserna i solläge.

”För oss var det viktigt att balansera byggnadens arv med dess nya sammanhang”

ihop de separata trapphusen till en gemensam helhet. Det tydliga ruttmönster som pelarna utgör i den befintliga byggnadens bottenplan får en slags tredimensionell motsvarighet i terrasseringen. Variationen i höjd är ett sätt att både bryta upp den omfattande volymen och skapa omväxling, samtidigt som unika kvaliteter uppstår på flera våningar med generösa utemiljöer, berättar Philip Treutiger.

KÄNSLAN AV ATT Bromma Boardwalk är en egen liten stadsdel förstärks av gågatan som löper mellan husen. Husens form skapar intresse och variation med sina höjdskillnader och materialval där själva huskroppen ges en tydligt ren känsla. Här fångas också den underliggande byggnadens fönsterformer upp i fasadens uttryck.

– Vi har ett tydligt industriellt tänk när det kommer till material och form. Det hänger ihop med den påtagligt rationella strukturen som dominerat utformningen. Vi arbetar med enkla, industriella material med beständiga och praktiska kvaliteter. Samtidigt för vi in varma naturliga material i detaljerna, där människorna vistas exempelvis på balkonger

och uteplatser som kläs med träpanel, säger Philip Treutiger.

DET FINNS GOTT om terrassyta som skapats både genom huskropparnas olika nivåer och genom den äldre byggnadens stora takyta. Balkongerna och de generösa fönsterytorna på byggnaderna är vända ut mot det fria, medan insidan av husen, mot gågatan, hålls lite mer insynsskyddade.

– Vi har alltid som utgångspunkt att rita yteffektiva och prisvärda bostäder för vår målgrupp, morgondagens storstadsbor. Sedan har det av naturliga skäl blivit en del stora lägenheter i detta projekt. Vår strategi har varit att hålla igen lite när det kommer till materialval inne i lägenheterna, för att istället kunna bjuda på lite mer spektakulära inslag i utemiljön, som enorma terrasser och balkonger samt utegym och utekök på taken. Allt till i sammanhanget rimliga priser, säger Rikard Kvist, projektledare hos bostadsutvecklaren SSM som ligger bakom Bromma Boardwalk.

UTEPLATSERNA ÄR VERKLIGEN något som sticker ut lite extra här i Bromma Board-

walk-projektet. Från balkonger på cirka 15 kvadratmeter till stora terrasser på runt 60 kvadratmeter och bottenvåningarnas privata trädgårdar som trots att de är längst ner ligger på ungefär 20 meters höjd. När allt står klart kommer Bromma Boardwalk att inhysa 272 bostadsrätter – allt från ettor på 26 kvadratmeter upp till tretton stycken större stadsradhus på 170 kvadratmeter. De intressanta stadsradhusen med sina stora fönsterytor på 25–30 kvadratmeter vetter mot Strandparken nedanför och Ballstaån. Högst upp i de högsta huskropparna hittar du sex stycken takvåningar på 98 kvadratmeter styck. Det är fyror med stora privata terrasser och hiss rakt in. Lägenheterna i Bromma Boardwalk har öppna planlösningar, smarta fönsterlösningar och ljus inredning för att kännas extra rymliga.

I projektet har SSM valt att satsa på något enklare materialval än de vi har sett i flera av Stockholms nya bostadsprojekt under senare år, för att hålla kostnaden rimlig för bostadsköparna. Det är, med tanke på Stockholms dyra bostadsmarknad, ett tilltalande val och något som öppnar upp Bromma Boardwalk för fler. ●



DE FINA STADSRAHDUSEN i Bromma Boardwalk, med fönsterytor på 25–30 kvadratmeter, skapar ett mycket speciellt boende mitt bland övriga flerbostadshus.

Steg för steg!

SÅ GÅR DET TILL ATT KÖPA EN NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

1 BOKNINGSAVTAL SKRIVS

- Bokningsavtal skrivs under och bokningsavgift betalas. Avgiften är en del av totalsumman och dras av när slutbetalning sker.
- I det här läget bör du ha klart allt som rör eventuellt bolån. Bokningsavtal är inte juridiskt bindande. Avtalet innebär kortfattat att byggherren reserverar en viss bostad åt dig mot en bokningsavgift som brukar vara mellan 10 000–50 000 kr.
- I detta skede kan du kliva av köpet och återfå summan för bokningsavgiften, bortsett från en summa som motsvarar byggherrens administrativa kostnader som brukar handla om cirka 5 000–8 000 kr.

2 FÖRHANDSAVTAL TECKNAS

- Förhandsavtal tecknas innan man har alla ekonomiska förutsättningar och byggtkniska detaljer helt klara.
- Nu betalas ett förskott, som brukar ligga på 30–70 000 kronor. Denna summa dras sedan av från totalsumman när du gör slutbetalningen.
- I detta skede finns det en så kallad kostnadskalkyl för föreningens ekonomi, som är mer av en beräkning. Förhandsavtal är juridiskt bindande men förutsättningarna kan och får lov att ändras. Det inkluderar insats, alltså priset, månadsavgift och inflyttning. Dock finns en klausul som skyddar köparen mot oskäligen förändringar och i vissa fall ger köparen rätt att kliva av köpet kostnadsfritt.
- Man kan inte välja att kliva av köpet av andra anledningar än oskäligen förändringar. Allt annat ses som ett kontraktsbrott, vilket kan leda till dyrt skadestånd.

3 UPPLÅTELSEAVTAL TECKNAS

- Upplåtelseavtalet tecknas närmare inflyttningen, vanligtvis tre till sex månader innan. Det är vid tecknandet av detta avtal som du som köpare rent juridiskt blir ägare till lägenheten.
- Nu betalar du en handpenning på tio procent av totalsumman, men drar av de summor du redan har betalt.
- Alla uppgifter är nu definitiva och de preliminära uppgifterna från förhandsavtalet har fastställts. Nu får du också den slutgiltiga ekonomiska planen för föreningens ekonomi.
- I det här skedet i processen kan du inte kliva av utan att det räknas som kontraktsbrott med påföljder som skadestånd. Dock har du efter att du tecknat detta avtal juridisk rätt att sälja vidare bostaden. Om du av någon anledning ångrar ditt köp är det definitivt ett bättre alternativ än att bryta avtalet och få betala ett skadestånd.

4 BESIKTNING OCH BETALNING

- Några veckor innan inflyttning sker en besiktning av din bostad. Då ska du vara med och kontrollera att alla dina tillval blivit som de skulle.
- Cirka en eller två månader innan inflyttning sker slutbesiktning av bostadsrätten. Enligt plan- och bygglagen krävs det att en kvalitetsansvarig deltar för att besluta om godkännande av hela entreprenaden.
- Slutbetalning sker innan inflyttning. Byggbolagen kan ha olika betalningsplaner, vissa delar upp betalningen i fler steg än som redovisats ovan.



ANNONS