

Husen på Taket  
24 radhus



Varvsstaden

Malmö



**”Den övergripande formen inspirerades delvis av de enorma fartyg som en gång byggdes på området. Alla bostäder får en möjlighet till utsikt över stad eller hav, samtidigt som den omslutande formen ger en skyddad gård där både människor och växter kan trivas.”**

Förstberg Ling

4	<b>Introduktion</b>
6	<b>Arvet från varvet</b>
8	<b>Varvsstaden</b>
10	<b>Möt arkitekterna: Förstberg Ling</b>
14	<b>Husen på Taket</b>
26	<b>Materialpalett</b>
28	<b>Ett yttre varv och ett inre rum</b>
30	<b>Rums- och byggnadsbeskrivning</b>
32	<b>Tillval</b>
33	<b>Vanliga frågor</b>
34	<b>Planritningar</b>



## Husen på Taket ett nytt kvarter ovanför staden

I Varvsstaden växer en ny stadsdel fram – där historiska varvmiljöer omvandlas till levande kvarter med bostäder, arbetsplatser, restauranger och mötesplatser. Där fartyg en gång tog form växer nu ett urbant liv fram.

Stadslivet rör sig mellan husen, längs kajerna och genom nya stråk som binder samman det gamla med det nya. De nya broarna över hamnbassängen knyter samman Varvsstaden med Malmö city och gör stadsdelen till en självklar del av stadens puls – nära, tillgänglig och i ständig rörelse.

Ovanpå den historiska Hall 259 formas ett unikt kvarter där industriarvet inte bara bevaras, utan utvecklas. Den robusta strukturen, rytmen och skalan från varvets

arkitektur lever vidare i en samtida tolkning – tydlig, ärlig och självklar. Med utsikt över stad och hav och en skyddad grön innergård som hjärta får du både puls och stillhet i samma vardag.

Radhus i flera plan, generösa uteplatser och genomtänkta rumssamband skapar hem som förenar det industriella uttryckets kraft med hemmets värme och intimitet.

Husen på Taket är en del av något större – ett nytt lager i Varvsstadens historia, där livet mellan husen är lika viktigt som livet i dem.

// Varvsstaden AB

# Arvet från varvet



Varvsbassängen och kajerna. Verkstäderna och hallarna. Där Kockums en gång lade grunden till det multikulturella och framtidsälskande Malmö växer nu en ny stadsdel fram.

Vid Kockums gamla varv, mitt i centrala Malmö, omvandlas 180 000 kvadratmeter historisk industri- mark till en levande stadsdel med plats för både liv och arbete. Här planeras omkring 4 000 arbetsplatser, 2 500 bostäder, parker, kajstråk och nya broar.

Området bär tydliga spår av sin historia. Gångbroar och kranbanor berättar om en plats där människor under lång tid arbetat tillsammans. Ambitionen är att bevara så mycket som möjligt av platsens själ och låta den gamla arkitekturen möta den nya – brokigt, nyfikat och mänskligt. Precis som Malmö.

Varvsstaden har alltid förändrats för att fortsätta vara relevant. Den rytm och brokighet som finns i platsen är något vi vill bygga vidare på. Ny arkitektur får komplettera det gamla och ge nytt liv åt rummen. Samtidigt tar vi vara på den stillhet som infunnit sig sedan varvets buller tystnade. Förhoppningen är att var man än befinner sig i Varvsstaden i framtiden, ska man känna att man är på ett gammalt varv.

## HÅLLBARHET OCH ÅTERBRUK

Målet är att stora delar av Varvsstaden ska vara byggd av material från Varvsstaden. Med unika möjligheter att demontera, lagerhålla och återanvända material direkt på plats har vi skapat ett cirkulärt arbetssätt i utvecklingen av stadsdelen.

Kulturhistoriska byggnader transformeras och bevaras samtidigt som material från redan demonterade

byggnader får nytt liv i nya projekt. Genom Materialbanken minskar vi avfallet samtidigt som kopplingen till platsens industriella arv stärks. Resultatet blir en arkitektur som bär spår av sin historia.

Totalt bevaras ca nio av de ursprungliga Kockumsbyggnaderna i området.

## HALL 259

Hall 259 uppfördes 1954 och är en central del av Varvsstaden. Byggnaden bär på berättelser från en tid då området pulserade av innovation och fartygstillverkning. Här tillverkades till en början ångpannor, men efter några år byggdes hallen om till svetshall där enorma plåtsektioner kunde sammanfogas enligt en löpande band-princip som utvecklades och patenterades av Kockums.

Byggnaden har olika kvaliteter som nu tas tillvara och integreras i dess nya funktion. Här växer ett multihus fram med livsmedelsbutik i bottenvåningen, parkeringshus, kontor och inte minst Husen på Taket.

Genom att bygga bostäder ovanpå den befintliga hallen tar projektet ingen ny mark i anspråk utan bygger vidare på det som redan finns. De två kontorstillbyggnaderna präglas dessutom av omfattande återbruk. Bland annat vilar byggnaderna på en återanvänd gigantisk traversbalk som blir ett tydligt exempel på hur varvets historia får leva vidare i den nya stadsdelen.

Hall 259 blir därmed mer än en ombyggnad. Den blir en bro mellan dåtid och framtid – en plats där varvets industriella arv fortsätter att leva, samtidigt som nya liv, arbeten och möten tar form i Varvsstadens nästa kapitel.

Varvsstaden är en stadsdel som växer fram med en tydlig identitet, rotad i Malmös industriella historia men formad för ett samtida, urbant liv.

Här har gamla varvshallar och robusta industribyggnader fått nytt liv sida vid sida med ny arkitektur, grönskande gårdar och levande stråk. Resultatet blir en stadsdel med själ, där det råa och det förfinade möts i en ovanligt mänsklig skala.

Livet i Varvsstaden präglas av närhet. Närhet till vatten, till stadens puls och till vardagens funktioner. Här rör sig människor mellan arbetsplatser, bostäder, skolor, caféer och kultur, ofta till fots eller med cykel. Gatorna är levande men inte stressade, urbana men inte anonyma. Det är en plats där man stannar upp, möts och känner sig hemma.



Möt arkitekterna:

# Förstberg Ling

Att rita bostäder ovanpå Hall 259 är på många sätt ett ovanligt uppdrag. Dels handlar det om de rent praktiska förutsättningarna; höjden, konstruktionen och det faktum att vi bygger ovanpå en befintlig industribyggnad. Dels om platsens historia och betydelsen som varvet har haft för Malmö. Varje beslut har noga övervägts för att passa de speciella förutsättningarna.

I slutändan handlar arkitektur alltid om att göra rätt för platsen och för människorna som ska leva där. Här gav takets läge oss en unik möjlighet. Utsikten över staden och havet är närvarande, samtidigt som bostäderna lyfts bort från gatans brus och får en mer privat och skyddad karaktär.

Med höjden följer också utmaningar som väder, vind och exponering. Det ledde oss fram till den stadiumformade volymen. Formen gör att alla hem får fina utblickar, samtidigt som den omsluter en innergård som skyddas från vind. Ambitionen är att gården ska kännas som en grön oas och en plats som överraskar, men också känns självklar och trygg.

Den tydliga, inramade formen knyter an till områdets industriella arv och samspelar med rytmen i den stora

hallen under. Det nya möter det gamla i en dialog snarare än en kontrast.

Bostäderna är utformade utifrån platsens förutsättningar och vår syn på vad som skapar ett gott boende. Rörelse genom hemmet, siktlinjer mellan rum och en rytm i skala och material är viktiga delar. Exteriört förhåller sig husen till det robusta arvet från varvet, interiört handlar det om värme och intimitet.

Radhus i flera plan ger en naturlig uppdelning mellan mer och mindre privata delar av hemmet. Det skapar både dynamik och lugn. Återkommande inslag är rum med dubbel takhöjd och visuella kopplingar mellan våningsplanen, vilket ger ljus, rymd och en känsla av sammanhang.

Platsen i Varvsstaden, höjden över marken, radhus-typologin och de generösa uteytorna ger i sig starka kvaliteter. För oss har det därför varit avgörande att också utformningen håller samma nivå och skapar ett boende som känns både genomtänkt och självklart.

// Förstberg Ling



Björn Förstberg och Mikael Ling

**”Bostäderna är utformade utifrån platsens förutsättningar och vår syn på vad som skapar ett gott boende. Rörelse genom hemmet, siktlinjer mellan rum och en rytm i skala och material är viktiga delar. Exteriört förhåller sig husen till det robusta arvet från varvet, interiört handlar det om värme och intimitet.”**

Förstberg Ling



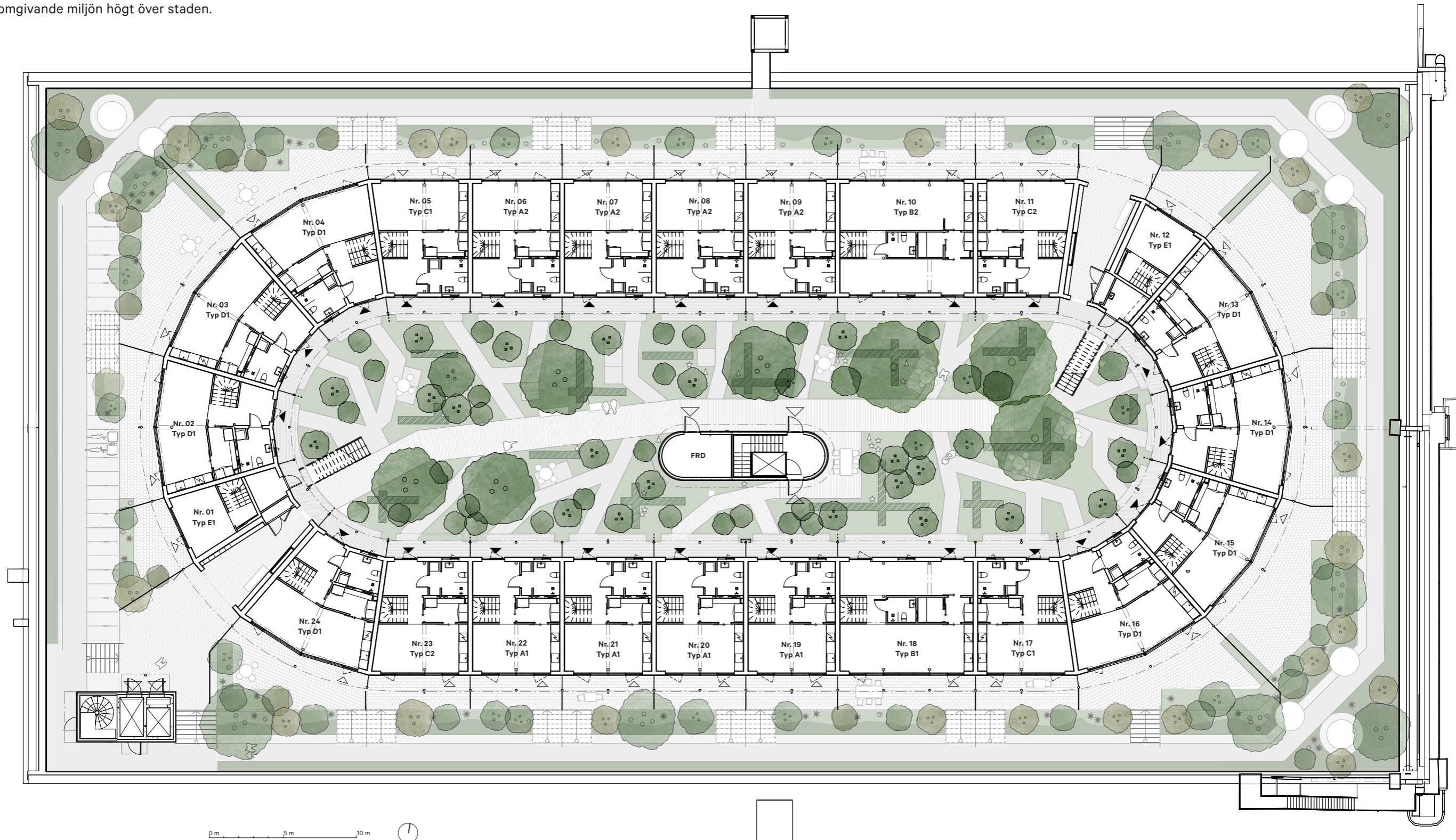
# Husen på Taket

Husen på Taket består av radhus i olika storlekar, där varje hus är ritat med samma arkitektoniska omsorg och uttryck. Planlösningarna varierar något, men hålls samman av en tydlig helhet i material, proportioner och detaljer. Gemensamt för alla hus är generösa fönsterpartier, genomtänkta materialval och privata terrasser som skapar en tydlig koppling mellan bostaden och den omgivande miljön högt över staden.

- A1 4 radhus, ca 123 m<sup>2</sup>
- A2 4 radhus, ca 123 m<sup>2</sup>
- B1 1 radhus, ca 180 m<sup>2</sup>
- B2 1 radhus, ca 180 m<sup>2</sup>
- C1 2 radhus, ca 124 m<sup>2</sup>
- C2 2 radhus, ca 124 m<sup>2</sup>
- D1 8 radhus, ca 145 m<sup>2</sup>
- E1 2 radhus, ca 124 m<sup>2</sup>

**”Tanken är att gården ska rymma två olika upplevelser. Ett yttre varv runt huset där man möter utsikten, vinden och ljuset och ett inre rum som är mer omslutet, grönt och gemensamt.”**

Ola Nielsen, SYDVÄST arkitektur och landskap





Specialbyggd köksinredning med pulverlackerade luckor med en elegant slimmad rostfri bänkskiva och vitvaror från Smeg och Electrolux. Se Rumsbeskrivning. (Visionsbild)

**”Invändigt har vi arbetat med en sammanhållen färgskala inspirerad av varvet. De olika materialen tillåts ha sina egna uttryck. Återkommande detaljer används för att skapa samband mellan rummen där fönsteröppningarna i flera väderstreck ger varierande ljusförhållanden under dagen. Planlösningen är organiserad med en tydlig rumsindelning och med fokus på funktion, läsbarhet och sammanhang.”**

Förstberg Ling





**”Radhus i flera plan ger en naturlig uppdelning mellan mer och mindre privata delar av hemmet. Det skapar både dynamik och lugn. Återkommande inslag är rum med dubbel takhöjd och visuella kopplingar mellan våningsplanen, vilket ger ljus, rymd och en känsla av sammanhang.”**

Förstberg Ling



Vy från vardagsrum, hustyp B, plan 2. (Visionsbild)



Vy från sovrum. (Visionsbild)





Vy från badrum, stilpaket grön. (Visionsbild)



Vy från galleri, hustyp B, bottenvåning. (Visionsbild)



Exteriör

- 1 Fasadplåt
- 2 Återbrukad sten, trappsteg
- 3 Glas, fönster
- 4 Gallerdurk, gårdstrappor
- 5 Varmförzinkat rör, stolpar
- 6 Betong, balkongplatta
- 7 Fönsterprofil

**”Arkitekturen bygger på få och tydliga material som får vara ärliga i sitt uttryck. Ytor som får patina med tiden, detaljer som känns gedigna och en materialpalett som knyter an till den industriella miljön under. Resultatet är bostäder med en robust karaktär men också en tydlig värme.”**

Förstberg Ling



Interiör

- Ek, dörrar 1
- Ek, golv 2
- Lackerat stål, kök 3
- Trällit, undertak hall 4
- Lackerat stål, pelare 5
- Vägg 6
- Betong, tak 7
- Rostfritt stål, blandare 8
- Hårdvaxolja, trappa 9
- Lackerad profil, fönster 10



## Ett yttre varv och ett inre rum

I Husen på Taket formas ett grönt rum ovanför staden. Här möts rörelse och vila, det privata och det gemensamma, i en gård som är lika genomtänkt som husen som omger den.

Växtligheten och gångstrukturen är inte tillägg, utan en del av helheten. Ett lager som är mjukare i sitt uttryck och tydligt förankrat i platsens förutsättningar. Här skapas rum för vardagens möten, för stillhet och för aktivitet. Ett landskap som ramar in hemmen och ger kvarteret ett grönt hjärta.

Runt husens ytterkant löper en gemensam slinga, Loo-pen. En grusgång som ramar in kvarteret och ger plats för rörelse, möten och vardagens små pauser. Här kan du ta en morgonrunda, följa solen runt byggnaden eller stanna upp i ett av hörnen för att se ut över staden.

Närmast fasaderna ligger de privata uteplatserna där man skapar sitt eget gröna rum i avskildhet. Trappor leder ner till den gemensamma grusgången och skapar en naturlig övergång mellan det egna och det delade. Mindre buskar och tålig vegetation avgränsar terrasserna mot slingan och bildar en halvprivat zon som är skyddad men inte stängd.

Det yttre gröna tar sin utgångspunkt i stranden. Långa gräs, vindpinade och robusta arter som klarar sol, torka och blåst. Ett landskap som speglar det öppna och exponerade läget ovanpå Hall 259.

En stenlagd gång löper mellan entréerna och hissen, som en ryggrad genom kvarteret. Den binder samman hemmen och skapar flöde in och ut från gården. Här finns plats att stanna, duka upp ett långbord eller låta barnen leka. En social yta i vardagens mitt.

Från ryggraden grenar mindre stigar ut mot varje radhus. Vegetationen på innergården är frodigare än den som finns på utsidan. Gräs och tåliga perenner bildar ett grönt skikt över marken. Buskar och mindre buskträd skapar volym och rumslighet. Genom att arbeta med höjdskillnader i marken ges plats för djupare jordlager och mer varierad växtlighet. Klippta häckar tillför ett stramt element som formar mindre gröna rum som blir naturliga platser att slå sig ner på.

Innergården på Husen på Taket blir ett grönt hjärta ovanpå den gamla robusta varvsbyggnaden Hall 259, en plats där livet mellan husen är lika viktigt som livet i dem.



# Tillval

Husen på Taket är ritade med stor omtanke om helheten. Material, kulörer och detaljer har valts för att skapa ett sammanhållet uttryck och en tydlig arkitektonisk idé. För att bevara den genomtänkta helheten är möjligheterna till tillval därför få. Det mesta är redan valt med omsorg. Det finns dock ett antal möjligheter enligt nedan.

## TILLVALSMÖJLIGHETER

- Badrum erbjuds i tre stilpaket: gul, beige eller grön, som kan väljas utan extra kostnad. Alternativt kan klinker väljas hos vår leverantör mot tillvalskostnad
- Planlösningsalternativ finns för lägenhetstyperna A1, A2, C1 och C2
- Klinkergolv i torra utrymmen kan bytas till parkett, i samma utförande som övriga rum, eller till alternativ klinker hos vår leverantör mot tillvalskostnad
- Möjlighet att välja alternativ kulör på väggar i torra rum mot tillvalskostnad
- Kompletterande garderober vid entré eller extra köksskåp, exempelvis köksö eller väggskåp, mot tillvalskostnad
- Möjlighet att välja andra keramiska plattor i WC/tvätt/dusch hos vår leverantör mot tillvalskostnad
- Separat tvättmaskin och torktumlare i WC/tvätt i stället för kombimaskin mot tillvalskostnad



Stilpaket gul



Stilpaket beige



Stilpaket grön

# Vanliga frågor

## Husen

### HUR MÅNGA BOSTÄDER FINNS I PROJEKTET?

Husen på Taket omfattar 24 bostäder, placerade ovanpå den tidigare svets- och pannverkstaden Hall 259 i Varvsstaden.

### VILKA STORLEKAR FINNS?

Bostäderna finns i flera storlekar mellan cirka 123 och 180 m<sup>2</sup>.

### HUR SER BOSTÄDERNA UT?

Bostäderna är utformade som radhus i tre plan med generösa terrasser och stora fönsterpartier. Arkitekturen är modern och inspirerad av varvets industriella historia. Läget ovanpå Hall 259 skapar en unik boendemiljö med utblickar över staden och havet.

### VEM ÄR ARKITEKT?

Projektet är ritat av Förstberg Ling, ett internationellt uppmärksammat arkitektkontor med fokus på arkitektur som tar sin utgångspunkt i platsen.

### VEM UTVECKLAR PROJEKTET?

Projektet utvecklas av Varvsstaden AB, ett stadsutvecklingsbolag i Peabkoncernen.

### VEM ÄR BYGGHERRE?

Bostadsrättsföreningen är byggherre.

### KOMMER JAG KUNNA GÖRA TILLVAL?

Det kommer finnas ett begränsat antal tillval. Se sid 32.

### FINNS DET PARKERING?

Ja, möjlighet parkering mot avgift finns i Hall 259, direkt under bostäderna.

### FINNS DET FÖRRÅD?

Ja, varje bostad kommer att ha tillgång till förråd i byggnaden.

### NÄR KAN JAG FLYTTA IN?

Preliminär byggstart planeras till hösten 2026. Inflyttning hösten 2028.

### HUR VÄRMS HUSEN UPP?

Fastigheten ansluts till fjärrvärme.

### VAD ÄR DET FÖR VENTILATION?

Bostäderna planeras med FTX-ventilation, vilket innebär till- och frånluft med värmeåtervinning.

## Innergården

### VEM ÄR TRÄDGÅRDSARKITEKT?

Utemiljön och innergården är gestaltad i samarbete mellan projektets arkitekter och landskapsarkitekt Ola Nielsen, SYDVÄST.

### HAR JAG EN EGEN TRÄDGÅRD?

Varje bostad har privata terrasser eller uteplatser i direkt anslutning till bostaden.

### HUR SER MINA BALKONGER UT?

Bostäderna har både terrasser och balkonger som fungerar som privata uterum med plats för utemöbler.

### VEM SKÖTER DE GEMENSAMMA YTORNA?

De gemensamma ytorna sköts av bostadsrättsföreningen, vanligtvis genom upphandlad fastighetsförvaltning.

### KOMMER MAN KUNNA GÅ RUNT BOSTÄDERNA PÅ TAKET?

Det finns en promenadslinga i ytterkant på taket på ca 400 m.

### VAD ÄR DET FÖR SKYDD PÅ TAKET?

Taket byggs upp med ett avancerat tätskikt och skyddslager som är anpassat för både byggnadens konstruktion och vistelseytor. Runt byggnaden finns fallskyddsstaket.

### FINNS DET NÅGRA GEMENSAMMA YTOR?

Ja, det finns gemensamma ytor på taket som fungerar som en grön gårdsmiljö och mötesplats för de boende.

## Ekonomi

### VAD INGÅR I MÅNADSAVGIFTEN?

Månadsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens kostnader för drift, underhåll, räntor och amorteringar samt förvaltning av fastigheten och de gemensamma ytorna.

### VAD KAN JAG RÄKNA MED FÖR DRIFTSKOSTNAD?

Utöver månadsavgiften tillkommer hushållets egna kostnader såsom uppvärmning, hushållsel, vatten samt kollektivt abonnemang för bredband och TV.

### VAD ÄR FÖRENINGENS BELÅNING?

Föreningens belåning är låg, 2 500 kr/kvm och framgår av Kostnads-kalkylen som presenteras i samband med att förhandsavtal tecknas.

### VILKEN KALKYLRÄNTA ANVÄNDS I PROJEKTET?

4% och framgår av Kostnads-kalkyl som presenteras i samband med att förhandsavtal tecknas. Amorteringen är 1% av föreningens upptagna lån.

### ÄR DET EN ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

Föreningen planeras som en äkta bostadsrättsförening.

### TOMTRÄTT ELLER FRIKÖPT MARK?

En 3D fastighet kommer att bildas. Föreningen kommer att äga fastigheten.

### ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE?

Delat ägande kan accepteras enligt föreningens stadgar.

### ACCEPTERAS JURIDISK PERSON?

Stadgarna tillåter juridisk person men prövas av styrelsen vid varje medlemsprovning.

### VAD HÄNDER MED OSÅLDA BOSTÄDER VID TILLTRÄDET?

Eventuellt osålda bostäder kommer att ägas av projektets utvecklare tills de säljs vidare.

## Köpprocessen

### HUR GÅR FÖRDELNINGEN TILL?

Efter säljstart ges intressenter möjlighet att lämna köpanmälan. Fördelning av bostäder sker där efter enligt "först till kvarn"- principen.

### VILKA AVTAL TECKNAR JAG?

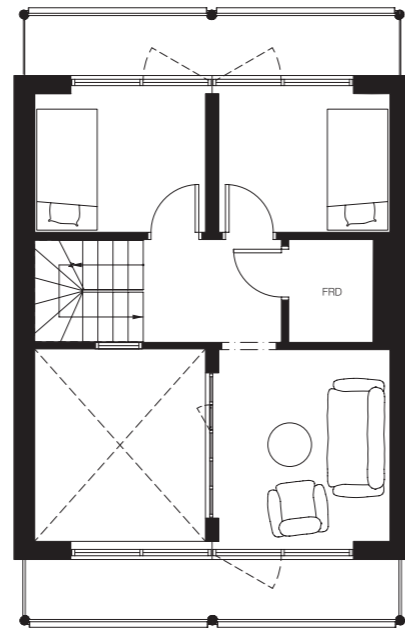
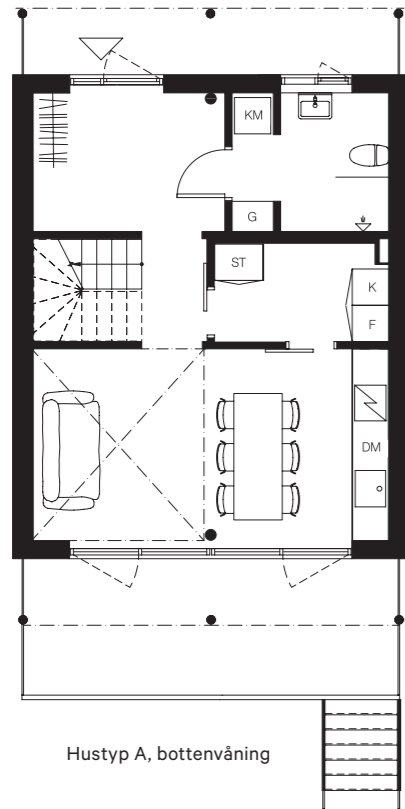
1. Bokningsavtal
2. Förhandsavtal
3. Upplåtelseavtal

### HUR OCH NÄR BETALAR JAG?

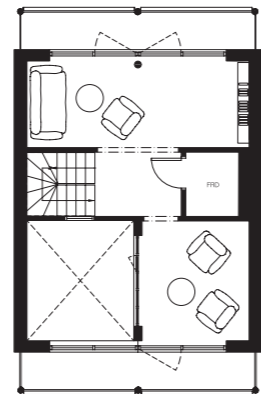
Betalning sker i flera steg under köpprocessen, med slutbetalning i samband med tillträdet, se prislista och betalningsplan.

# Typ A | 123 m<sup>2</sup>

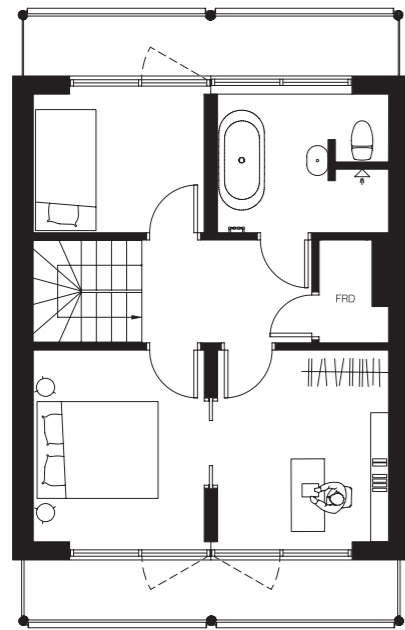
Detta är en generell ritning för hustypen, avvikande detaljer kan förekomma.



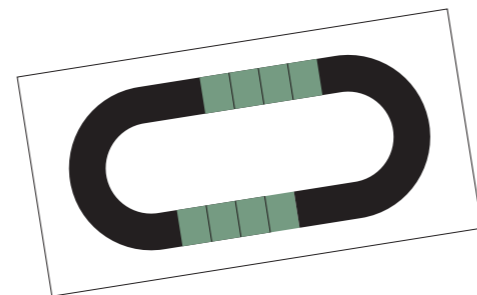
Hustyp A, plan 2



Hustyp A, plan 2, alternativ planlösning



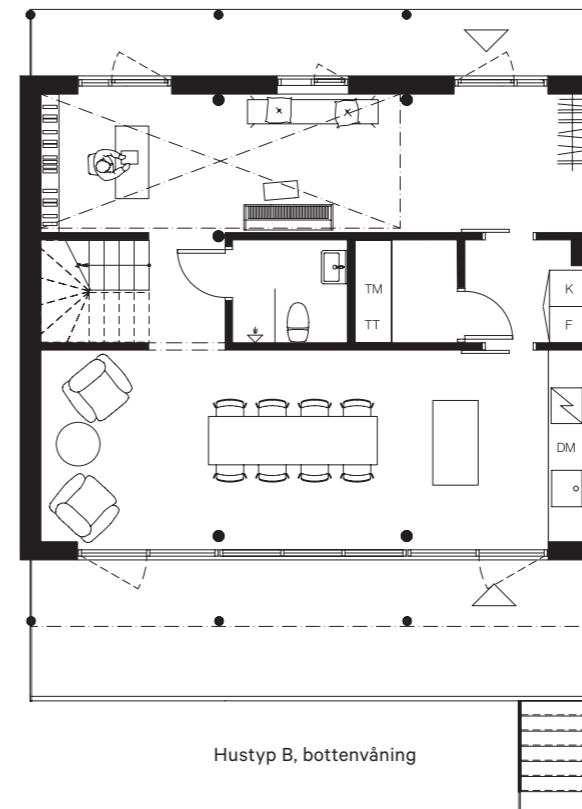
Hustyp A, plan 3



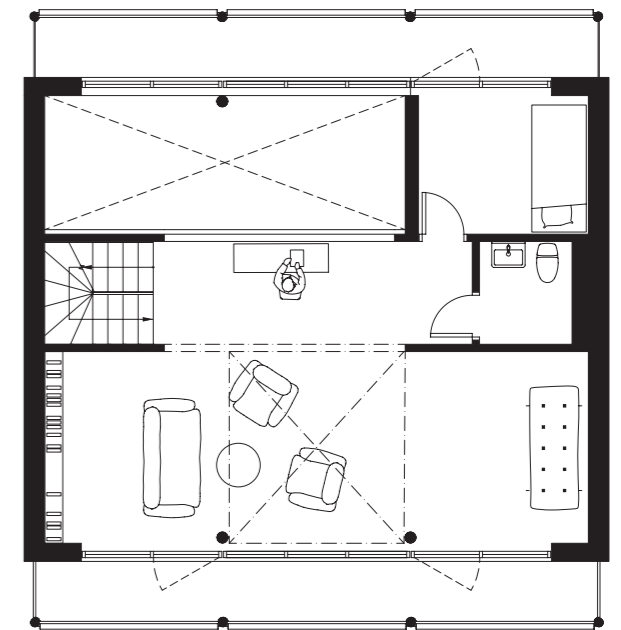
1 5m

# Typ B | 180 m<sup>2</sup>

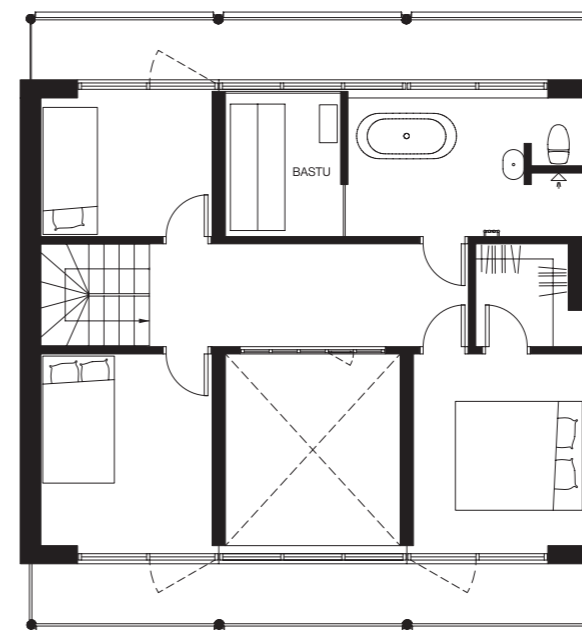
Detta är en generell ritning för hustypen, avvikande detaljer kan förekomma.



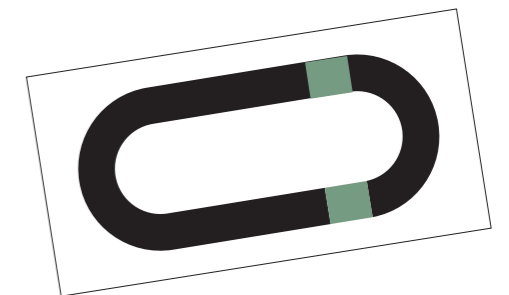
Hustyp B, bottenvåning



Hustyp B, plan 2



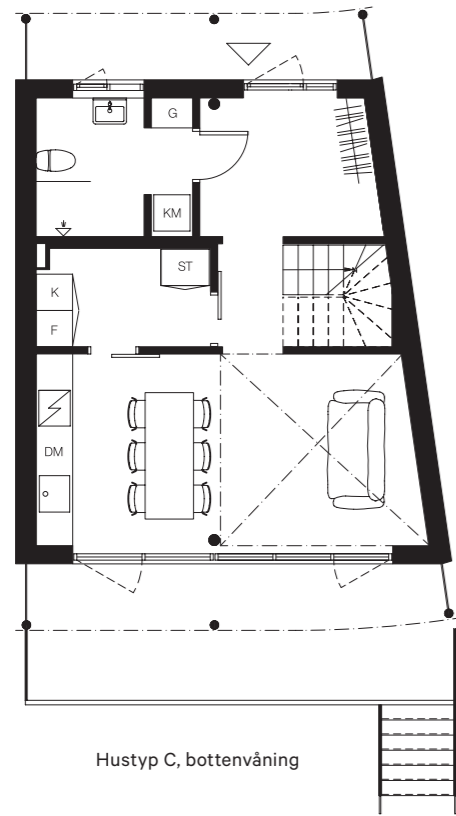
Hustyp B, plan 3



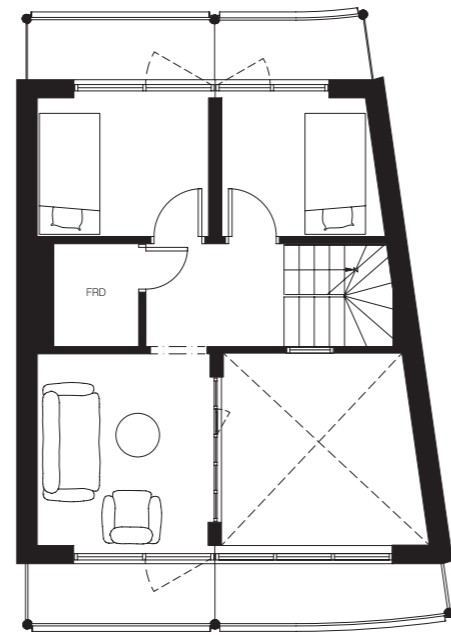
1 5m

# Typ C | 124 m<sup>2</sup>

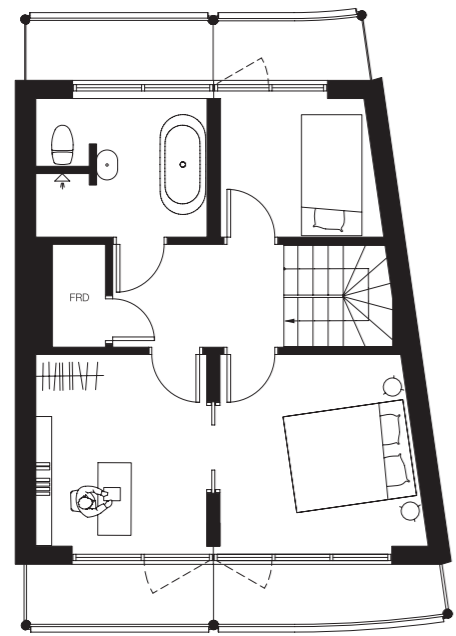
Detta är en generell ritning för hustypen, avvikande detaljer kan förekomma.



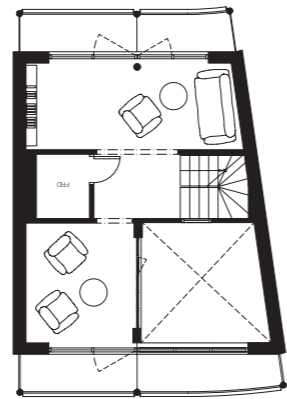
Hustyp C, bottenvåning



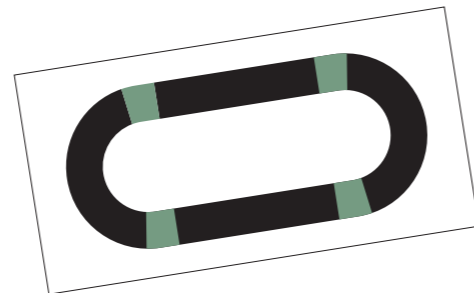
Hustyp C, plan 2



Hustyp C, plan 3



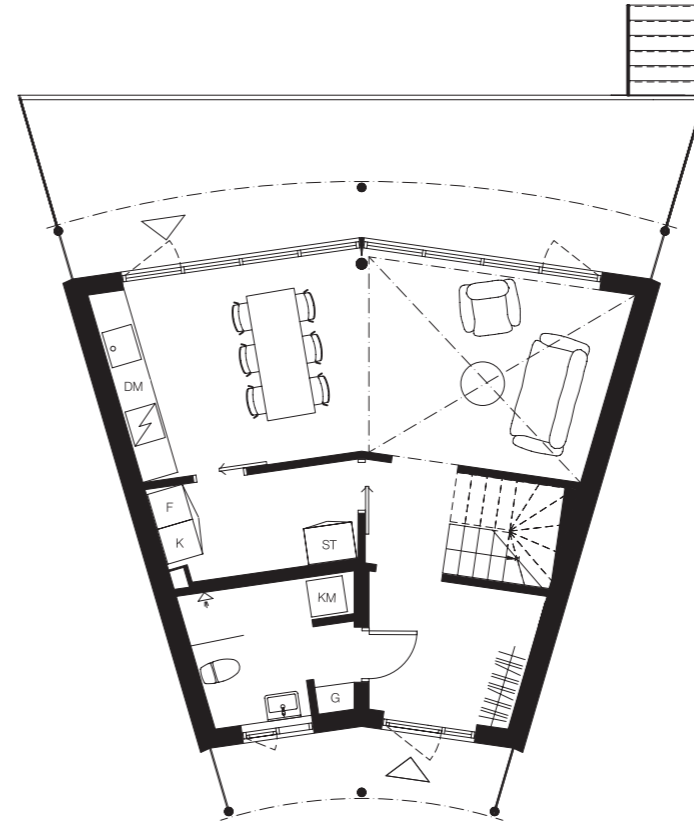
Hustyp C, plan 2, alternativ planlösning



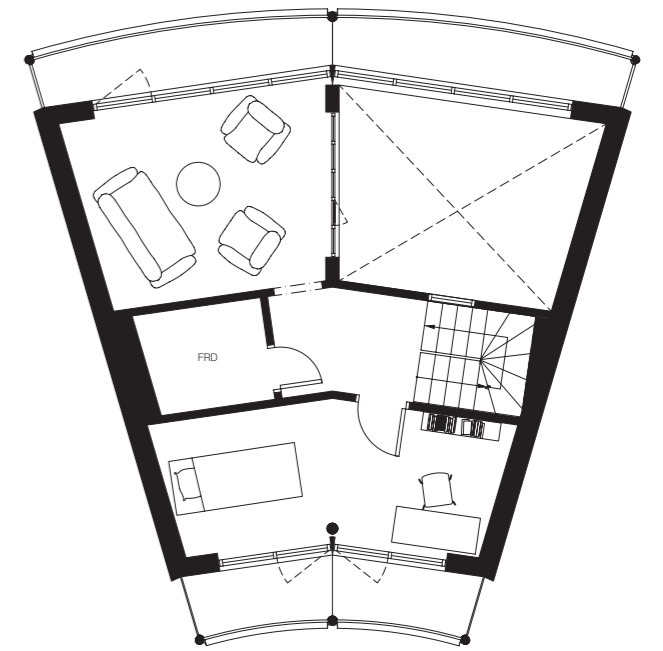
1 5m

# Typ D | 145 m<sup>2</sup>

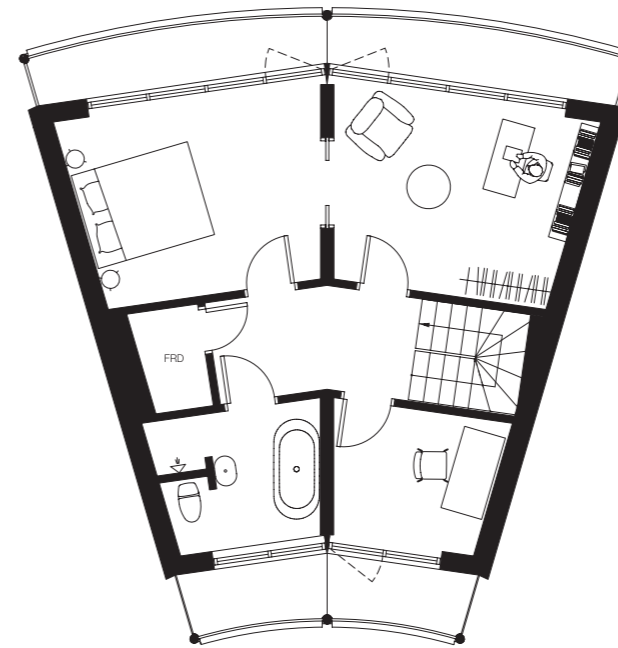
Detta är en generell ritning för hustypen, avvikande detaljer kan förekomma.



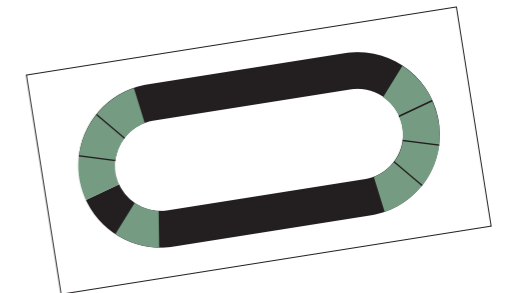
Hustyp D1, bottenvåning



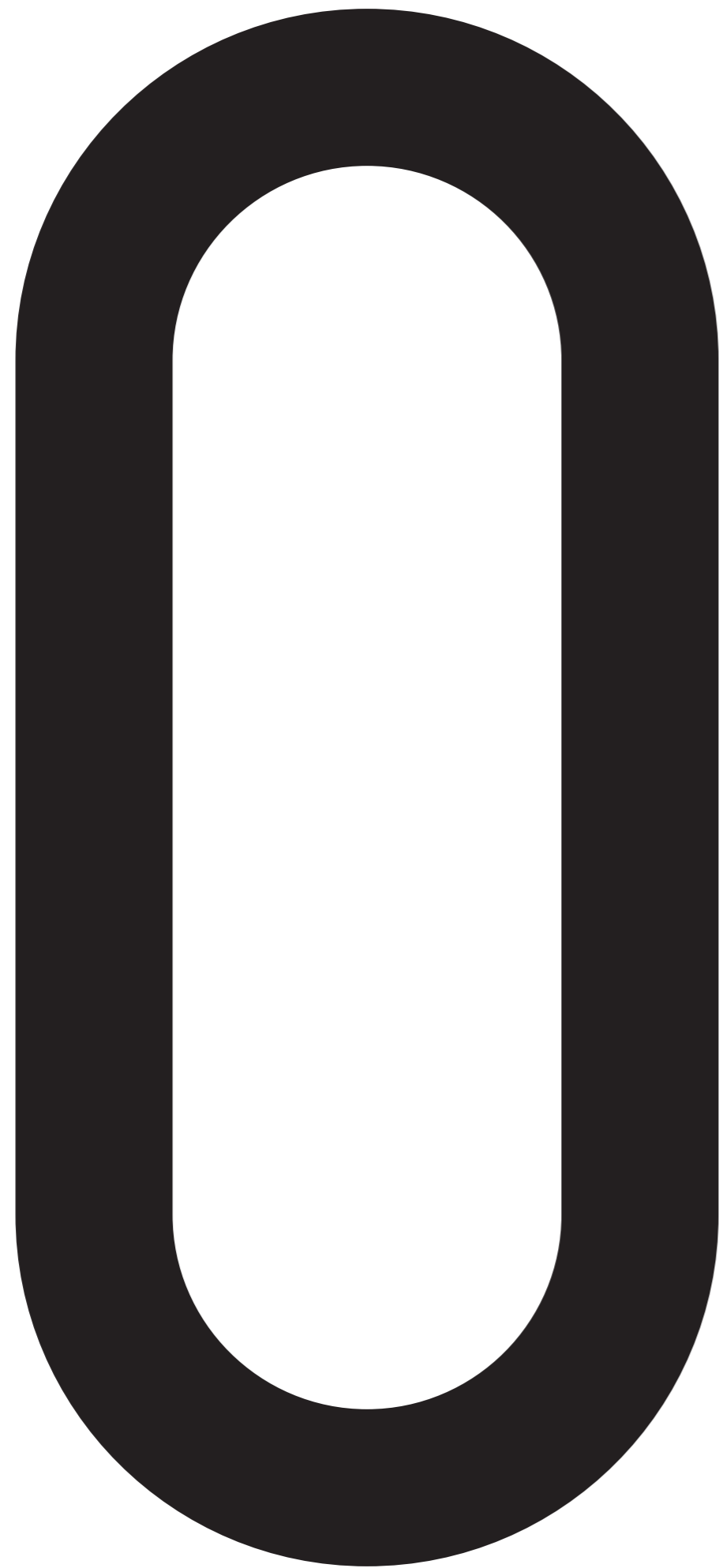
Hustyp D1, plan 2



Hustyp D1, plan 3



1 5m



[varvsstaden.se/husenpataket](https://varvsstaden.se/husenpataket)



Vy från innergård i söderläge. (Visionsbild)



**Malin Eriksson**  
Fastighetsmäklare

Fastighetsbyrån – Malmö  
070-8572828  
malin.u.eriksson@fastighetsbyran.se  
fastighetsbyran.com