



Kvalitetsprogram Badhusviken

Staden möter havet. Badhusviken ska utvecklas till en ny stadsdel i Oxelösund med en tydlig karaktär som tar tillvara platsens historia, kvalitéer och närhet till havet.

En viktig del i detta är att med hjälp av höga gestaltningsambitioner skapa attraktiva boendemiljöer och utveckla det strandnära rekreativstråket med en variation av aktiviteter och mötesplatser som kan nyttjas av kommunens alla invånare.

Förutsättningar

Under arbetet med Badhusviken har ett antal faktorer framkommit som krävs för att en eller flera nya detaljplaner i området ska vara genomförbara. Dessa faktorer redogörs det för under denna rubrik.

Marken inom området ligger lågt i förhållande till havet i ett framtida scenario med höjd havsnivå. Marken kommer därför höjas med 1 - 1,5 meter. Detta kommer att ske norr om befintliga sjöbodar och cirka 20 meter från Badhusviken i öster.

I norr återfinns Strandvägen som i korsningen med Femöresundsvägen kommer att höjas till cirka +2,3 meter. Femöresundsvägen förutsätts vara den tillfartsväg som i alla lägen kommer vara tillgänglig som tillfartsväg.

I områdets södra delar finns sjöbodar med en lång historia på platsen. Dessa sjöbodar ska vara kvar. Mellan vissa sjöbodar är avståndet tillräckligt långt för att skapa passager mellan de nya bostäderna och kanalen.

Området mellan Femöre kanal och sjöbodarna samt kajen österut mot Badhusviken utformas som allmänt park- och rekreativstråk och kommer inte att höjas.

I anslutning till korsningen Femöresundsvägen och Strandvägen finns en pumpstation som behöver vara kvar med ett skyddsavstånd på cirka 15 meter. Inom detta område får inga bostäder tillkomma men marken kan till exempel användas för infart och parkering.



Befintliga sjöbodar utmed Femöresundskanalen.

Kvalitetskrav

Utifrån ett förberedande arbete och i dialog med medborgare i Oxelösunds kommun har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett antal krav på den tänkta exploateringen i området. Dessa ska vägleda exploatören i sitt arbete med att ta fram förslag på hur området kan exploateras för att möta kommunens vision för området. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till markanvisningstävlingen för Badhusviken.

Bebyggelsen

- Bebyggelsen ska i huvudsak utformas med två våningar alternativt två våningar med inredd vind. En mindre andel av ytan kan ha upp till 4 våningar där den fjärde våningen i så fall bör vara indragen.
- Bebyggelsens höjder varierar inom området men lägre bebyggelse ska möta villabebyggelsen utefter Strandvägen och Femöresundsgränd.
- Byggnaderna ska ansluta till traditionell "småstadsestetik" med hög arkitektonisk ambition.
- Områdets huvudsakliga byggnadsutformning är sadeltak och träfasad men inslag av andra utformningar kan förekomma, särskilt för de högre byggnaderna.
- Fasadkulörer, taklutning, placering och våningsantal används för att skapa variation inom området.
- Husens orientering och placering inom området är inte låst och kan varieras för att bäst tillvarata platsens förutsättningar.
- Eventuella tillkommande och befintliga tekniska anläggningar ska utformas för att passa in i miljön.



Oxelösunds kall- och varmbadhus i Badhusviken uppförda i slutet av 1800-talet.

Se även under rubriken Inspirationsbilder.

Struktur

- Gatustrukturen i området ska vara av typ "småstad" med gränder och små torgbildningar. Det ska finnas allmänt tillgängliga stråk genom området på kvartersmark men även i form av allmän gata.
- Parkering för bostäder ska ske på kvartersmark. Markparkering utformas småskaligt. Gator kantas med fördel av träd för att ge stadsdelen en grön inramning och bidra med ekosystemtjänster.
- Från området ska en eller flera passager mellan sjöbodarna ordnas för att främja rörelse, folkliv och vattenkontakt.
- I området ska det finnas dagvattenlösningar som bidrar till infiltration, fördröjning och upplevelsevärden.



Passagemöjligheter mellan bodarna finns på ett par ställen, bredast i väster.

Allmänna platser

- I den sydöstra delen av området finns förutsättningar för att skapa en torgbildning som möter brofästet. I byggnad mot torget ska lokal för publik verksamhet i bottenvåning vara möjlig, exempelvis för restaurang.
- Höjningen av marken och den höjdskillnad som detta leder till ska bidra med kvaliteter för det strandnära rekreativstråket för att undvika barriäreffekter.

Inspirationsbilder



Variation i färg och skala i ett havsnära läge. Varvsgatan, Klyvaregatan och Spinnakergatan på Brandholmen, Nyköping.



Bebyggelse nära gatan ger ett slutet gaturum. Häradsvägen, Barkarby



Förbindelse genom bebyggelsen med tydliga gränser mellan gemensamma och privata ytor. Gränd vid Fyrvaktaregatan, Trosa



Vänster: Variation i form och skala, Salongsgatan i Västra Hamnen, Malmö. Fotograf: Kerstin Jonsson
<https://royaltyfritt.blogspot.com/2012/06/spannande-arkitektur-i-vastra-hammen.html>

Höger: Siktlinjer och öppen dagvattenhantering, Gränd vid Scaniaplatsen, Västra Hamnen, Malmö.

Annan inspiration:

På västra Hedvigsholmen i Marstrand har Brunnerberg Forshed ritat en stadsdel med tydlig koppling till ortens badhusepok.

<https://www.brunnerbergforshed.se/hedvigsholmen-marstrand/>