

KV. VARVSHALLARNA

VARVSSTADEN / MALMÖ

HEM VID VATTNET. BYGGDA PÅ VARVET.



INNEHÅLL

06

OMRÅDET

Lär känna din nya stadsdel.

16

ARKITEKTUREN

Tankarna bakom Kv. Varvshallarna.

20

GÅRDEN

En lugn oas mitt i stadens puls.

24

INREDNINGEN

Stilsäkert med flera inredningsstilar.

32

FAKTA

Bra fakta att veta om kvarteret.

34

KÖPA BOSTAD

Trygg köpprocess hela vägen hem.

36

VARVSKONST

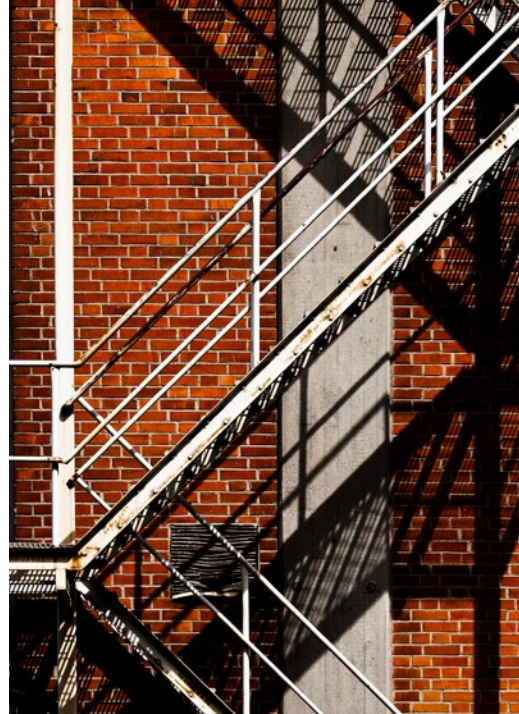
Investera i ett stycke varvsmemorabilia.

39

KONTAKT

Dags att ta nästa steg? Kontakta oss.

Våra 3D-bilder är framtagna för att visualisera bostäderna på bästa sätt utifrån hur de är planerade, ha i åtanke att ändringar kan behöva göras fram till inflyttning. Peab Bostad reserverar sig för eventuella ändringar och tryckfel.



Hem vid vattnet. Byggda på varvet.

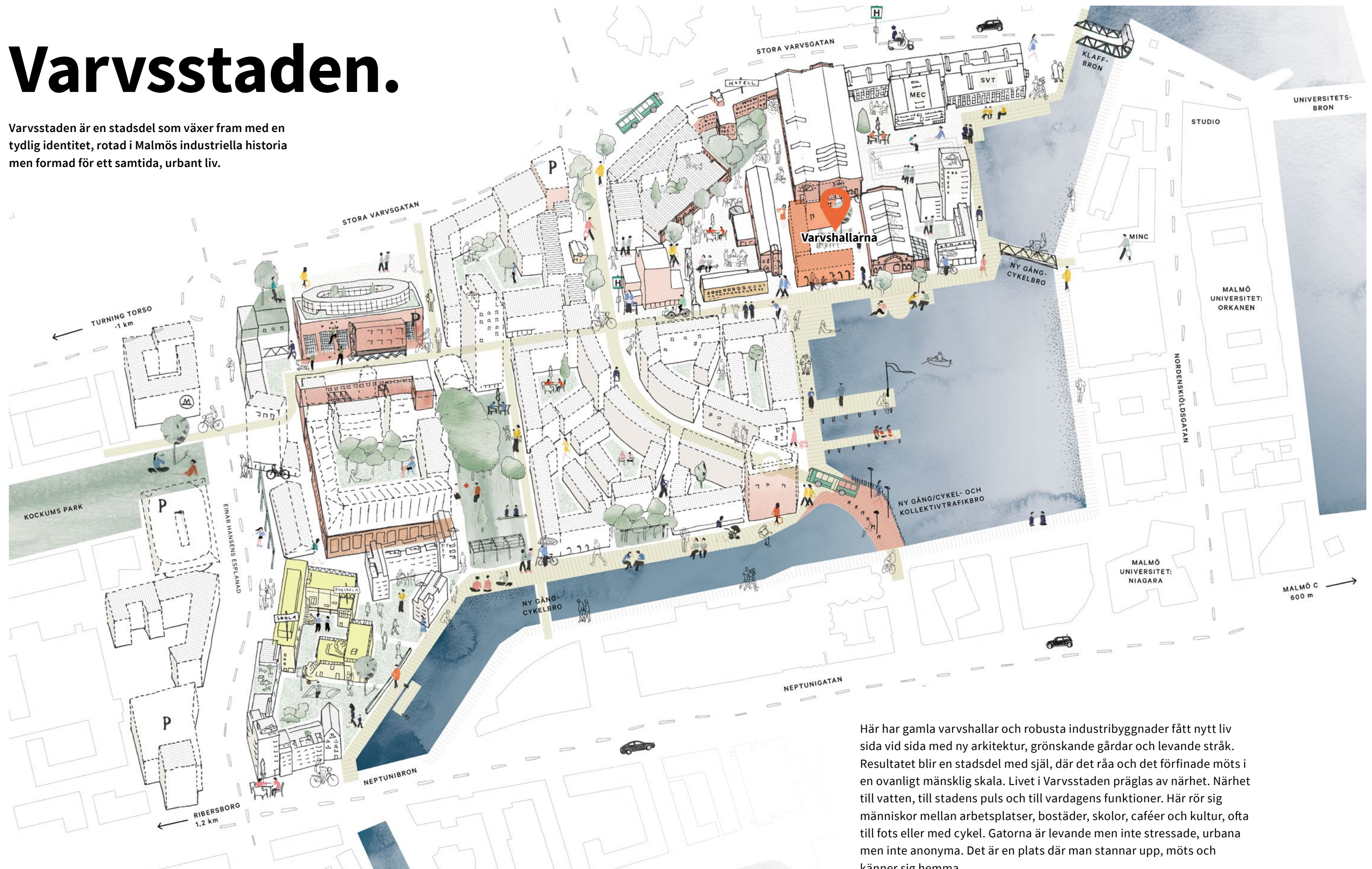
Kv. Varvshallarna markerar början på ett nytt kapitel i Varvsstaden. Här möter Malmös industriella arv dagens sätt att leva – i arkitektur som är både oblyg, rejäl och modern. Tegel, metall och tydliga former skapar en karaktär som känns robust, varm och förankrad i platsens historia.

Här bor du med staden runt hörnet. Malmö central ligger bara några minuter bort – med cykel, buss eller en kort promenad – och de nya broarna som binds samman över Varvsbassängen gör vardagen friare, enklare och mer sammanhängande. Men varför ge sig i väg när det finns all anledning att stanna kvar. Den stora innergården bjuder på ett välplanerat lugn: en grön oas med upphöjda gångstråk, planteringar och harmoniska rum som samspelar med de råa materialen runtomkring. Här bor du nära vattnet. Med utsikt som förändras med väder och årstid.

Med varvets historia i ryggen – men med framtiden i sikte.

Varvsstaden.

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.



Bilden är från 1956 och visar dockan, i vilken ni ser "Falsterborev" som var det sista fyrskeppet som tillverkades på Kockums 1909. Denna docka är nu torrlagd och har fått namnet Lilla Dockan och är K-märkt. Källa: Kockums Mekaniska Verkstad / Malmö Stadsarkiv.



Källa: Malmö Stad



Fotot visar Gjuteriet och en del av dockan. En byggnad som nu varsamt renoveras till kontor.

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 industrimark 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 byggt 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 transfomeras 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 Kockums-byggnaderna i området.



Varvsstaden är en plats som inte liknar någon annan i Malmö. Här finns historien närvarande i varje tegelvägg, längs varje kaj och i de industristrukturer som under generationer varit en del av stadens utveckling. Det är just den identiteten som gör platsen så speciell.

Hanne Birk, utvecklingschef på Varvsstaden AB



En stadsdel med historia, själ och framtid.

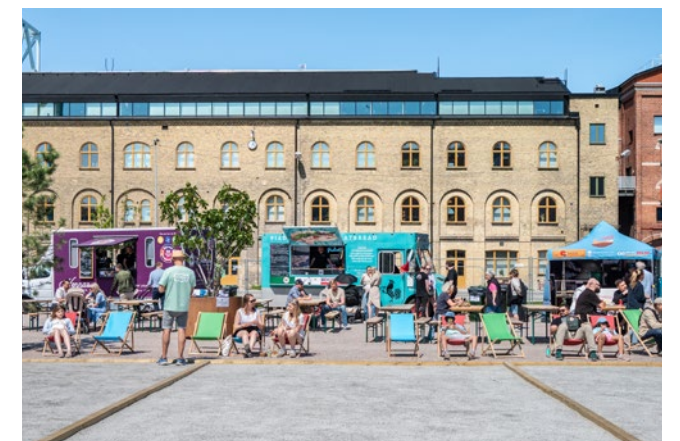
Vår vision har från början varit att skapa en levande stadsdel där det befintliga får vara grunden för det nya. Istället för att börja om från början bygger vi vidare på det som redan finns – på berättelserna, materialen, byggnaderna och karaktären. Det ger Varvsstaden en själ och autenticitet som inte går att skapa på konstgjord väg. När området nu öppnas upp efter att ha varit stängt för allmänheten i nästan ett sekel skapas något helt unikt. Här möts stad och hav, historia och framtid, människor och idéer. Nya bostäder, arbetsplatser, restauranger, kultur och offentliga rum växer fram sida vid sida och bildar en stadsdel fylld av liv och rörelse.

EN STADSDEL DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

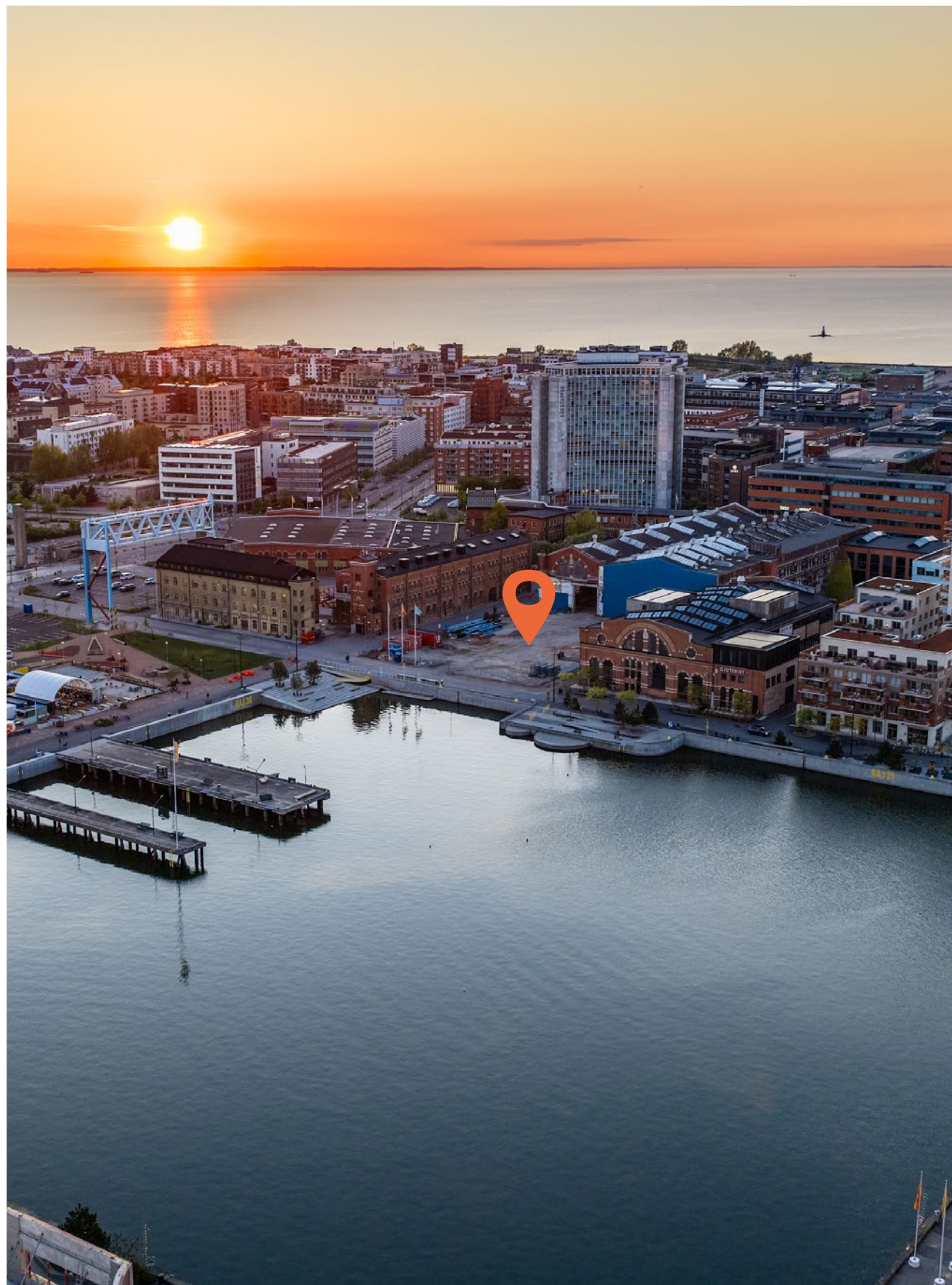
För att lyckas måste Varvsstaden attrahera både boende, näringsliv och besökare. Vår ambition är att skapa en stadsdel där människor vill vara – en plats där alla ska kunna trivas och må bra, oavsett ålder, bakgrund eller livssituation. Det är i mötet mellan människor, verksamheter och stadens olika uttryck som den verkliga dynamiken uppstår.

ÅTERBRUK MED OMSORG

Vi tror att framtidens hållbara stad byggs genom att ta vara på det som redan finns. Därför är återbruk, transformation och omsorg om platsens kulturhistoriska värden en naturlig del av utvecklingen. Genom att bevara och vidareutveckla områdets unika kvaliteter skapar vi inte bara en attraktiv stadsdel idag, utan också ett långsiktigt värde för kommande generationer. Varvsstaden ska vara en plats där människor vill bo, arbeta, mötas och återvända till. En stadsdel med



internationell attraktionskraft och stark lokal förankring. En plats som speglar Malmö – nyfiken, modig, inkluderande och ständigt i utveckling. Det handlar inte bara om att bygga en ny stadsdel. Det handlar om att ge nytt liv åt en av Malmös mest betydelsefulla platser och skapa nästa kapitel i stadens historia.



ÄTA BÖR MAN...

...och här är det lätt. Området bjuder på flera restauranger, som La Fonderie, Aster, Varv och nyöppnade Cantin. Och när du vill upptäcka ännu mer smaker ligger Malmös rika restaurangliv bara en kort promenad bort. Från Saluhallens delikatesser till stadens stora utbud av caféer, barer och restauranger.

ÅKA

Ta ett varv runt varvet. De tre broförbindelserna över vattnet gör att Varvsstaden kommer närmre både City och Centralstationen. Du tar dig enkelt till centralen på några minuter med cykel, till fots eller med någon av områdets stadsbusslinjer.



ÄLSKADE HAVET

Stadens energi möter kajens lugn. Utanför dörren väntar en kilometer lång kajpromenad – en plats för morgonkaffet, löprundan eller en stilla kvällspromenad. Sommartid finns flera badupplevelser inom nära räckhåll. Ribbens fantastiska sandstrand och djuphavsbadet Scaniabadet med soldäck i Västra Hamnen gör det enkelt att njuta av livet vid havet – året om.

KV. **VARVSHALLARNA**
VARVSSTADEN / MALMÖ



Tre byggnader. Tre karaktärer.

Kv. Varvshallarna växer fram där Malmös varvshistoria möter stadens framtid. Tre byggnader med egna identiteter bildar tillsammans ett kvarter där historien lever vidare i en samtida arkitektur. Här berättar teamet från Marge Arkitekter mer om tankarna bakom utformningen.

Kv. Varvshallarna ligger i hjärtat av Varvsstadens äldsta miljöer, med historiens lager tydligt närvarande. På den sista obebyggda tomten längs den solbelysta kajen vid Stora varvssängan ligger tre byggnader samlade kring en gemensam gård – en lugn inre värld mitt i stadens puls. Varje hus är gestaltat med en egen karaktär, formad ur platsens historia och dess materiella logik.

VERKSTADEN, placerad längs Isbrytargatan, hämtar sin identitet ur de historiska grannarna. På platsen för den tidigare El- och rörverkstaden ligger en byggnad som i volym, detaljer och material knyter an till den historiska tegelarkitekturen. Fasaderna har en rytm och balans som finns i omgivande bebyggelse. I de robusta materialen som tegel och puts, finns en koppling till omkringliggande byggnader i tegel och sandsten. De klassiska varvshallarnas dekorerade gavelmotiv har tolkats i en samtida enkel gestaltning. I huset finns en variation av bostäder, från mindre studiolägenheter till rymliga penthouse, alla med fokus på ljus och rymd.

Mot vattnet och den levande kajpromenaden reser sig **KAJ 321**, där arkitekturen bär spår av Varvsstadens senindustriella epok. De långsträckta balkongerna, det rationella ramverket som övergår i räcken och den markanta sockelvåningen i rå betong ger huset en tydlig, funktionell karaktär. Samtidigt skapas en varm kontrast genom inslag av träpanel, träfönster och klätterväxter som låter fasaden förändras över tid. Bostäderna öppnar sig mot söder med generösa

balkonger i bästa solläge, och den indragna översta våningen erbjuder takterrasser med vy över flera riktningar.

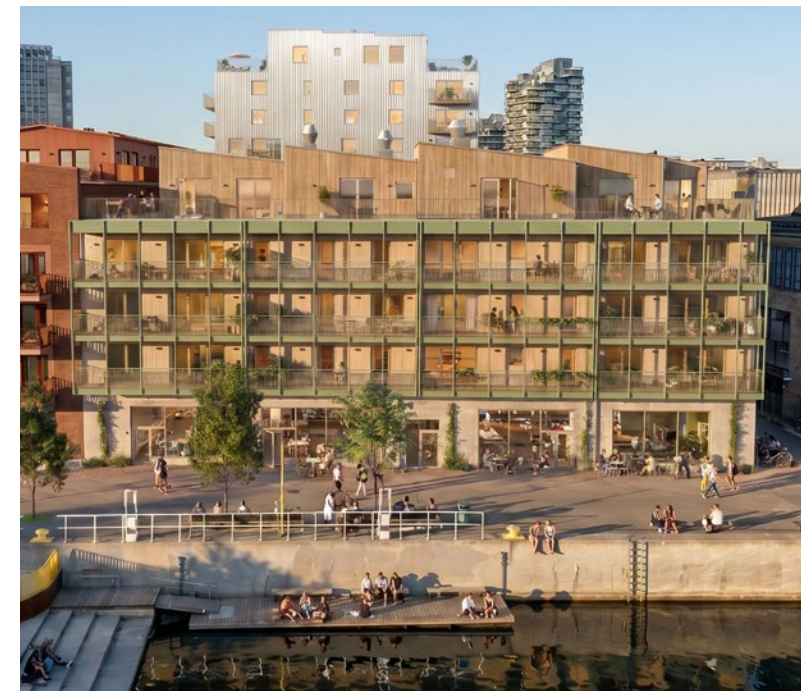
Insmygt bland de smala gränderna reser sig **LILLA TORN**, som ett samtida tillskott i en historisk väv. I respektfull kontrast till sina grannar sträcker det sig något högre och fångar utblickar över områdets taklandskap. Den korrugerade metallfasaden, med sin reflekterande yta, speglar omgivningen och låter den historiska kontexten bli en del av byggnadens uttryck. I sin gestaltning för Lilla Torn vidare Varvsstadens tradition av det oväntade – där nya lager adderas med mod och precision, och där kontraster mellan gammalt och nytt skapar en levande och dynamisk helhet.



Arkitekterna bakom Kv. Varvshallarna
Erik Hökby, ansvarig arkitekt (Arkitekt SAR/MSA, Partner)
och Sofia Uddé, handläggande arkitekt från
Marge Arkitekter



Fasaderna har en rytm och balans som finns i omgivande bebyggelse. I de robusta materialen som tegel och puts, finns en koppling till omkringliggande byggnader i tegel och sandsten.





En grön oas mitt i staden.

I Kv. Varvshallarna väntar en grön och skyddad innergård där vardagen kan sakta ner. Här finns plats för gemenskap, lek och avkoppling – omgiven av lummig grönska. Landskapsarkitekt Emma Larsson från Studio Sueca berättar mer om tankarna bakom gårdens utformning.

På bästa tänkbara läge, mitt emellan hav och stad, är det lätt att trivas och bo i Kv. Varvshallarna. Härifrån tar du dig enkelt till fots eller med cykel till det allra mesta Malmö har att erbjuda. Med stranden och hamnen ett stenkast bort, stadens centrum på gångavstånd och restauranger och serveringar alldeles intill är det skönt att sedan komma hem till en lugn, skyddad och grön oas.

PERGOLA OCH GRILLPLATS

Till det egna boendet tillhör antingen en privat terrass, balkong eller rymlig uteplats, och vill man ha ännu mer plats till fest eller för umgänge med grannarna finns den gemensamma uteplatsen mitt på gården. Hit kommer man via träspänger genom frodiga planteringar där stora träd även bjuder på skir skugga och svalka.

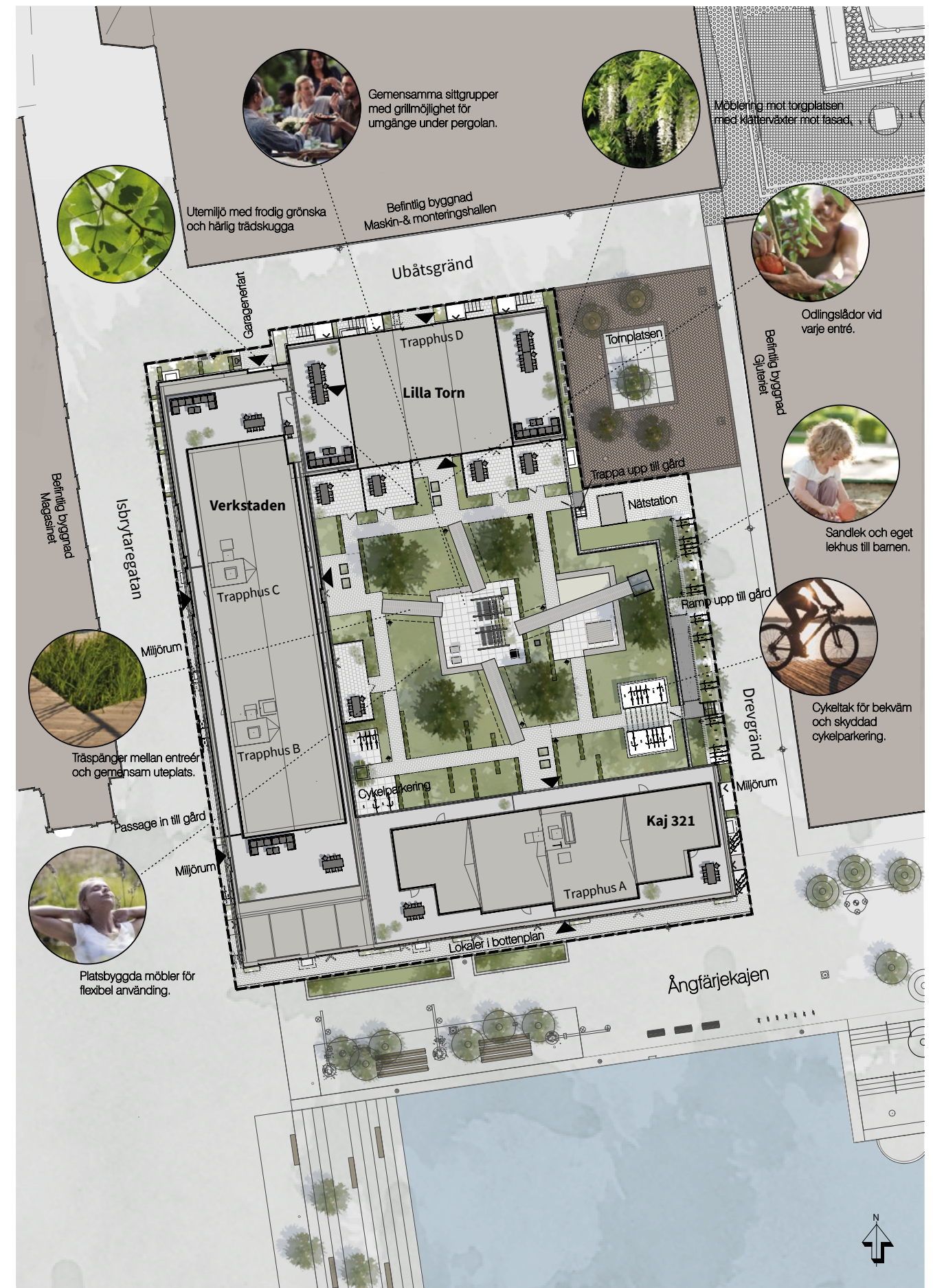
Bänkborden under pergolan är en perfekt plats att samlas på och här når man lätt grillen intill. Här finns även platsbyggda bänkar runt uteplatsens ytterkant, vilket bidrar till en ombonad känsla mitt i den frodiga, vildvuxna grönskan. Via en av spängerna kommer man till ytan för de mindre barnen där både sandlåda och lekhus finns att tillgå för kreativ lek. Även på denna plats kan man koppla av på de platsbyggda bänkarna samtidigt som barnen leker ostört.

ANDAS EN KÄNSLA AV NATUR

Innergården på Kv. Varvshallarna är menad att upplevas kravlös, frodig, vildvuxen och ska andas en känsla av natur mitt i staden, med en acceptans för det oputsade, och för det enkla livet utomhus. På gården vill man gärna stanna till och ta ett andetag när man kommer hem eller innan man tar sin cykel för att bege sig ut i staden alldeles intill.



Emma Larsson
Landskapsarkitekt
Studio Sueca





Hitta din hemkänsla.

I Kv. Varvshallarna har du alla möjligheter att skapa den hemkänsla som passar din unika stil. 70 av lägenheterna inreds med profil Signature och 18 med profil Selected. Inom varje profil erbjuds tre helt kostnadsfria stilar. Till vår hjälp har vi haft Nina Gerthel & Caroline Jacobson, skickliga designers och inredare. På följande sidor presenterar vi stilarna i korthet, för mer information se separat inredningsbroschyr.



Caroline Jacobson
– Peab Bostad



Nina Gerthel
– Studio Nina Gerthel

”

Att bo i Varvsstaden är något alldeles särskilt. Med platsens unika atmosfär som inspiration har vi låtit dess känsla ta form även i bostaden. Ett modernt och tidlöst formspråk präglar helheten och har mynnat ut i tre omsorgsfullt sammansatta stilar. Varje detalj är noga utvald för att bidra till en harmonisk helhet, där enkelhet och värme går hand i hand. Det ska bli spännande att se vilken som blir din favorit!

– Caroline Jacobson, Sortiment på Peab Bostad



LÄGENHET A1303 - 4 ROK

Tre kostnadsfria stilar

Signature. Utvalt med omsorg.

De flesta av lägenheterna inreds med profil Signature, se lägenhetsritning för vad som ingår. För att ge dig inspiration och lite hjälp på traven har vi tagit fram tre helt kostnadsfria stilar: Still Water, Soft Oyster och Urban Contrast. I lägenheterna Peab Signature ingår bland annat kostnadsfria val på köksluckor, kommoder i badrum samt ljus trestavsparkett. Inom stilarna finns det dessutom ett antal tillvalsmöjligheter.

STILL WATER

Sober och stilren design där ljuset får ta plats. De rena ytorna och de välavvägda detaljerna skapar en känsla av modern enkelhet med långvarig karaktär.

SOFT OYSTER

Ljusare nyanser som i kombination ger en lätt och luftig känsla – som en stillsam dag vid havet. Stilen för ett modernt och avslappnat hem.

URBAN CONTRAST

Klassisk elegans när den är som bäst och där tonerna i grått möts upp av rostfria detaljer som med fördel balanseras upp av läder och ljusa träslag.



STIL SOFT OYSTER



STIL URBAN CONTRAST



Tre kostnadsfria stilar

Selected. Extra allt.

I 18 utvalda lägenheter har vi valt inredning med profil Selected, se lägenhetsritning för vad som ingår. För att ge dig inspiration och lite hjälp på traven har vi tagit fram tre helt kostnadsfria stilar: Soft Oyster, Urban Contrast och Close to Nature. I lägenheterna Peab Selected ingår bland annat profilerade köksluckor, kompositbänkskiva, enstavsparkett, komfortgolvvärme (i badrum) som standard i inredningsstilarna, inom stilarna finns det dessutom ett antal tillvalsmöjligheter.

SOFT OYSTER

Ljusare nyanser som i kombination ger en lätt och luftig känsla – som en stillsam dag vid havet. Stilen för ett modernt och avslappnat hem.

URBAN CONTRAST

Klassisk elegans när den är som bäst och där tonerna i grått möts upp av rostfria detaljer som med fördel balanseras upp av läder och ljusa träslag.

CLOSE TO NATURE

En varm framtöning med inspiration av salta stänk mot ljust trä och där Varvsstadens brus och kultur får en naturlig plats.

STIL SOFT OYSTER



STIL URBAN CONTRAST



STIL CLOSE TO NATURE



Hemmets egentliga hjärta?

Hemlighuset eller hemmets viktigaste rum? Det där avgör du bäst själv. Oavsett så är det här ett rum där det är lätt att glömma att vi spenderar mycket tid. Det är här dagen börjar och slutar. Tänder borstas och mobiler scrollas. Det tycker vi är värd en riktigt schysst inramning. Vi har inte sparat på krutet.



LÄGENHET A/B-1402 – 3 ROK, SELECTED



LÄGENHET B1304 – 4 ROK, SIGNATURE

Fakta.

BRF KV. VARVSHALLARNA

Brf Kv. Varvshallarna.
88 bostadsrätter fördelade på 3 huskroppar.

VÄGGAR

Vitmålade.

INNERTAK

Vitmålade med synliga skarvar.

FÖNSTERBÄNK

Polerad natursten.

GOLV

Mattlackad ekparkett, 3-stavig (Signature)
och 1-stavig (Selected).

GRUND

Källare.

YTTERTAK

Papp på bostadstak.

FASAD OCH YTTERVÄGG

Betong- eller utfackningsväg med tegel och puts,
aluminiumplåt, betong och träpanel.

INNERVÄGGAR

Bärande innerväggar samt de flesta lägenhetsavskiljande
väggar av betong, övriga innerväggar av gips och
stålreglar.

DÖRRAR

Alla lägenheter har säkerhetsdörr. Entrédörrar till
trapphus förses med passagesystem för kod/tag.
Porttelefon.

FÖNSTER

Aluminiumklädda träfönster med vit insida. I Kaj 321 är
det träfönster mot kajbassängen.

UTEPLATS/BALKONG

Plattlagd uteplats med plantering/räcke enligt
situationsplan och lägenhetsritning. Lägenheter har
balkongräcke av typen pinnaräcke i aluminium alternativt
nät i rostfritt stål.

VENTILATION

FTX-system med gemensamma fläkttrum i källare.

UPPVÄRMNING/INSTALLATIONER

Vattenburna radiatorer och uppvärmning via fjärrvärme.
Vattenburen golvvärme i penthouse.

ELINSTALLATIONER

Utvändig belysningsarmatur med integrerat eluttag vid
uteplats, balkong eller terrass.

ENTRÉ

Låst med porttelefon.

POSTBOXAR

Finns i eller vid respektive trapphusentré.

HISS

Samtliga våningsplan nås med hiss från markplan.

FÖRRÅD

Samtliga lägenheter har förråd i källare.

MILJÖRUM

På entréplan mot Isbrytaregatan. Miljörum nås från gata
eller gemensam gård.

CYKELPARKERING

Gott om cykelparkering på gården samt i källare och på
förgårdsmark.

GÅRD

Grön och skyddad gård, som är något upphöjd från
marknivå. Här finns plats för både aktiviteter och
avkoppling.



ETT SVANENMÄRKT HEM UTVECKLAT AV PEAB

Din bostad är en viktig del av
en hållbar morgondag. Vi på
Peab i egenskap av Nordens
samhällsbyggare gör hållbarhet till
en grundpelare i varje del av vårt
bostadsbyggande med fokus på
etik, kvalitet och långsiktighet.
Läs mer på peabbostad.se/hallbarhet.



Så här köper du en bostad.

BOKNINGSAVTAL

Efter säljpremiären tecknas ett bokningsavtal. I samband med bokningsavtalet erläggs en bokningsavgift om 25 000 kr. Skulle du senare bestämma dig för att inte gå vidare med ditt köp får du tillbaka bokningsavgiften minus en administrationsavgift på 7 000 kr.

FÖRHANDSAVTAL

När föreningens kostnadskalkyl är granskad och godkänd tecknas ett förhandsavtal. Förhandsavtalet är ett bindande avtal mellan dig som kund och bostadsrättsföreningen. Innan du tecknar förhandsavtalet görs också en kreditupplysning och avstämning av lånelöfte. Vid tecknande av detta avtal har du 7 dagars betänketid på dig där du i lugn och ro kan gå igenom det innan du signerar. I samband med förhandsavtalet erläggs en förskottsbetalning om 100 000 kr, minus eventuell tidigare erlagd bokningsavgift.

UPPLÅTELSEAVTAL

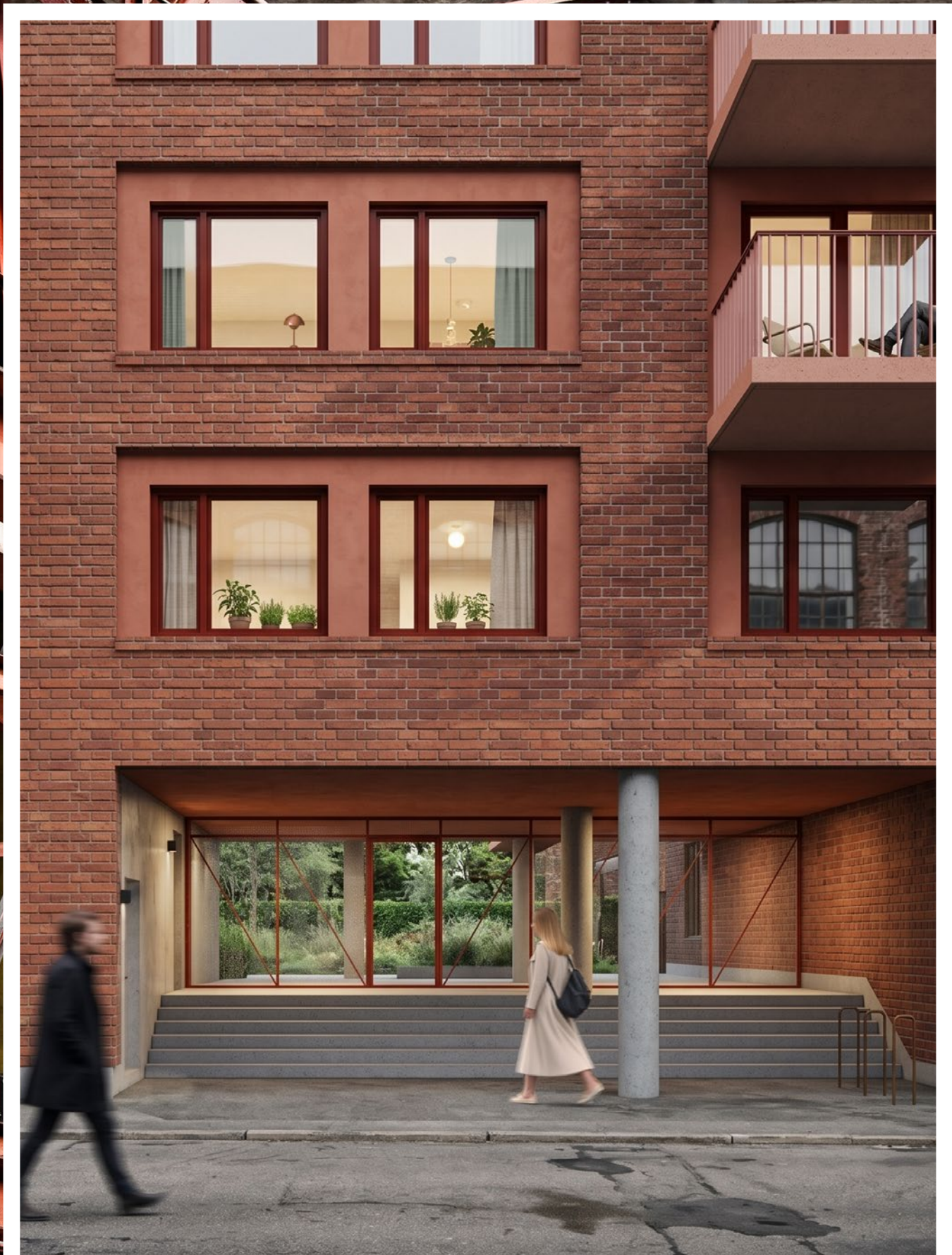
När den ekonomiska planen är registrerad och när Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta bostadsrätten tecknas ett upplåtelseavtal. Detta sker cirka 4 månader innan tillträdet. Den ekonomiska planen ska vara godkänd och granskad av två oberoende intygsgivare som är utsedda av Boverket. I samband med tecknandet av upplåtelseavtalet faktureras ytterligare 10% av köpeskillingen (minus tidigare erlagda förskottsbetalningar).

BESIKTNING

Före inflyttning sker ett antal besiktningar för att kontrollera att bostaden uppförts enligt det kontrakt som är tecknat mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad. Besiktningarna utförs av en opartisk besiktningsman som är godkänd av SBR (Sveriges Byggingenjörers Riksförbund). Du som köpare bjuds in till en slutbesiktning av din nya lägenhet. Inom två år efter slutbesiktningen sker en garantibesiktning. Eventuella fel som uppkommit under garantitiden, och som inte kan hänföras till bristande underhåll eller normalt slitage, ska åtgärdas på bekostnad av Peab Bostad.

SLUTBETALNING OCH TILLTRÄDE

På tillträdesdagen möter du Peab Bostads kontaktperson och nycklarna överlämnas. I samband med detta ska du uppvisa kvitto på slutbetalningen av din nya lägenhet. I god tid innan tillträdet skickas fakturor hem till dig. Samtliga förskottsinbetalningar avräknas mot den slutliga köpesumman. Vid nyckelutlämningen får du också information samt drift- och skötselråd. Ditt definitiva tillträdesdatum får du cirka 4 månader innan ditt tillträde.



Varvskonst.

Det sägs att en stad förändras snabbare än ett människohjärta. Det ligger nog något i det, för visst är det svårt att inte bli nostalgisk i minnenas trädgård, bland bockkranar och gjutformar. Vi kan inte dra tillbaka klockan, men vi kan erbjuda dig en liten blast from the past. Varför inte investera i ett stycke varvs-memorabilia i form av den här läckra fotokonsten?

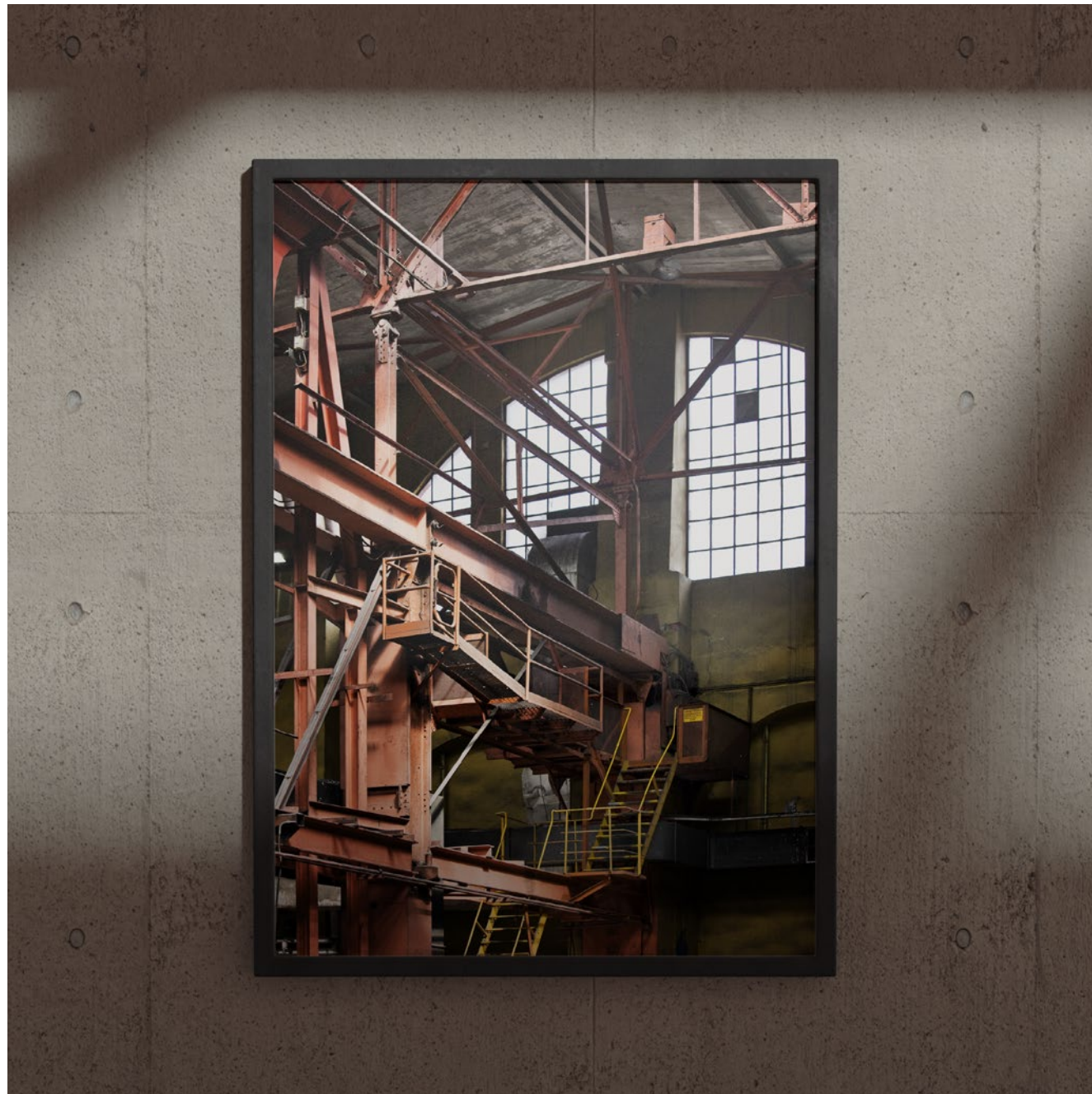
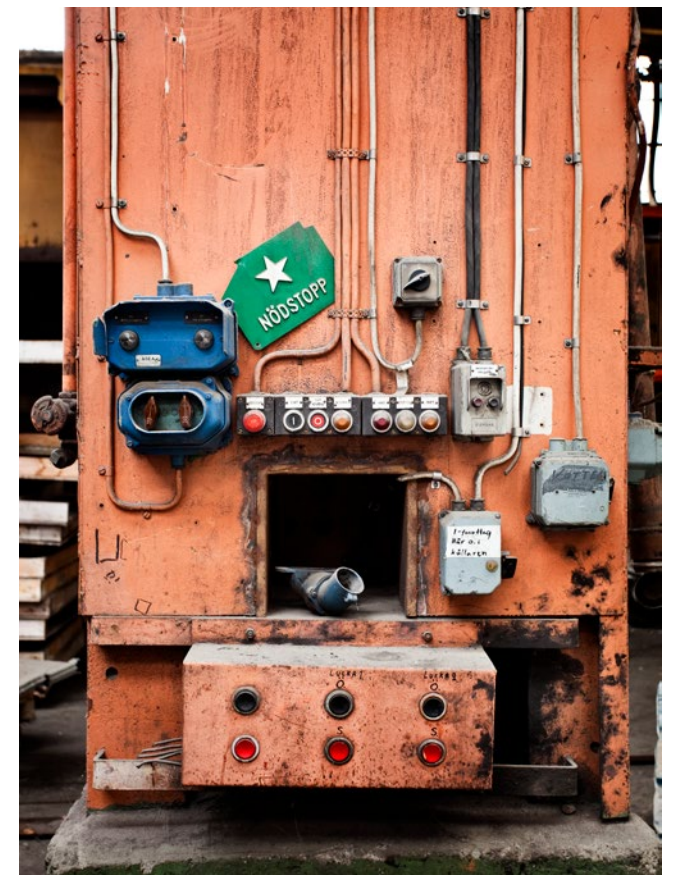
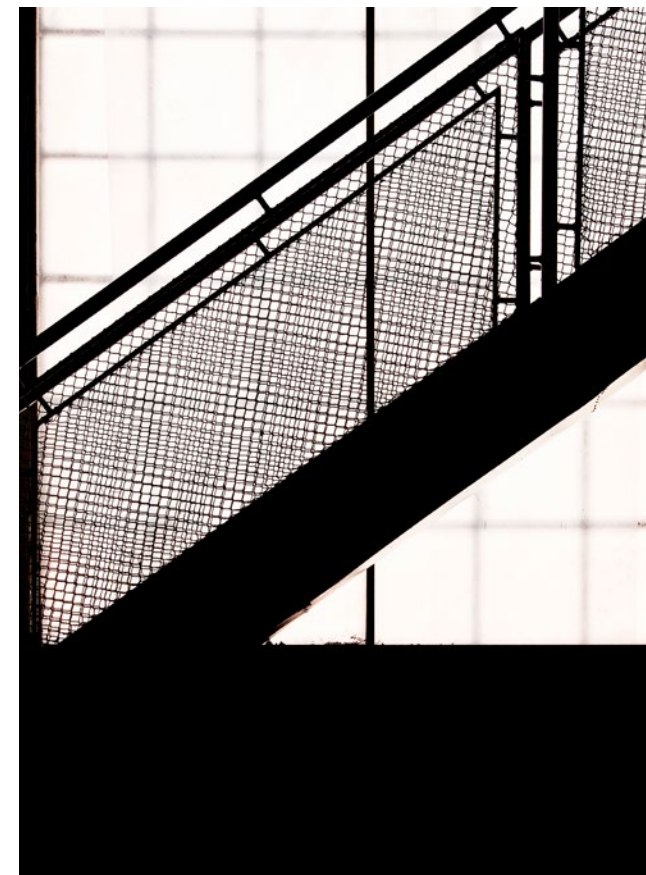


Foto: Magnus Grubb



Läs mer på peabbostad.se/varvshallarna



Välj ditt nya hem!

Skanna qr-koden för att läsa mer om våra bostäder.
Här hittar du även vår bostadsväljare där du får
mer information om varje bostad.



Tillsammans hittar vi hem

Vi vill att fler ska hitta hem. Hitta sig själva och leva sina liv. Hitta sin hemkänsla, i sin bostad men också i sitt kvarter och i sin stad. Vi vet att människor är olika, har olika drömmar och behov. Då kan inte alla bostäder se likadana ut, och ligga på samma adress. Därför strävar vi efter att utveckla bostäder för fler. Från norr till söder. Högt och lågt. Stort och litet. Vi hjälper dig att hitta hem.