



W Ä R B Y R E S O R T  
KVALITETSPROGRAM

- 1 SYFTE
  - 1.2 Program
  
- 2 ANALYSER
  - 2.2 Landskapsbild
  - 2.3 Rekreatiomsområden
  - 2.4 Befintlig bebyggelse
  - 2.5 Kulturvården
  
- 3 MÅLBILD / VISION
  
- 4 STRUKTURELLA PRINCIPER
  - 4.2 Byggnadsplacering
  - 4.3 Höjder & Hierarki
  - 4.4 Rumsbildande grönstruktur
  
- 5 GESTALTNINGSPRINCIPER
  - 5.2 Ekonomibygnaden
  - 5.3 Takkupor och nya öppningar
  - 5.4 Principer för tillbyggnad
  - 5.5 F.d. Mangårdsbyggnaden
  - 5.6 Nya ekonomibygnader
  - 5.7 Rumsbyggnader / Längor
  - 5.8 Materialpalett

Framtaget av Norm Architects  
på uppdrag av Wärby utvecklings AB i samarbete med Restaurera,  
Svedala kommun & Okidoki arkitekter



# 1 SYFTE

SYFTE  
PROGRAM

## 1 SYFTE

Syftet med kvalitetsprogrammet är att skapa en gemensam grund för Wärby gällande arkitektoniska kvaliteter. Detta innefattar relationen till platsens historia, de existerande byggnaderna och den omgivande naturen. Genom analyser av lokal byggnadstradition tillsammans med antikvarie formuleras gestaltningsprinciper som ger liv till den gamla ekonomibygnaden och lägger till ett nytt historiskt lager i harmoni med det gamla, samt ger en solid grund för hur platsen kan utvecklas och kompletteras med nya värden.





## 1 . 2 P R O G R A M

Wärby Resort kommer att bli ett destinationshotell med anknyttande funktioner. Hotellet ska husera mellan 170-180 rum i anknytning till ett spaområde, vilket ska vara en plats där man vill kunna spendera en hel dag. Det ska finnas olika aktiviteter kopplat till årstiden för att skapa upplevelser året runt.

För att vara en attraktiv destination för gäster som gör en längre resa, och stannar längre än en natt, är det viktigt att det finns minst två restauranger. Wärby Resort kommer även att bidra med mervärde för Bara tätort genom att, utöver spa och restaurangerna, ha ett bageri, stora sociala grönytor och ett antal konferensrum i anknytning.

## 2 ANALYSER

LANDSKAPSBILD

REKREATIONSOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

KULTURVÄRDEN

## 2 ANALYSER

Visionen för Wårby Resort är att ta till vara på och förstärka platsens kvaliteter och identitet, och där igenom skapa en unik destination på den skånska landsbygden.

Genom att ge den befintliga byggnaden och platsen nytt liv öppnas den kulturhistoriska miljön upp och blir tillgänglig för fler. Utvecklingen ska ta sin utgångspunkt i platsens egna värden, landskapet, historien och den arkitektoniska karaktären och genomförs med stor varsamhet i syfte att bevara, utveckla och långsiktigt stärka befintliga kvaliteter.

Wårby Resort ska vara en plats för återhämtning och närvaro, där kulturmiljö och natur samspelar och där det unika läget nära Malmö, Köpenhamn och Kastrup skapar både tillgänglighet och ger kontrast till stadens tempo.



## 2 . 2 L A N D S K A P S B I L D



Det som slår en direkt när man anländer till Wårby är de vidsträckta öppna vyerna, där man får en variation mellan de böljande fälten, de mer omslutande grönskande glåntorna och det kulliga landskapet. De äldre gröna strukturerna ska bevaras och blir utgångspunkt för hur ny gröstruktur tillförs, vilket förstärker platsens naturliga karaktär och sammanhang.

Att åka ut till landsbygden innebär för många att fly staden, och det är därför av största vikt att skapa känslan av närhet till naturen. Naturen ger möjlighet till återhämtning och rekreation då den bidrar till ett lugn och en upplevelser för kropp och själ.

### 2 . 3 R E K R E A T I O N S O M R Å D E N

Vår vision är att bygga på de befintliga natur- och upplevelsevärden som platsen har att erbjuda för att skapa mervärden för rekreation och social samvaro. Wärby Resort ska utvecklas till en attraktiv destination som fungerar självständigt, samtidigt som den samverkar med och bidrar till att stärka de omkringliggande rekreationsområdena, såsom golfbanan, Bokskogen, Skåneleden och Torup, och på så sätt blir del av ett större nätverk av natur- och upplevelsevärden.

Genom att utveckla mer tillgängliga grönytor utmed spångholmsalléernas grönstråk föreställer vi oss området som en mångsidig mötesplats. Här kan vandrare längs Skåneleden stanna till för en paus med lunch eller fika, Bara-bor inleda dagen med nybakat bröd från bageriet, eller helgbesökare njuta av lugn och återhämtning på spat.

Målet är att skapa sammanhängande grönt stråk med landskapsrum med höga rekreativa kvaliteter, där naturen och det sociala livet samverkar och bidrar till en attraktiv helhetsupplevelse året om.



WÄRBY I FÖRHÅLLANDE TILL OMKINGLIGGANDE  
OMRÅDEN





#### 2 . 4 B E F I N T L I G B E B Y G G E L S E

Vi har arbetat i samarbete med Restaurera för att bättre förstå den lokala byggnadstraditionen och de regionala byggnadsskicken. Tillsammans har vi studerat lokala material, taklutningar, konstruktionsmetoder, typologier och karaktärsdrag.

Kärnan i förslaget är den gamla ekonomibygnaden med tillhörande allé och omgivande trädridåer. Denna plats återfår funktion och liv och sätter tonen för all ny utveckling som tillkommer. De tillkommande nya byggnaderna inspireras av äldre lokal byggnadstradition, med särskilt fokus på Torups karaktär, och skapas med hänsyn tagen till skala, uttryck och materialval.

Den befintliga byggnaden, uppförd under mitten av 1800-talet, fungerade som en plattgård bestående av 15 sammanslagna gårdar. Materialval och storlek visar på de goda ekonomiska förutsättningar som rationaliseringen av jordbruket bidrog till vid tiden. De bevarade plattgårdarna har hög historisk relevans, och det är av stor vikt att hierarkin bibehålls, så att den befintliga byggnaden särskiljer sig både i storlek och uttryck från de nya tilläggen.

Genom denna ansats skapas ett förslag som tar avstamp i den historiska kontexten, och samtidigt utvecklar platsen med mervärde och en atmosfär som berikar både byggnadens identitet och den omkringliggande miljön.

K A R A K T Ä R



GULA TEGELFASADER MED FRISER OCH DEKORATION KRING FÖNSTER



STENBYGGNAD MED STORA PROPORTIONER PÅ TAKET



VALMAT VASSTAK OCH KORSVIRKESFASAD



EN TYNGRE BAS MED TRÄKONSTRUKTION OVANPÅ

Bilder på närliggande byggnader med lokala byggnadsskick - genomgående är användandet av tegel, trä och sten i olika kombinationer



## 2 . 5 K U L T U R V Ä R D E N

Vi anser att det är avgörande hur vi valt att knyta an till platsens kulturhistoria och traditioner för att skapa en unik och autentisk destination. Gården, allén och det öppna jordbrukslandskapet utgör bärande delar för förståelsen av kulturmiljön och blir centrala element i upplevelsen. Genom att integrera dessa delar kan vi skapa en miljö som både bevarar och lyfter fram platsens kulturarv, samtidigt som den känns relevant och tillgänglig för dagens besökare. På så sätt skapas en destination som inte går att finna någon annanstans, där varje detalj bär på en historia och ger en känsla av både exklusivitet och autenticitet, samt tillför platsen nya värden och liv.

### 3 MÅLBILD / VISION



### 3 MÅLBILD / VISION

På plats i Wärby kan man uppleva spåren av den storslagna plattgård det en gång har varit. De hundra år gamla träden som ramar in byggnaderna och skapar rum vittnar om tiden som har gått. Vi vill bygga vidare på den atmosfären genom att skapa tillägg som inspireras av det befintliga, men med moderna lager. Det ska kännas att man befinner sig ute på den skånska landsbygden, där den historiska plattgårdens vingslag ska fortsatt upplevas.

E N S M Å S K A L I G B Y K Ä N S L A



De nya byggnaderna ska hålla en skala som respekterar och förhåller sig hänsynsfullt till det befintliga och platsens historia där visionen är att skapa en småskalig bykänsla. Husens höjd anpassas och sänks ut mot det angränsande öppna landskapet



L I V E T P Å L A N D S B Y G D E N



Känslan när man kommer till Wårby Resort ska vara att komma till landsbygden och känna närheten till naturen och det avskalade livet

D E N M O D E R N A G Å R D E N



Vi vill skapa meningsfulla tillägg genom att analysera och tolka platsen och dess karaktär



A T T K O M M A N Ä R A N A T U R E N



Byggnaderna är tänkta att vara inbäddade och hänsynfullt placerade i den omgivande grönskan

## 4 S T R U K T U R E L L A P R I N C I P E R

BYGGNADSPLACERING

HÖJDER & HIERARKI

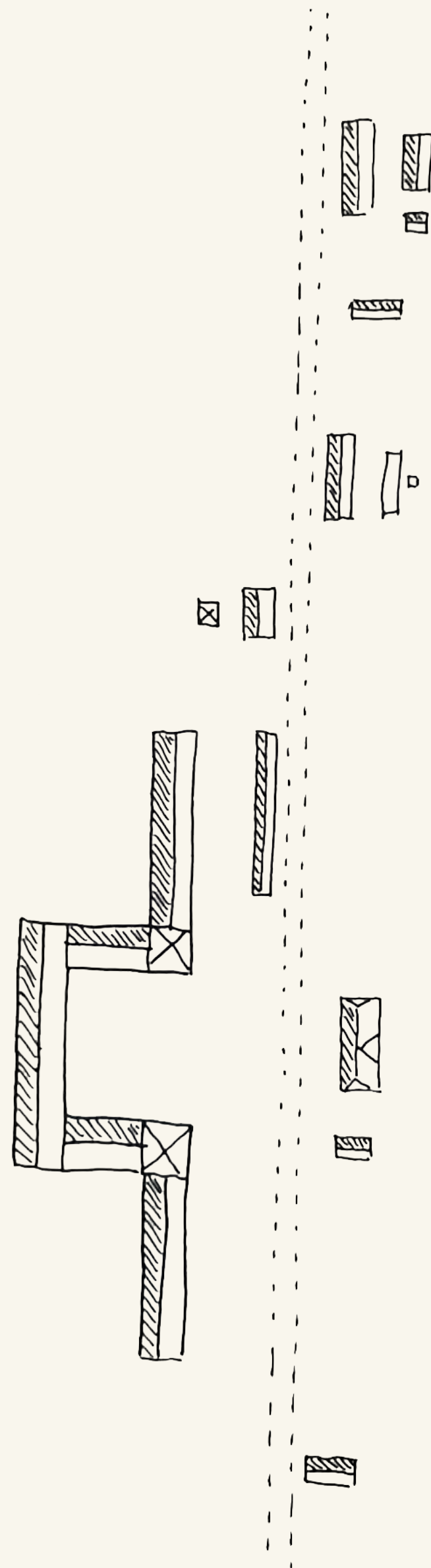
RUMSBILDANDE GRÖNSTRUKTUR

#### 4 . 2 B Y G G N A D S P L A C E R I N G

Genom att studera historisk lokal byggnadsplacering i liknande närliggande miljöer kom vi fram till några riktlinjer, utifrån vilka vi utgick när vi placerade de nya byggnaderna inom Wärby Resort. Referenserna bygger på rekommendationer från byggnadsantikvarie på Restaurera och på utvalda byggnader från Torup.

Analysen av Spångholmens ursprungliga gårdsstruktur visar tydligt hur olika byggnader och landskapselement har förhållit sig till varandra: mangårdsbyggnaden låg öster om allén som huvudbyggnad, medan ekonomibygnaderna låg väster om allén. Den norra längan i ekonomibygnaden, som har rivits, återuppbyggs nu i en modern men anpassad tolkning. Allén löper rakt genom gården och utgör en central axel, med mangårdsbyggnaden mitt emot. Tidigare fanns bostäder längs allén, främst på östra sidan, och trädridåer ramade in bebyggelsen. Det öppna landskapet runtomkring skapade viktiga vyer och karaktär.

Utifrån denna analys motiveras placeringen av ny bebyggelse i tätare grupper längs allén, vilket skapar ett tydligt samband med den historiska strukturen. Nya ekonomibygnader placeras med respekt för dess ursprungliga funktion och orientering, medan restaurangen får en egen "huvudbyggnadsroll", en ny mangårdsbyggnad, med god synlighet och närhet till de centrala stråken. Principen med ny grönska används för att fortsatt rama in och definiera gårdsrummen, samtidigt som det öppna landskapet runtomkring bibehålls och förstärks, och att utblickar bevaras.



TRADITIONELL LOKAL  
BYGGNADSPACERING



KORSVIRKESHUS UTANFÖR TORUP



STATARMUSEET I TORUP

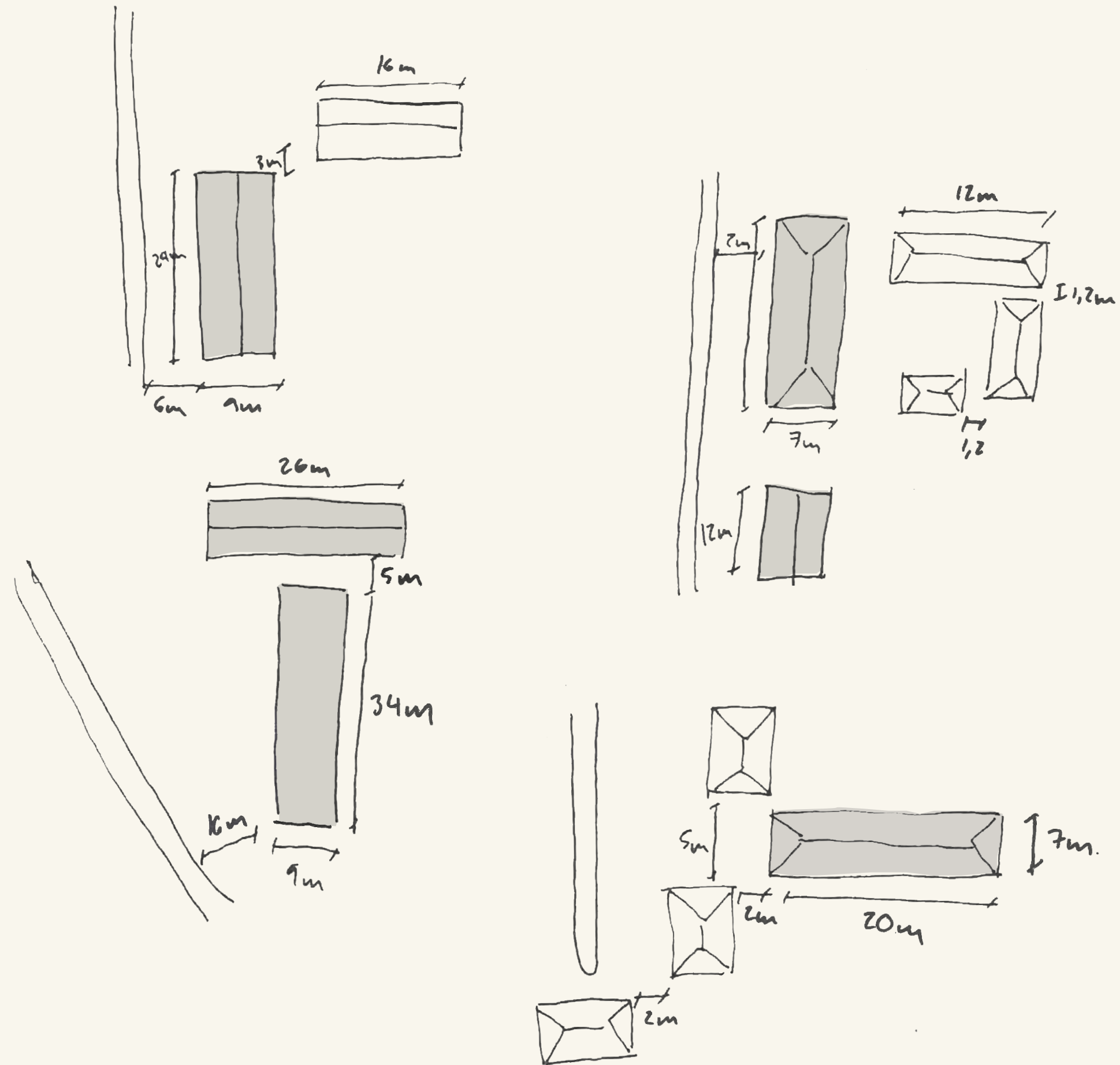


STATARLÄNGA UTANFÖR TORUP

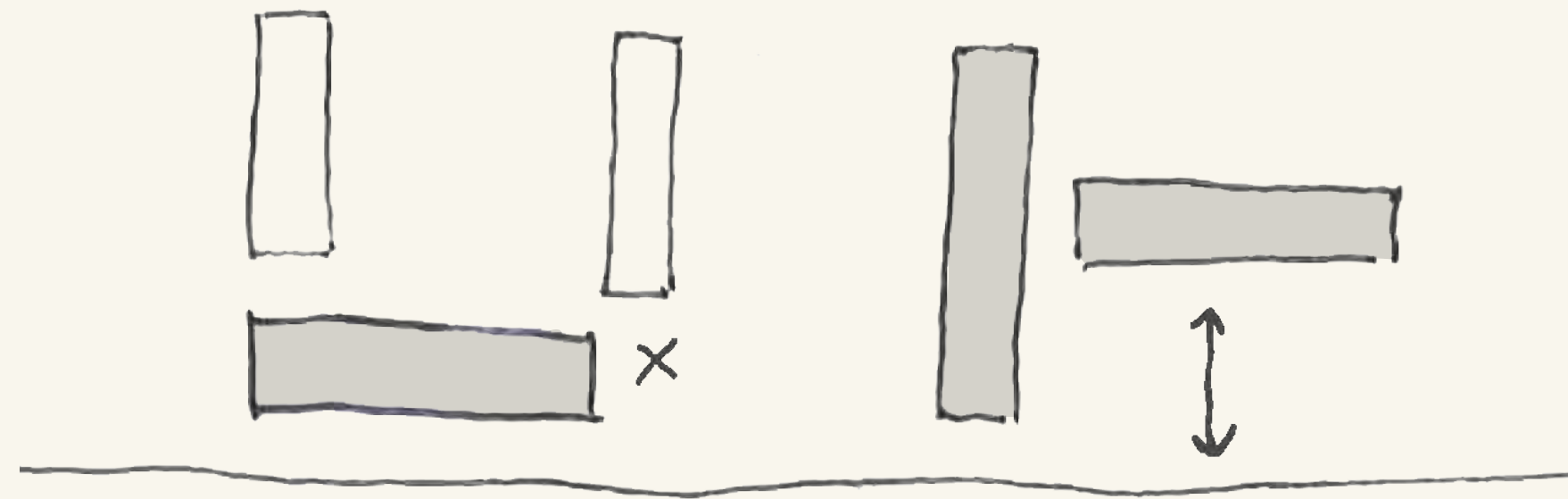
KARTAN ÖVER TRADITIONELL LOKAL  
BYGGNADSPACERING



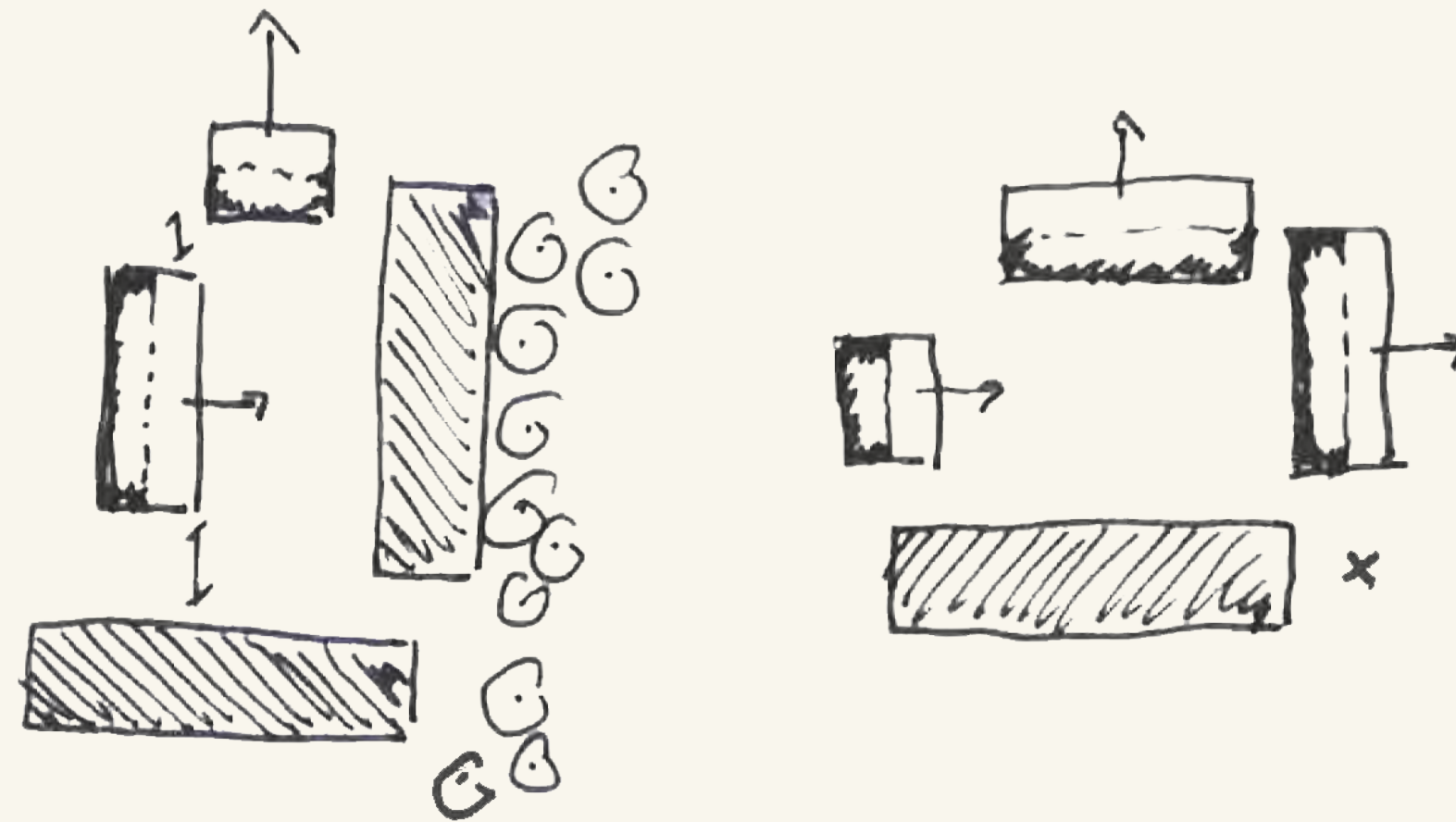
RELATIONEN MELLAN BYGGNADERNA



P L A C E R I N G   A V   B Y G G N A D S V O L Y M E R

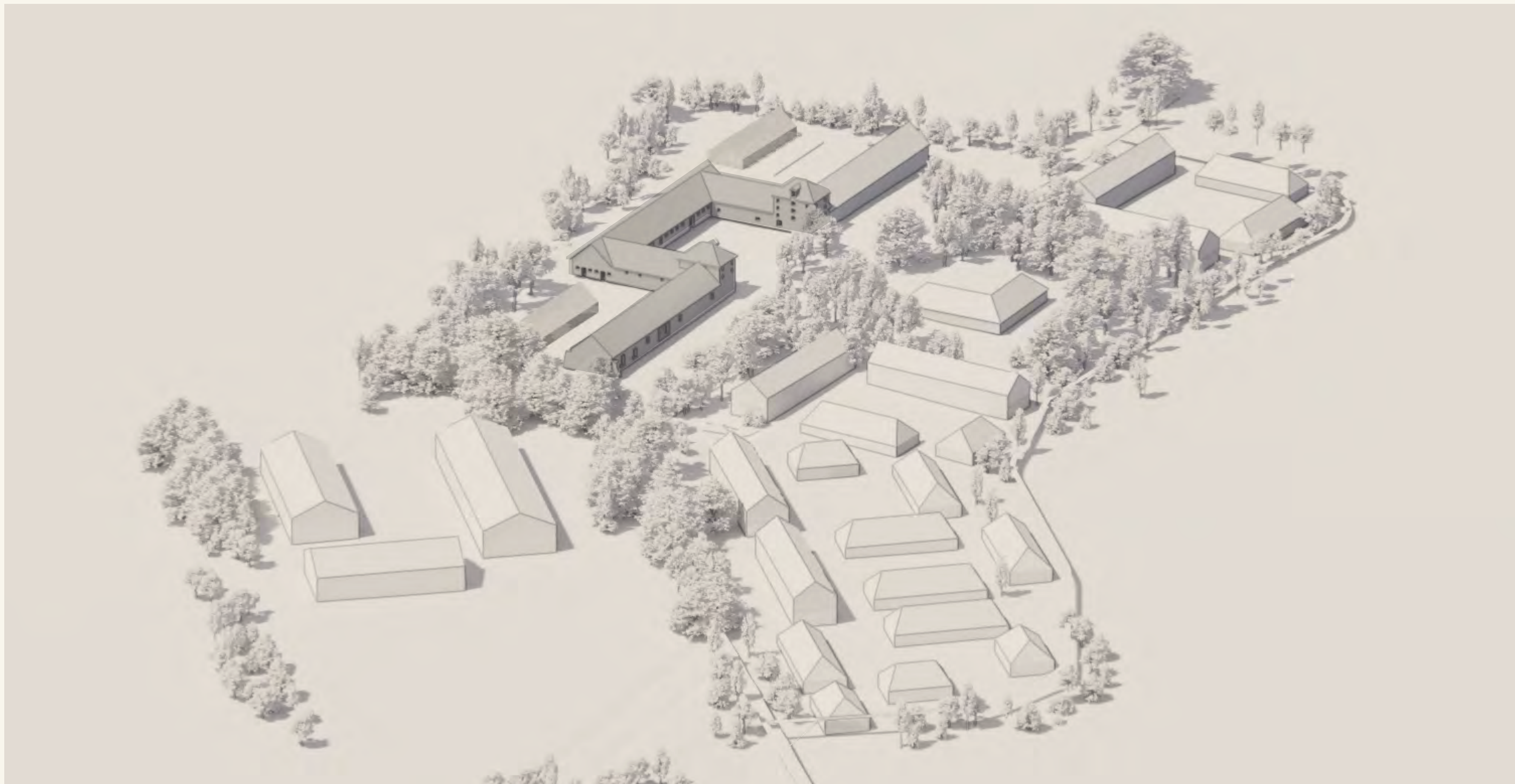


T O L K N I N G   A V   B Y G G N A D S P L A C E R I N G



Byggnaderna är placerade med de tvåvåningsbyggnaderna längs trädlinjen och med öppningarna åt varierande håll för att skapa en mer privat känsla

A X O N O M E T R I S K V Y Ö V E R O M R Å D E T



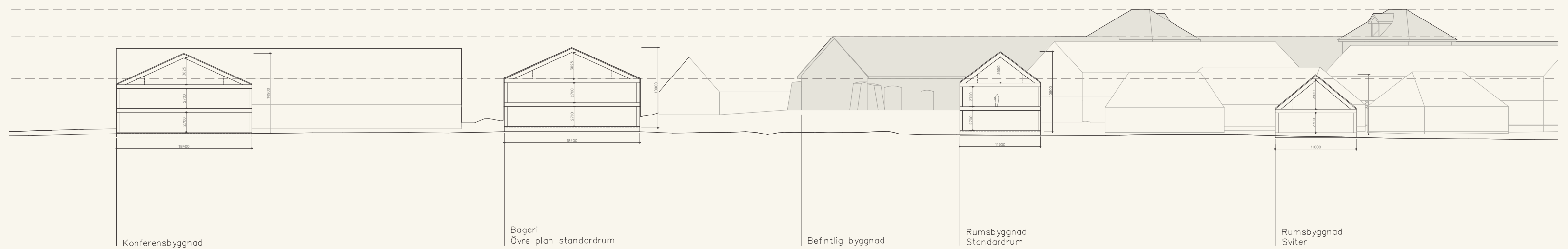


#### 4 . 3 H Ö J D E R O C H H I E R A R K I E R

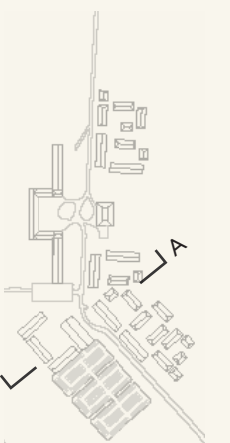
De bevarade plattgårdarna har en stor historisk relevans, och i vårt förslag är det avgörande att den ursprungliga hierarkin bibehålls. Den befintliga byggnaden, med dess hörntorn, ska fortsatt framträda som huvudvolym och särskilja sig i både skala och uttryck från de nya tilläggen.

De nya byggnaderna har därför utformats med underordnad höjd och anpassade taklutningar för att inte överstiga den befintliga byggnadens volym. Genom att dela upp tilläggen i mindre, uppbrutna volymer placerade i mindre gårdsformationer skapas en medveten kontrast till den stora plattgårdens sammanhållna form, samtidigt som helheten behåller en tydlig läsbarhet och respekt för den historiska strukturen.

# GENERELL SEKTION ÖVER OMRÅDET



Principiella sektioner visar förslag på möjliga höjder och taklutningar. Byggnadshöjderna har anpassats så att de inte överstiger den befintliga byggnadens höjd, vilket säkerställer dess hierarki och gör att den förblir synlig från alla vinklar. Taklutningen på tvåvåningsbyggnaderna är anpassad för att hålla nere den totala höjden, medan de mindre byggnaderna har en högre takvinkel inspirerad av det traditionella valmade taket





#### 4 . 4 R U M S B I L D A N D E G R Ö N S T R U K T U R

På plats idag finns flertalet höga, gamla träd som skapar rumslighet och ger kontrast till de vidsträckta vidderna som man kan skymta mellan träden. Den nya bebyggelsen ramas in av liknande nya trädridåer, precis som man historiskt skyddat bebyggelse i åkerlandskapet med grönska. Detta skapar både rumslighet och en mjuk övergång till det öppna landskapet.

Runt och mellan byggnaderna bygger vi vidare på denna grönska med varierande täthet för att skapa avskildhet, intima gårdsrum och olika upplevelser. Vi har arbetat med flera typer av innergårdar, både till form, storlek och innehåll för att skapa skilda rum och variation för den återkommande besökaren, samtidigt som de sociala värdena och mötesplatserna förstärks.

D E N S O C I A L A G Å R D S P L A N E N



EN FÖRLÄNGNING AV BAR OCH LOUNGE



KOPPLING MELLAN UTE OCH INNE



GÅRDSKÄNSLA

Gården framför den befintliga byggnaden ser vi som en naturlig knytpunkt och en ny social plats där funktionerna inuti byggnaden sträcker sig ut och skapar en inbjudande miljö. Utblickar skapas och poängteras ut i det omgivande landskapet

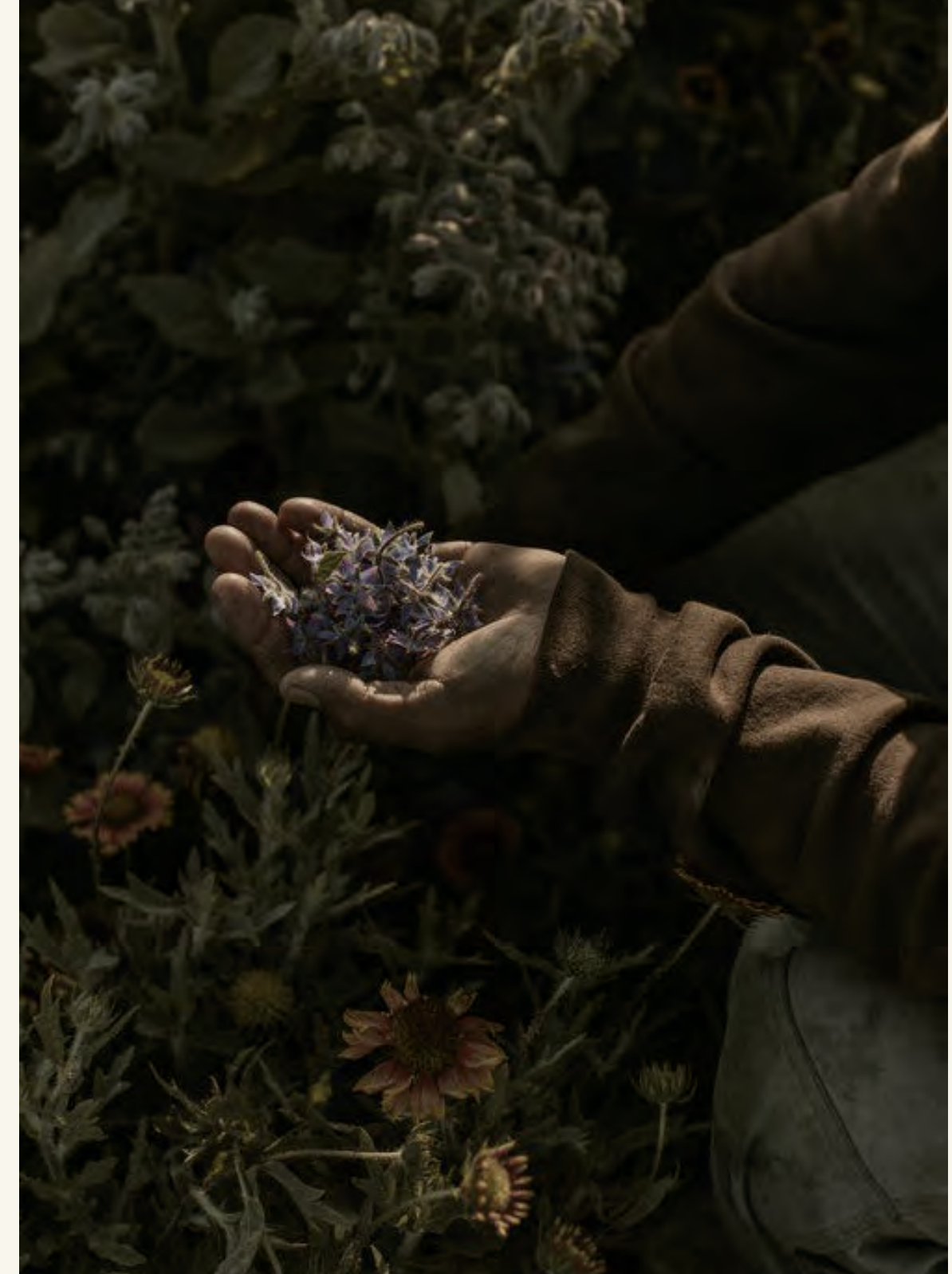
D E N S O C I A L A I N N E R G Å R D E N



GRÖNSKA SKAPAR RUMSLIGEHT



SITTPLATSER FÖRLÄNGS UT



PLATSER ATT UPPTÄCKA

Gården mellan de nya ekonomibygnaderna är en grön oas där de olika funktionerna möts – kanske växer här örter eller grönsaker som används i restaurangerna och bageriet

GRÖNSKANDE INNERGÅRDAR



ELEMENT AV VATTEN



VARIERANDE GRÖNSKA



RUMSLIGHET MELLAN BYGGNADERNA

## 5 G E S T A L T N I N G S P R I N C I P E R

EKONOMIBYGGNADEN

TAKKUPOR OCH NYA ÖPPNINGAR

PRINCIPER FÖR TILLBYGGNAD

F.D. MANGÅRDSBYGGNADEN

NYA EKONOMIBYGGNADER

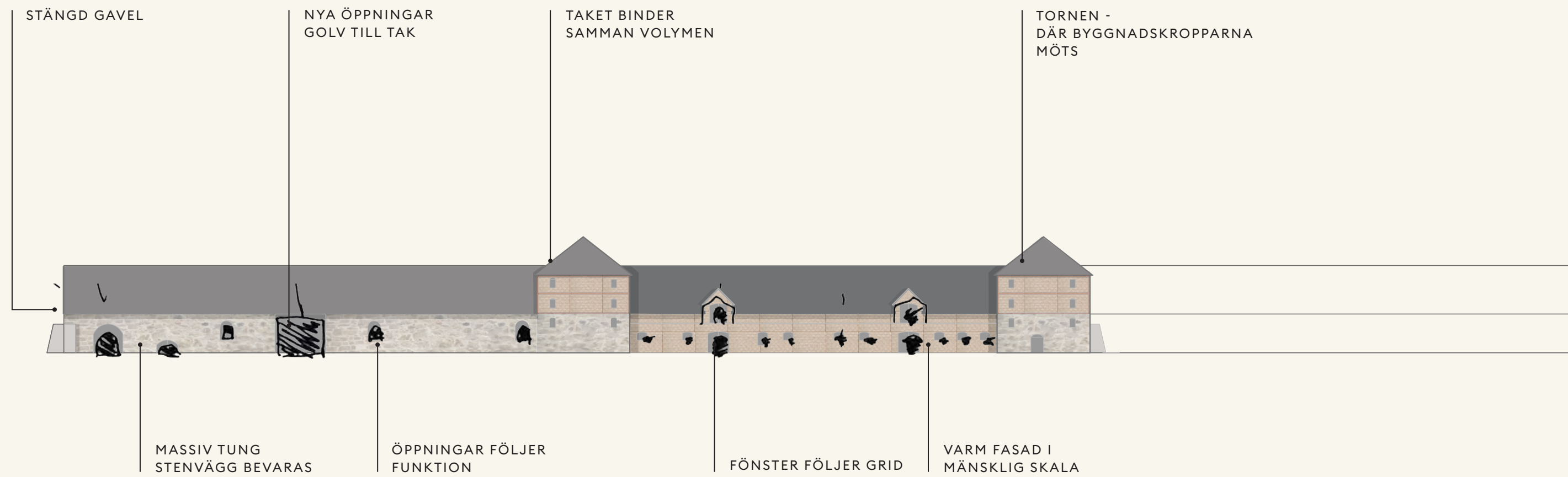
RUMSBYGGNADER / LÄNGOR



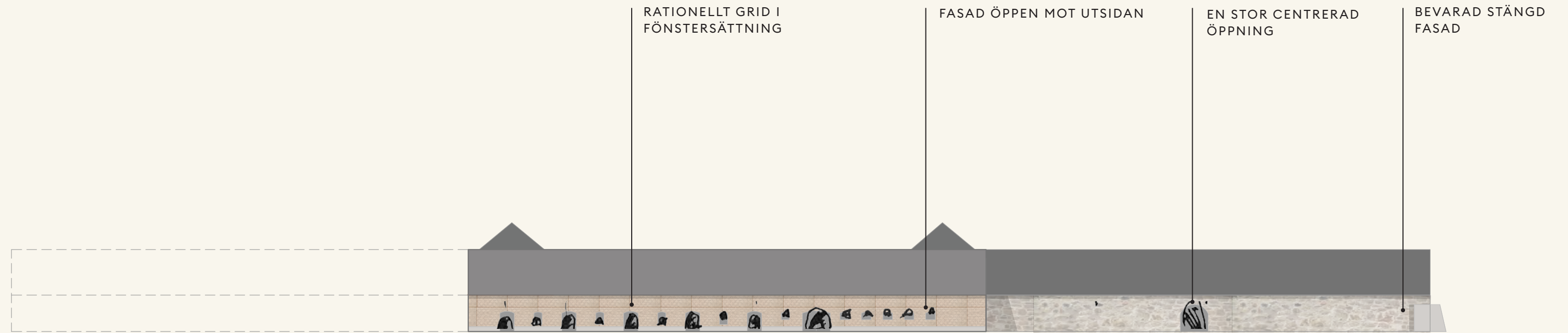
## 5 G E S T A L T N I N G S P R I N C I P E R

För de nya tilläggen på platsen har vi tagit avstamp i lokala och historiska typologier och deras karaktärsdrag. Vi har studerat de mindre korsvirkeshusen som finns i de närliggande omgivningarna, samt statarlängorna som finns i koppling till Torup. Vi har även tittat på mer typiska ekonomibyggnader som tillägg till gårdstypologin. Vi har tagit hänsyn till och inspirerats av takutformning, konstruktionsmetoder, höjder, materialitet och färgsättning för att skapa en nytolkning som passar både områdets karaktär och den tänkta funktionen för platsen.

## 5 . 2 E K O N O M I B Y G G N A D E N



E K O N O M I B Y G G N A D E N



Baksidan är mer öppen mot landskapet i tegelkroppen, men nästan helt stängd i stenkroppen - de olika byggnadskropparna har en annan relation till varandra på denna sidan

### 5 . 3 T A K K U P O R

Vi föreslår att taket kan kompletteras med takkupor för att öka ljusinsläppet samt skapa större och mer funktionell yta på den övre våningen i den befintliga byggnaden. Genom att öppna upp takfallet förbättras både rumsupplevelsen och användningsmöjligheterna och ger oss en större flexibilitet i användning.



## TAKKUPOR



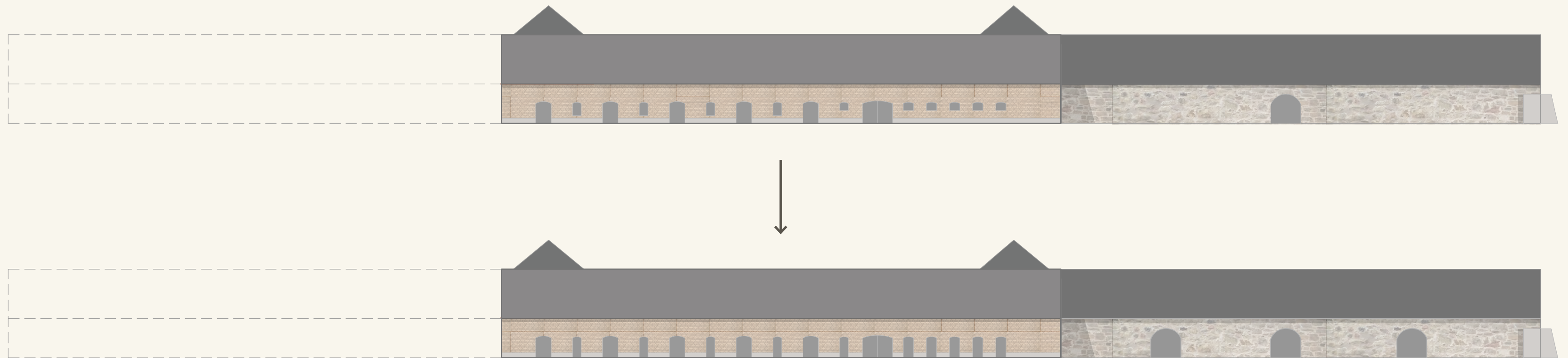
TAKKUPOR ENBART PÅ VINGARNA



TAKKUPOR ÄVEN PÅ MITTENDELEN

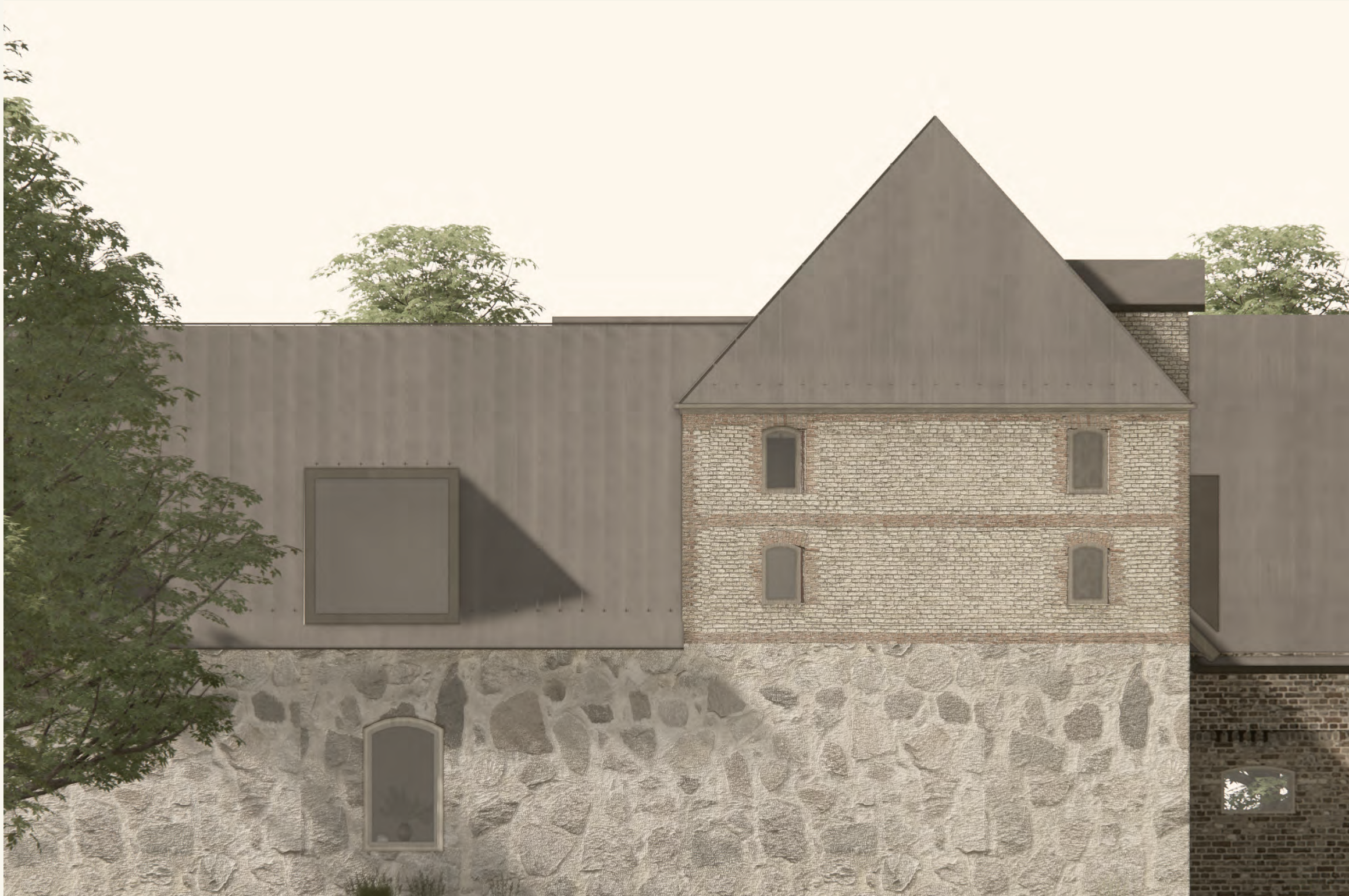
Genom våra studier har vi kommit fram till att större men färre takkupor, snarare än många små, ger ett lugnare och mer harmoniskt intryck på den historiska byggnaden. Takfoten behålls sammanhängande för att förstärka detta intryck. Vilka delar av byggnaden som får takkupor avgörs utifrån funktion, och det kan därför finnas behov av takkupor även på mittendelen

## NYA ÖPPNINGAR



De existernande öppningarna i den befintliga ekonomibyggnaden är inte tillräckliga för tilltänkt användning. Vi föreslår därför att fönstren i tegelfasaden sänks ner till golvnivå för att öka ljusinsläppet och skapa bättre kontakt med utsidan. I stenbyggnaden bör eventuella nya öppningar vara få och relativt stora, likt de befintliga, för att ge flexibilitet i användningen

T A K K U P O R



TAKKUPA SEDD FRAMIFRÅN



TAKKUPA SEDD SNETT FRÅN SIDAN

5 . 4 P R I N C I P E R F Ö R T I L L B Y G G N A D



TEGEL

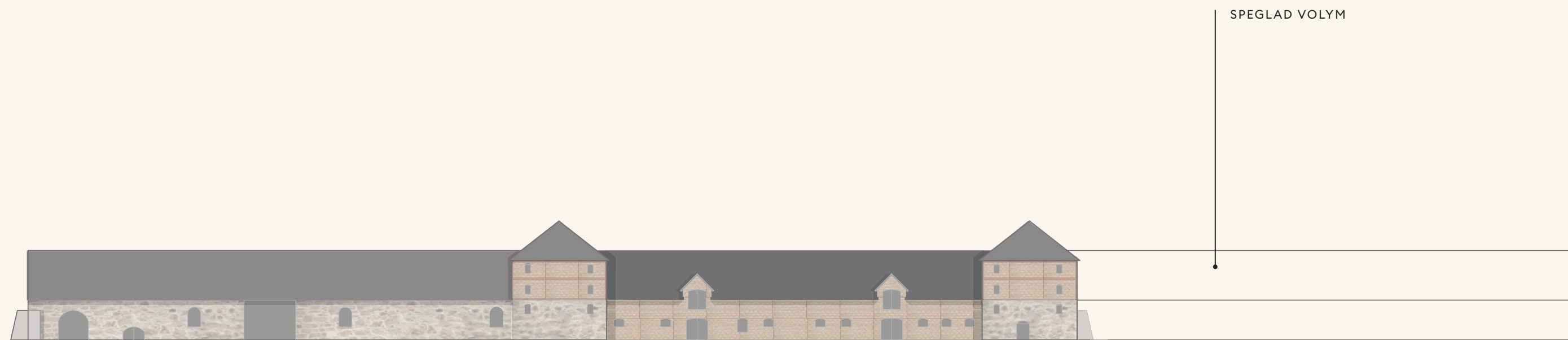


TRÄ



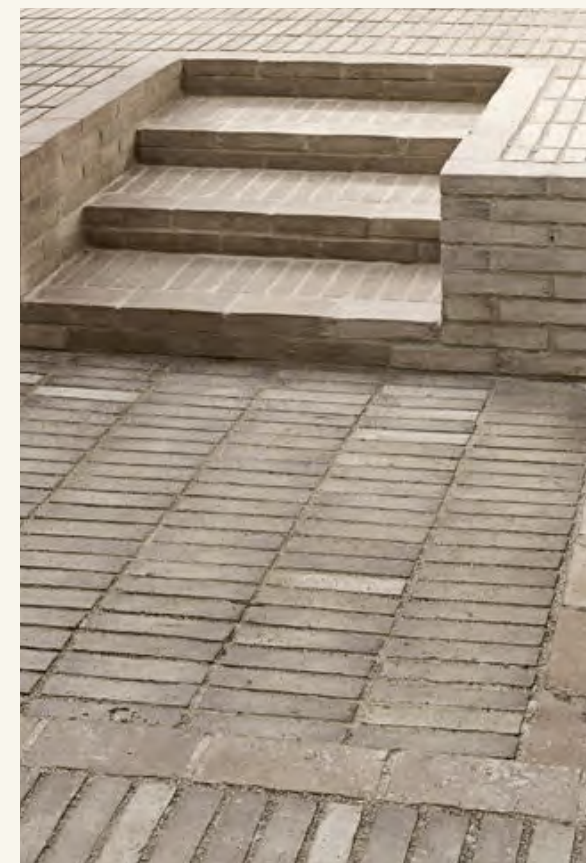
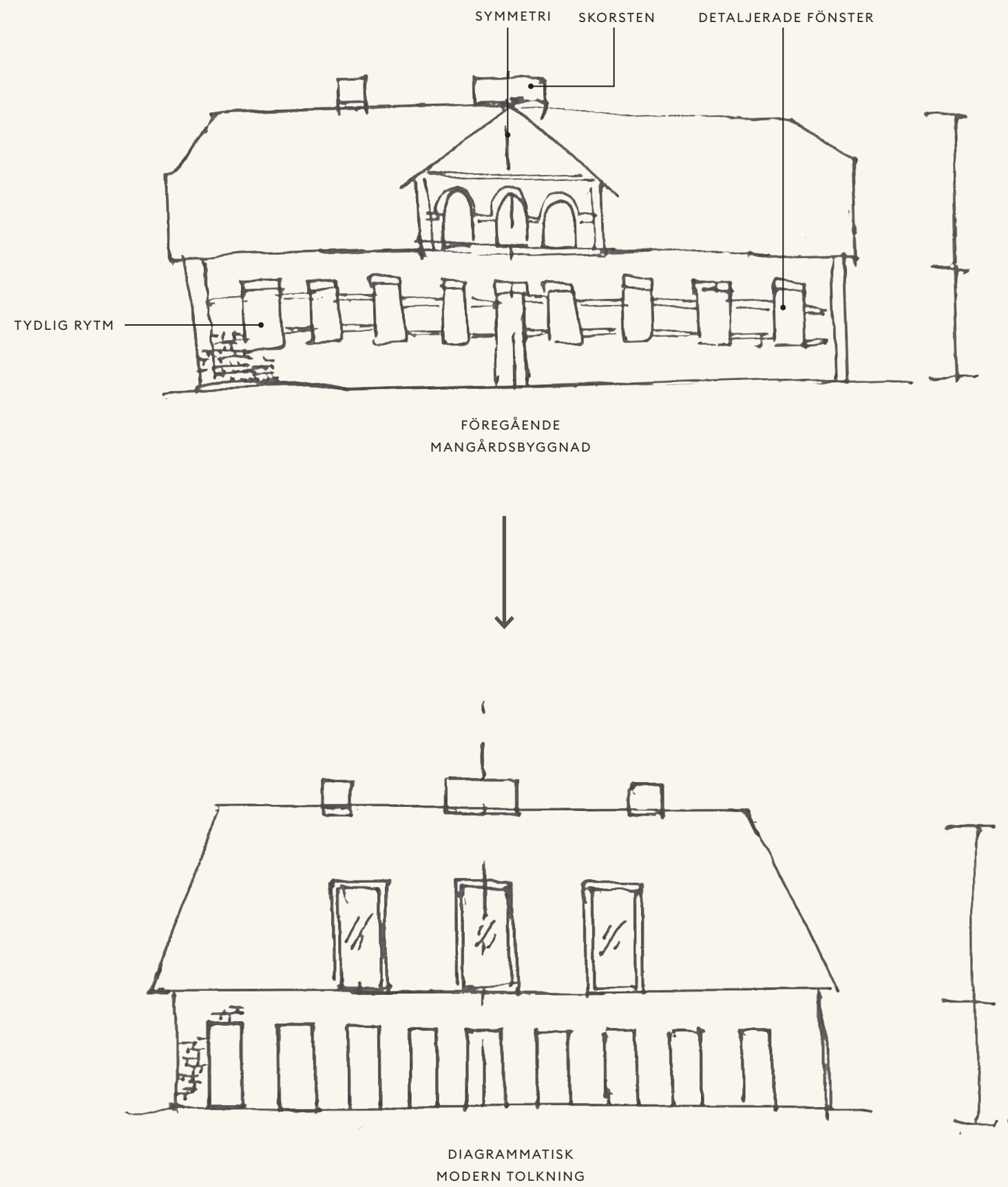
STEN / PUTS

P R I N C I P E R F Ö R T I L L B Y G G N A D



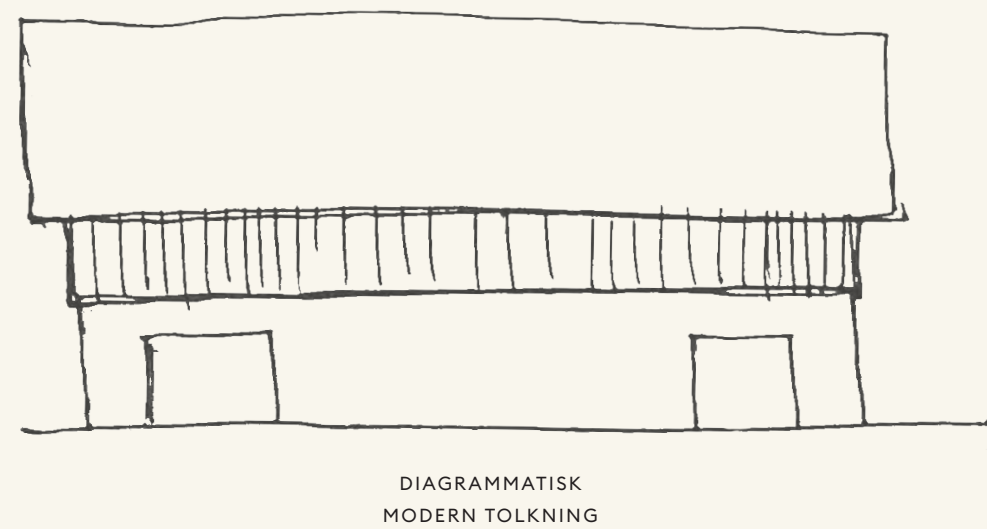
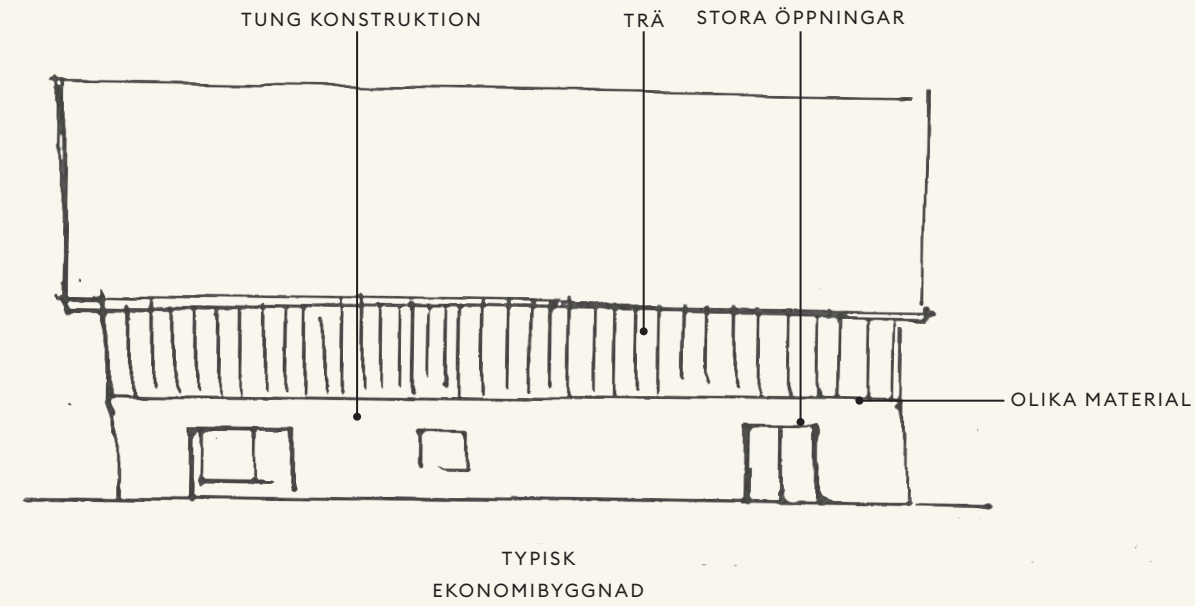
Med tillbyggnaden vill vi skapa en medveten kontrast mellan det befintliga och det nya, för att tydliggöra platsens olika tidslager. Vi återuppbygger den tidigare volymen som speglar den befintliga flygeln, samtidigt som den utformas för att harmonisera med helheten och knyta an till de nya byggnaderna i området

5 . 5 F . D . M A N G Å R D S B Y G G N A D E N



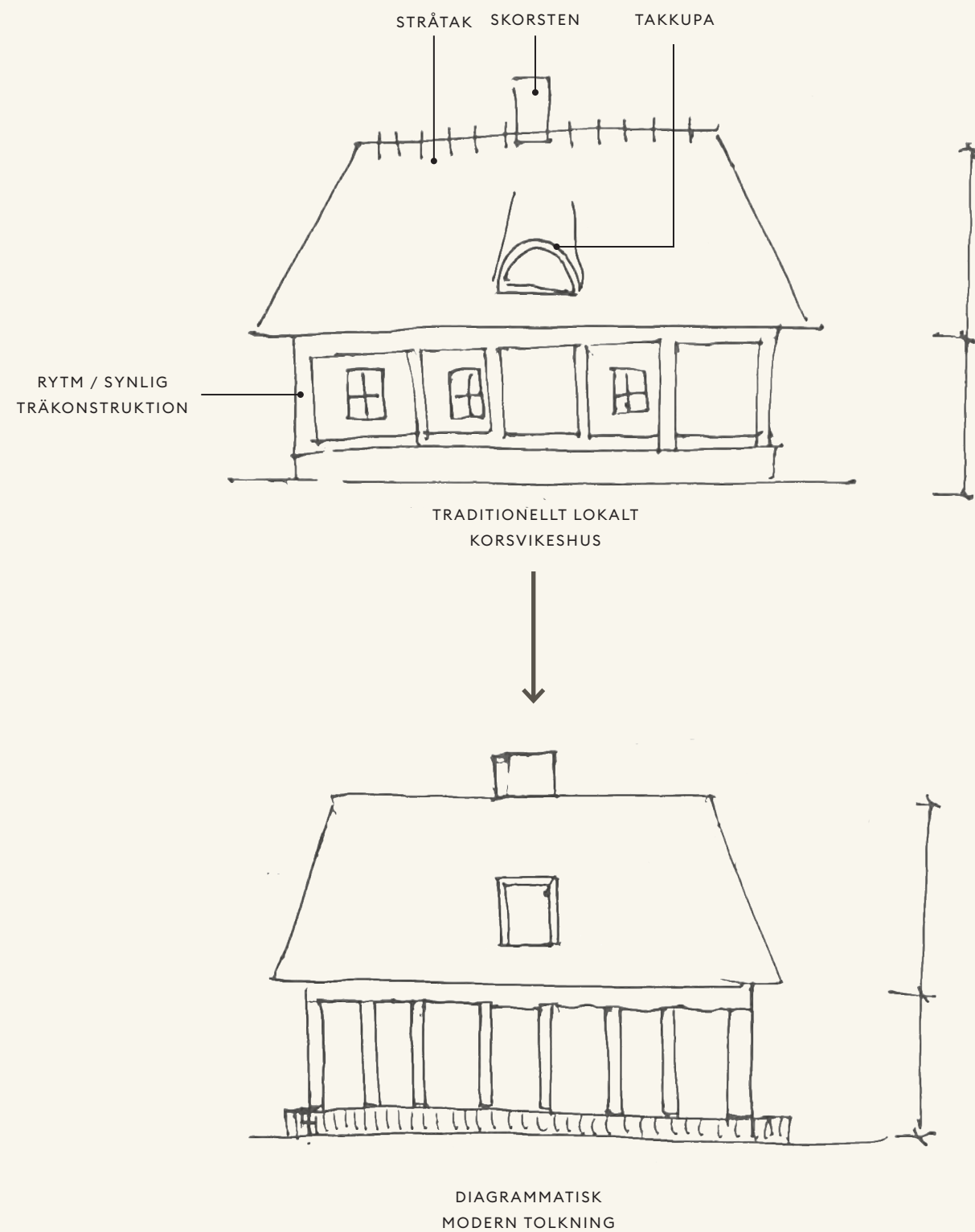
Den nya mangårdsbyggnaden, kommer att inrymma restaurangen och återigen fungera som central byggnad i området, med en tydlig relation till den befintliga historiska mangårdsbyggnaden som funnits på platsen

5 . 6 N Y A E K O N O M I B Y G G N A D E R

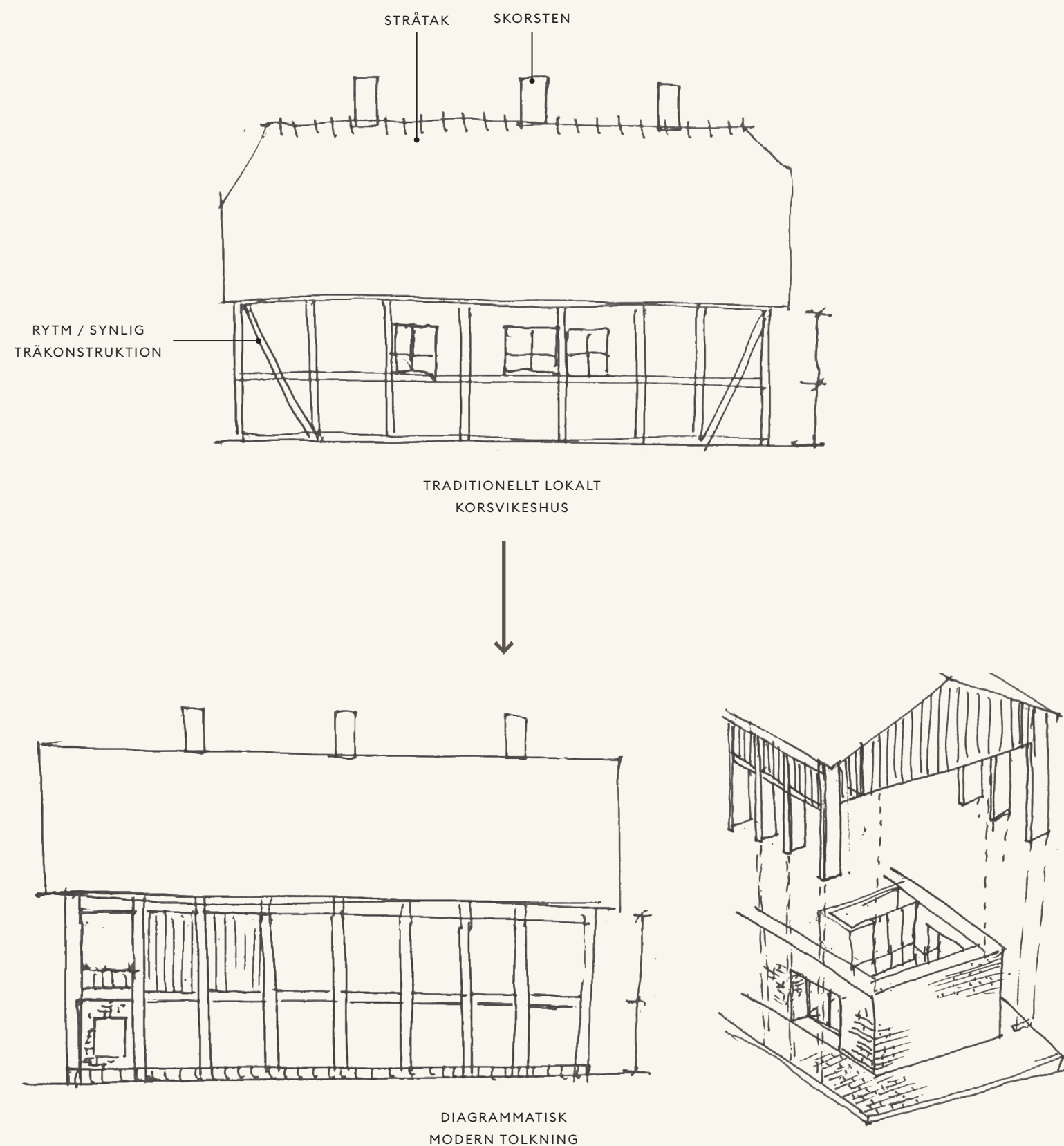


De nya ekonomibygnaderna speglar den klassiska silhuetten hos en traditionell ekonomibygnad, men tolkas på ett modernt sätt som ger dem enkelhet och karaktär, samtidigt som de anpassas för nya kommersiella funktioner och materialmässigt harmonierar med den övriga nybyggnationen i området

5 . 7 N Y A R U M S B Y G G N A D E R / L Ä N G O R



De mindre hotellrumsbyggnaderna rymmer sviter och är en modern tolkning av det traditionella lokala korsvikeshuset, med ambitionen att harmoniera i skala och siluett med de kvarvarande historiska byggnaderna i närområdet



Även de större, tvåvånings hotellrumsbyggnaderna är inspirerade av det traditionella lokala korsvirkeshuset och innehåller standardrum. De utmärkande karaktärsdragen har tolkats på ett modernt sätt för att skapa byggnader som harmoniserar med den befintliga miljön utan att bli pastisch



## 5 . 8 M A T E R I A L P A L E T T

Vi har inspirerats av de befintliga materialen på platsen och gjort en modern översättning av dessa. Vi har landat i ett materialkoncept där vi väljer att använda lokala material och material som har stor lokal betydelse historiskt. Materialen har även betydelse för hur man tolkar tidens lager på platsen, och vi anser det av stor vikt att man kan urskilja gammalt från nytt, samtidigt som tilläggen harmoniserar med det befintliga och stärker plantens värden.

M A T E R I A L T O L K N I N G

R E F E R E N S



A. STEN



B. RIBBAT TRÄ



C. STRÅ



D. TRÄ



E. JORD



F. TEGEL

T O L K N I N G



A. STEN



B. RIBBAT TRÄ



C. SPÅN



D. TRÄ



E. LERA

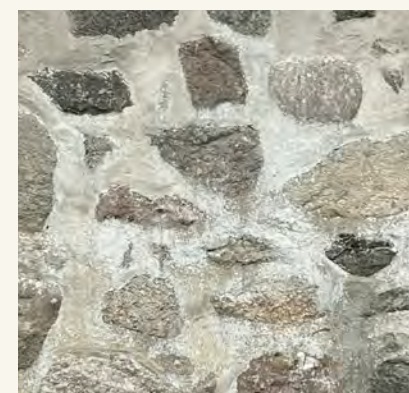


F. TEGEL

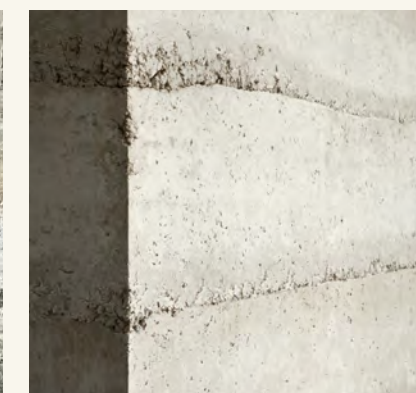
Genom att studera och dra inspiration från befintliga material och element vill vi skapa nya lager som harmoniserar med det befintliga och samtidigt visar på tidens gång



M A T E R I A L P A L E T T



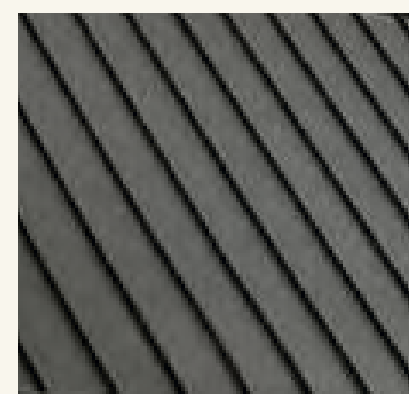
STEN



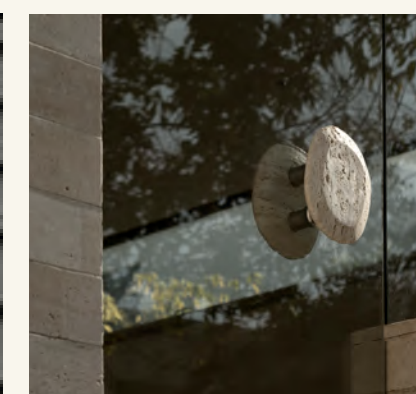
JORD/LERA



PUTS



METALL/PAPP



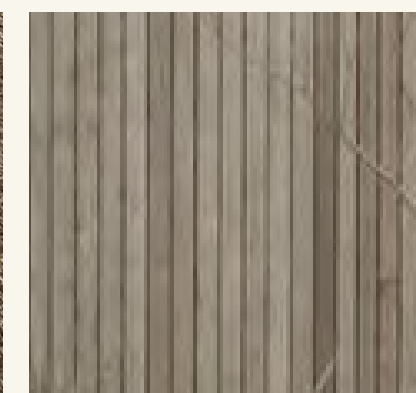
GLASS



TEGEL



STRÅ



TRÅ



SPÅN

F Ä R G P A L E T T



Färger bör vara balanserade, nedtonade kulörer som harmonierar med färgerna i den befintliga byggnaden och naturen

M A T E R I A L R E F E R E N S E R



NYA TILLÄGG I TRÄ



TRÄKLÄDDA FÖNSTER



TRÄ OCH TEGEL I OLIKA KOMBINATIONER



MÖTET MELLAN TEGEL OCH TRÄ

T A C K !

