

KVALITETSPROGRAM FÖR FÖRSKOLA VID AKVARIEVÄGEN

DEL AV BOLLMORA 2:1



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
KAPITEL 1.....	4
Bakgrundochavgränsning.....	4
Illustrationsplan	5
Sektion	6
Byggnadens gestaltning	7
Planlösning	10
Förskolegård och utemilj.....	11
Entrégården.....	11
Naturkullen.....	11
Lekstråket.....	12
Angöring och parkering.....	13
Stängsel och grindar.....	14
Vegetation.....	14
Avfall.....	14
Brand.....	14
Dagvatten.....	15
Solstudier.....	16
ÅTAGANDEN VID GENOMFÖRANDE.....	17
Flytt av lekplats och bollplan.....	17
Flytta av återvinningsstation.....	17
Gång och cykelväg.....	17
Åtgärder under byggskedet.....	17
Process	18
Checklista	19

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är en överenskommelse mellan Fastighet och Facility och Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun för projekt Förskola vid Akvarievägen, datum **XXXX-XX-XX**.

Tyresö 2018-**XX-XX**

.....

För Fastighet och Facility

.....

För Stadsbyggnadskontoret

Bakgrund och avgränsning

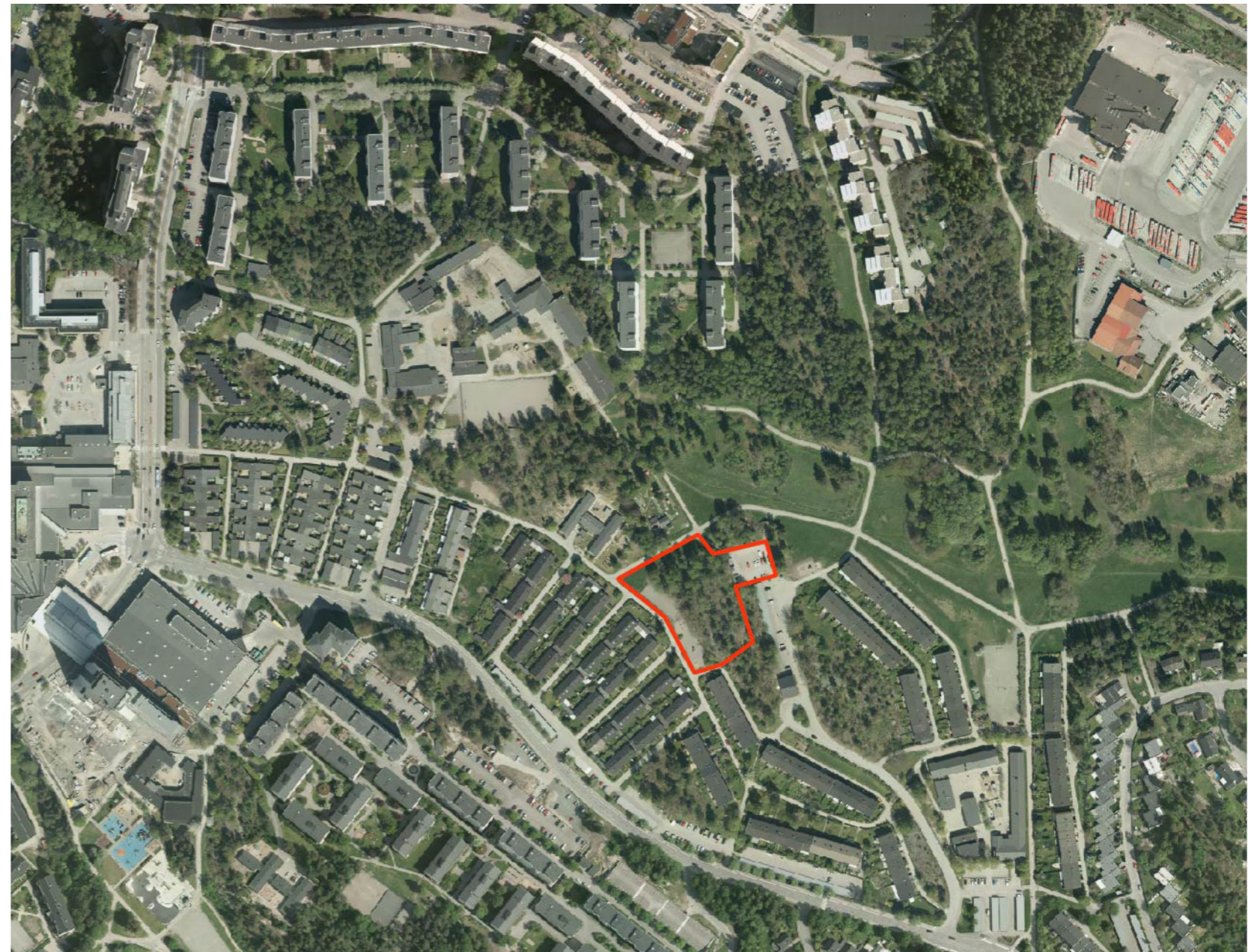
Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra en förskola i två våningar med en tredje indragen våning för teknikutrymmen.

Byggnaden som ska uppföras har utvecklats av Tyresö Kommun som en ”konceptförskola” som också är tänkt att uppföras på andra platser i kommunen. Enligt Tyresö kommuns programkrav planeras förskolan för totalt 12 barngrupper med en storlek på maximalt 12-15 barn/grupp. Byggnaden utrustas med tillagningskök för barn och personal.

Ledord för byggnad och utemiljö har varit möte med naturen. Material har valts för att harmonisera och koppla samman med befintlig naturmiljö. På Akvarievägen vänder sig byggnaden mot naturen och låter vegetationen närvara även inomhus. Utemiljön är utformad kring befintlig hållmark som aktiveras med stimulerande lek för barnens olika sinnen. Förskolan på Akvarievägen ska vara en kreativ och mångsidig miljö där var dag blir en ny spännande upptäcktsresa.

Byggnadens placering på tomten avgörs av tomtens speciella förutsättningar med en kuperad del i den sydöstra delen samt angöring och hämtning av avfall i den nordöstra delen.

Byggnaden placeras parallellt med Alby Gårdsväg i tomtens norra del. På så sätt skapas bra förutsättningar för en förskolegård i söderläge med goda solförhållanden.



Flygfoto över planområdet

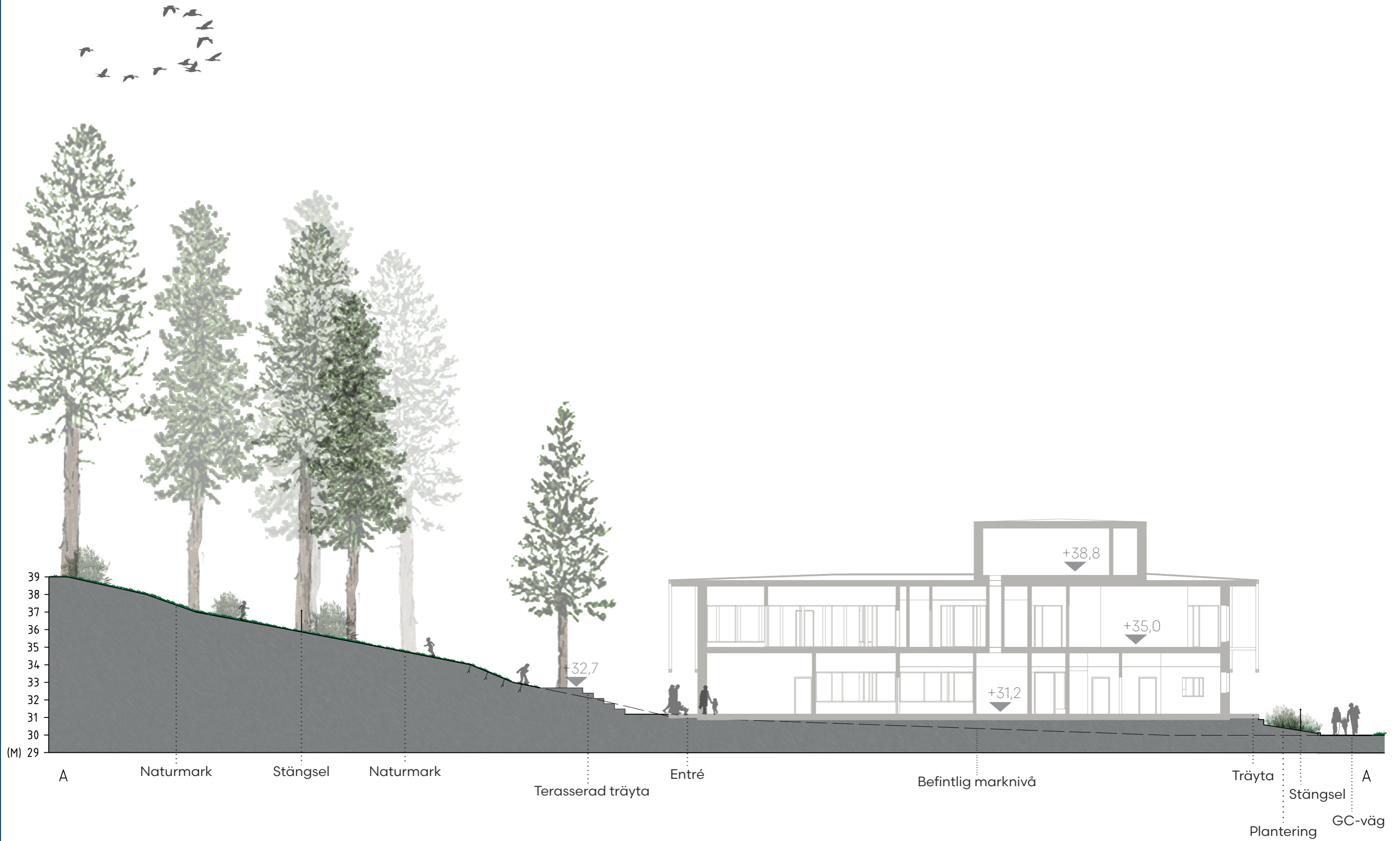


Teknisk ruta/Basfakta/Projektinfo

Total BTA	2003,5 m ²
BRA	1798 m ²
Antal lokaler	1
Total yta förskolegård	ca 4222,7 m ²
Antal p-platser	20
Antal handikapplatser	2
Antal cykelparkeringsplatser	50
Antal barnvagnsplatser	40

0 10 20 50 (m)

Sektion



Sektion A-A skala 1:200/A3



Byggnadens gestaltning

Som ”konceptförskola” för Tyresö kommun är byggnaden tänkt att kunna fungera på olika platser runt om i kommunen. Byggnadens grundform är därför nära kvadratisk för att lättare kunna inpassas på platser med olika förutsättningar såsom angöring, topografi och solinstrålning. Förskolan utformas i två våningar med låglutande valmat tak som täcks med bandtäckt plåt/svart takpapp samt en indragen våning på taket för teknikutrymmen. Taket på fläktrummet utförs med låglutande valmat tak alternativt med pulpettak.

Byggnaden är organiserad runt en entrégård där alla entréer till förskolans arbetslag placeras. Entréer till arbetslagen på plan 2 anordnas via en u-formad balkong i trä med tillhörande trappor som mynnar vid ingången till entrégården. Från dessa balkonger finns också entrémöjligheter till matsalarna som placeras i fonden på entrégården.

Syftet med byggnadens gestaltning är att ge ett uttryck av lätthet och sprödhet som passar väl in på platsen med sin natur och grönska. Byggnadens utformning definieras av sin solskyddskonstruktion av trä som hänger från det utskjutande taksprånget. Solskyddet är utformat som ett yttre skal som ”klär in” byggnaden och har ett spaljéliknande uttryck med träribbor som ger skugga. Dessa anpassas till tomtens förutsättningar vad gäller solinstrålning för att ge ett fullgott solskydd. Skärmen skapar en känsla av att volymen svävar då den inte går hela vägen ner till marken. Effekten blir att byggnaden får en paviljongliknade karaktär istället för en solid byggnad i två våningar.



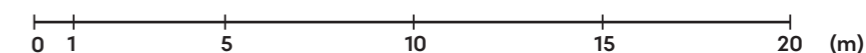
Exempel på utformning av solskydd



Fasad mot sydväst skala 1:200



Fasad mot sydost skala 1:200



Detaljer och synliga konstruktioner i trä ger både gården och förskolan som helhet en småskalighet och en begriplighet. Träet ger en fin detaljering som är fungerar även på nära håll och ger denna relativt stora förskola en mänsklig framtoning.

Byggnaden är planerad att uppföras med trästomme och fasaderna på de två nedersta våningarna bekläs med paneler/brädor i obehandlat trä alternativt med en behandling som tillåter träet att åldras med bibehållet uttryck av obehandlat trä. Den indragna tredje våningen kläs i med vertikala raster av träribbor. Dörr- och fönsterkarmar utförs förslagsvis i trä.

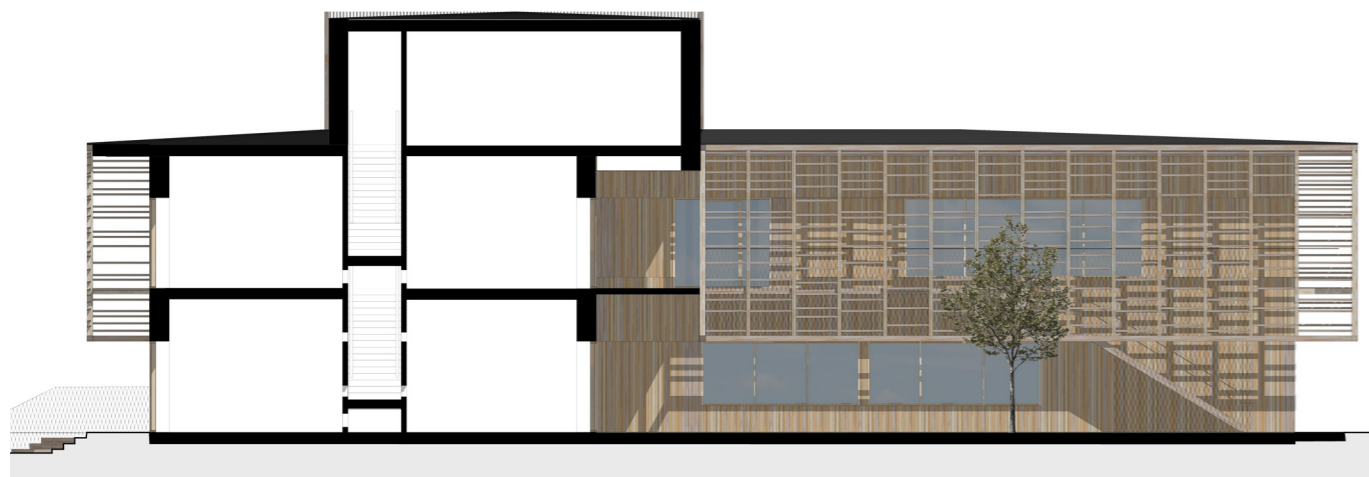
Detaljer och synliga konstruktioner i trä ger både gården och förskolan som helhet en småskalighet och en begriplighet. Träet ger en fin detaljering som är fungerar även på nära håll och ger denna relativt stora förskola en mänsklig framtoning.

Fallskydd vid trappor och balkonger inne på entrégården samt vid balkonger till ateljeerna och matsalen på plan 2 utförs exempelvis med ett småmaskigt nät av wires i rostfritt stål i ej klättringsbart utförande. Vid trappor täcks hela trappsidan med stål nätet ned till marknivå.

Balkonger och trappor utförs i en träkonstruktion och är placerade mellan fasad och solskydd.



Vy mot entrégård



Sektion längs entrégård skala 1:200

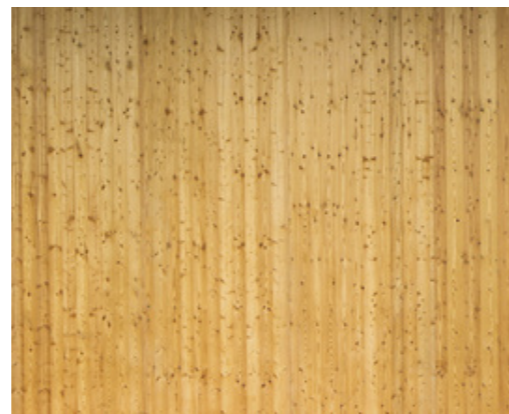


Sektion tvärs entrégård skala 1:200



Marken på gården bekläs med trätrall med obehandlat utseende. En 1650 mm bred zon runt byggnaden och under solskyddskonstruktionen löper också en trätrall i samma nivå som byggnadens interiör. Denna zon tillåter väderskyddad vistelse och utformar byggnadens möte med förskolegårdens landskap.

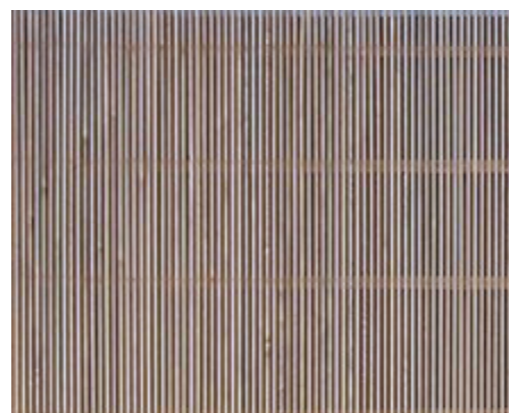
Möjlighet att skapa en uteateljé i byggnaden finns om byggnadens tekniska försörjning medger detta. Uteateljén placeras då som markerat på planritningen på sidan 10 i kvalitetsprogrammet.



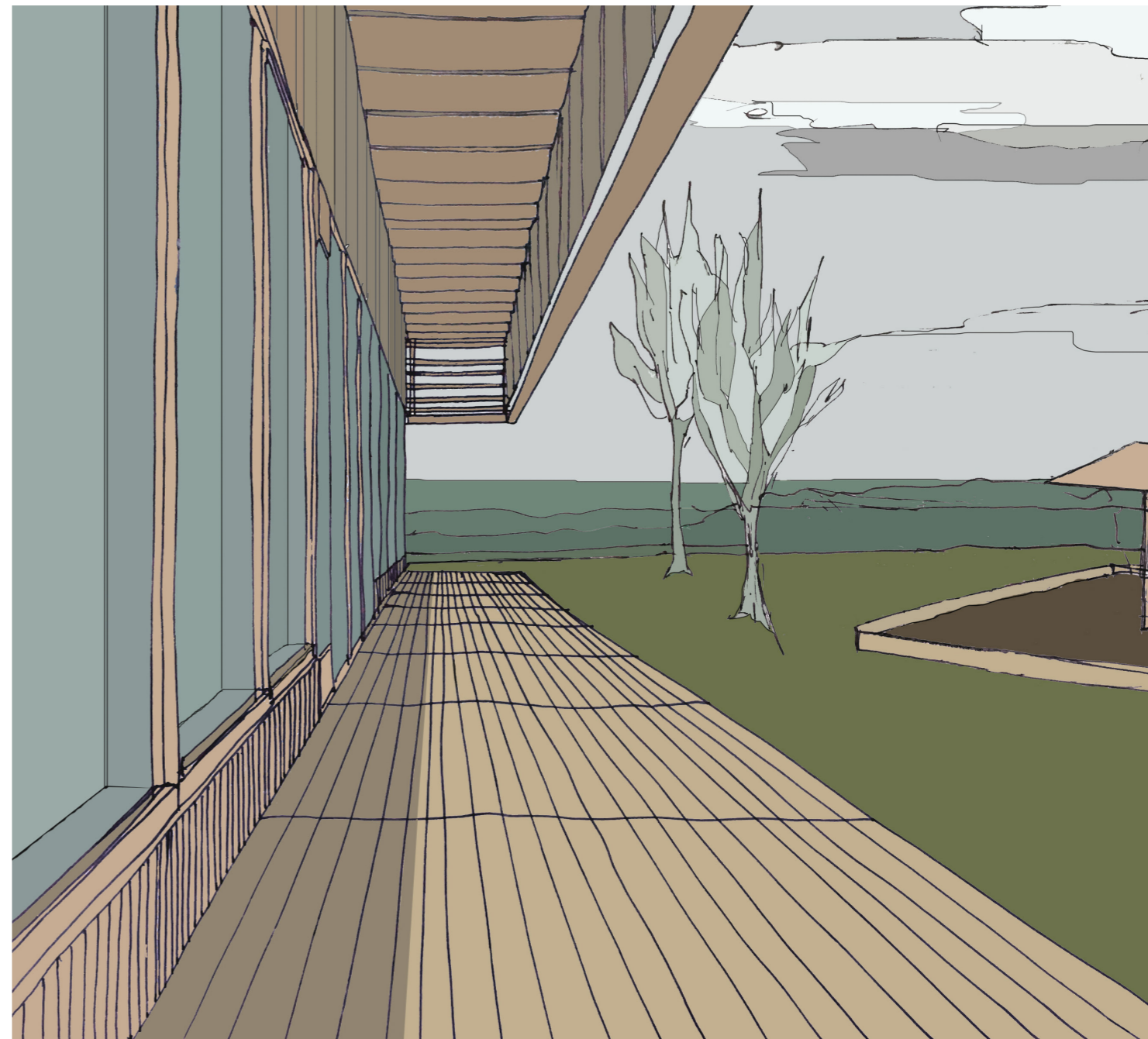
Exempel träpanel



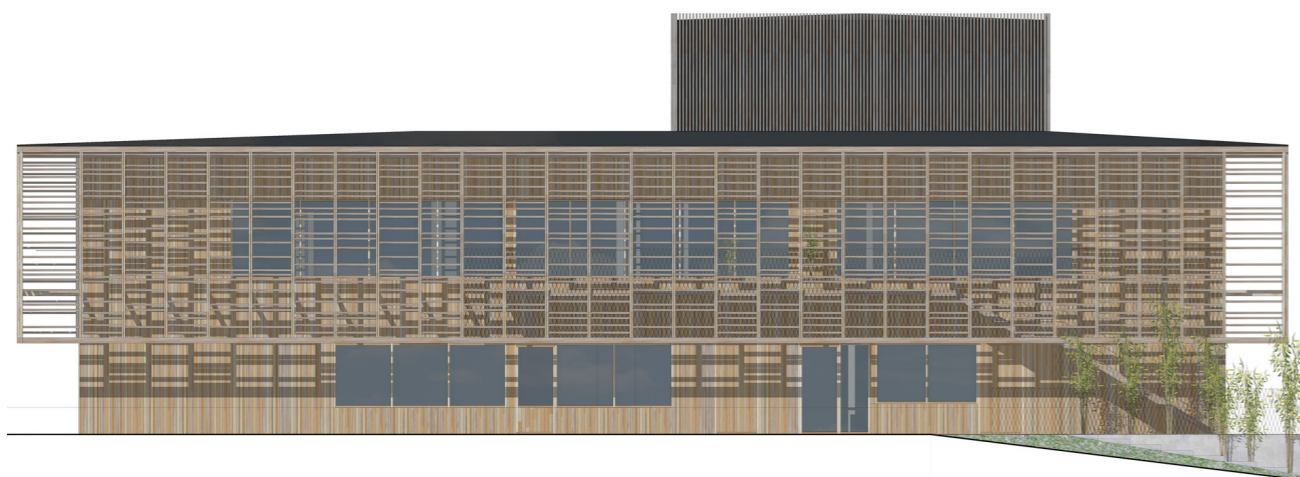
Exempel räcken stålät



Exempel träribbor



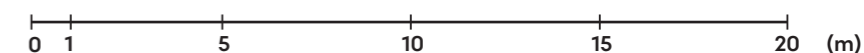
Exempel byggnadens möte med landskapet



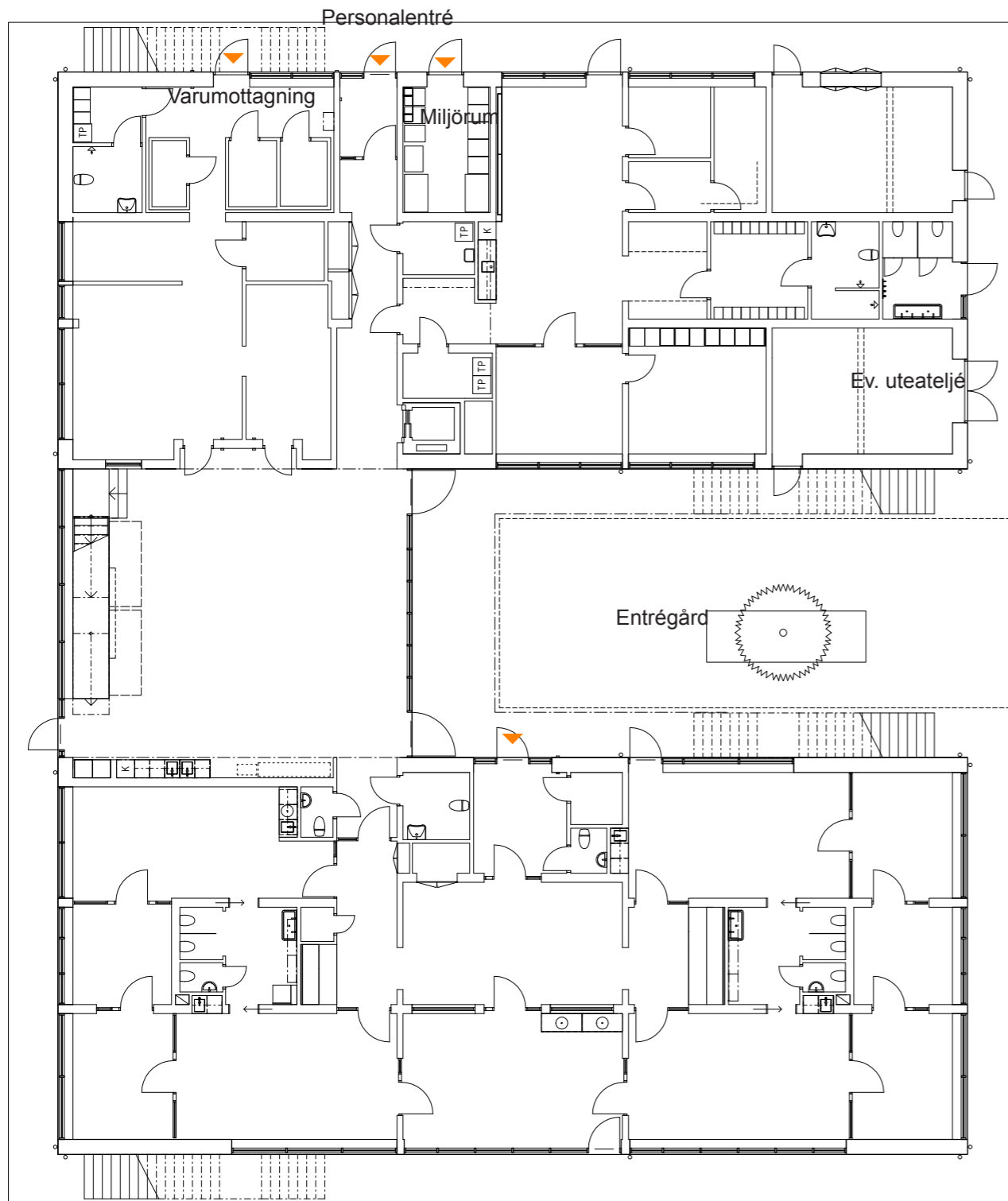
Fasad mot nordost skala 1:200



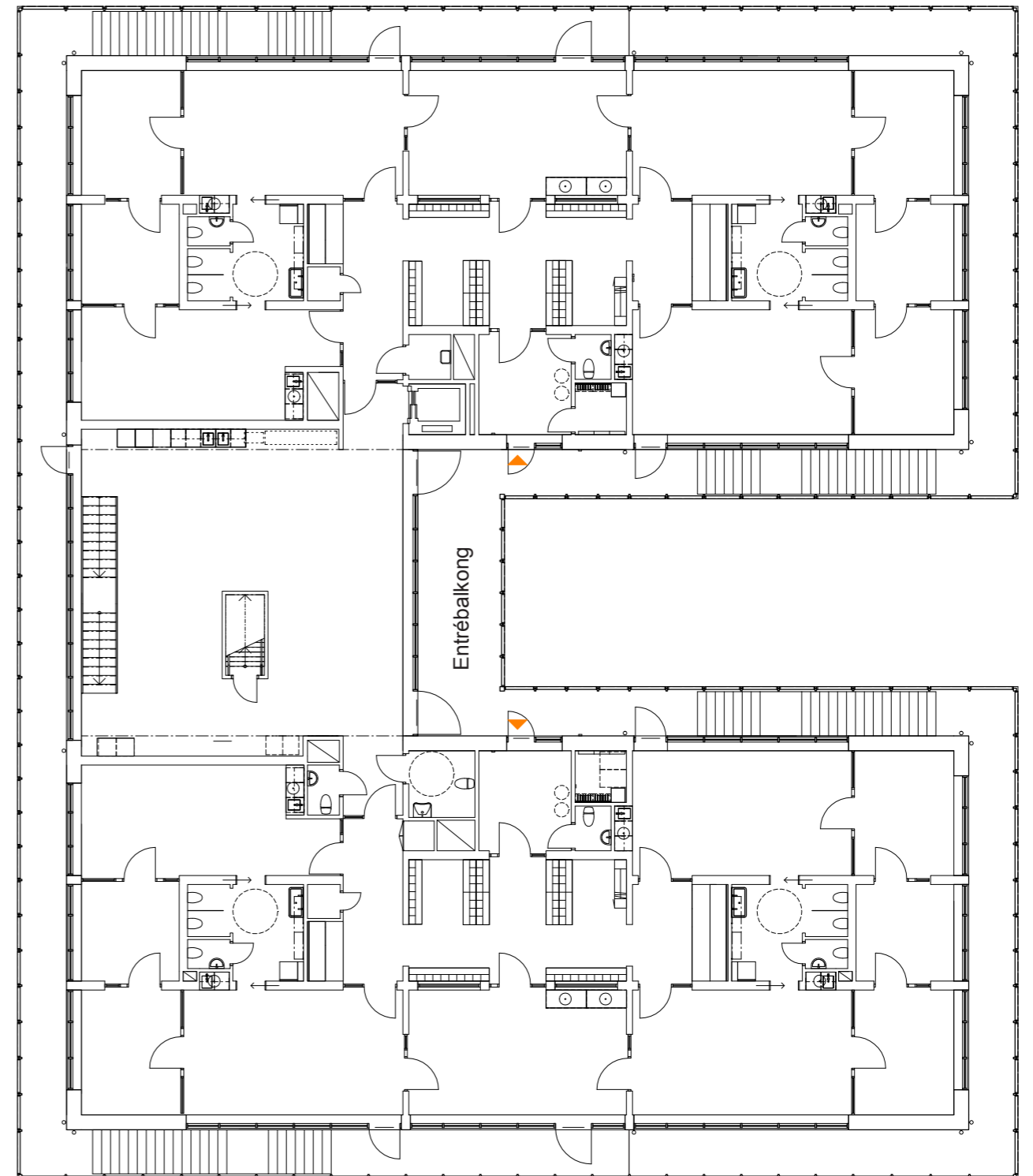
Fasad mot nordväst skala 1:200



Planlösning för förskolebyggnad



Entréplan, + 31,20 skala 1:200



Plan 2, +35,00 skala 1:200



Förskolegård och utemiljö

Förskolan ligger placerad på en till största del kuperad tomt där den befintliga naturmarken sätter prägel på utemiljön.

Ett inre gårdsrum med trädäck och plantering av klättrväxter intill fasad skapar en trygg entrémiljö. Den västra delen av tomten är plan vilket möjliggör odling och öppna ytor för bollspel och lek. I söder höjer sig landskapet och byggnaden möter det omgivande berget med klättrande lekfulla trägradängar. Gradängerna kan fungera som en samlingsplats, men blir även ett roligt lekelement.

I första hand väljs lekutrustning i naturmaterial, som fallskyddsunderlag väljs lekbark eller stridsand. Material som harmonierar med naturen ska användas och en accentfärg får återkomma i utemiljön.

Entrégården

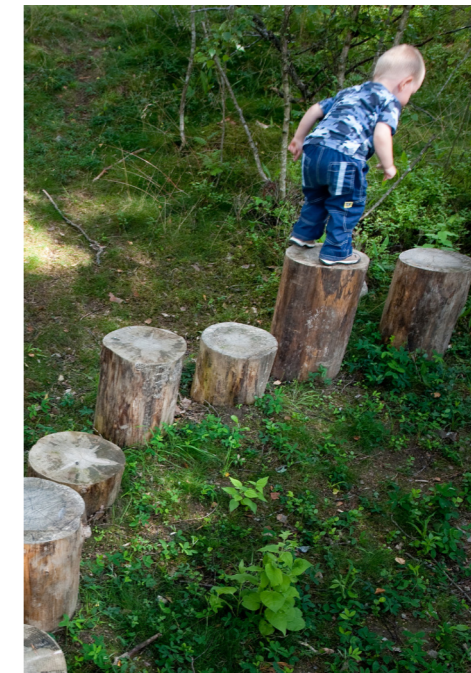
Byggnaden landar i ett trädäck som rymmer såväl lek som umgänge. Byggnaden angörs via en entrégård som fungerar som en flexibel yta för lek samtidigt som den fria ytan underlättar framkomligheten vid hämtning och lämning. I trägradängerna intill byggnaden placeras sandlådor som får behaglig skugga av den befintliga naturmarken. Ett träd får komma upp ur den övre träplattan och förlänga ”skogen” ner mot byggnaden. Intill trägradängerna och byggnaden placeras en yta med kojor och lekredskap av trä och stål. En samlingsplats med bord och bänkar placeras så de ger uppsikt över området. I nära anslutning placeras en förrådsbyggnad med överhängande tak. Den kan även innehålla ateljéverksamhet som kan fortsätta utomhus under tak.

Naturkullen

Den anslutande naturmarken innehåller värdefull hållmark med stora solitärer som skapar en utmanande och spännande lekmiljö för de lite äldre barnen. Uppe på kullen kan naturanpassad lek placeras. Leken ska främja barnen att interagera och lära av naturen. Ett interaktivt plank avgränsar där terrängen är som brantast. Planket inspirerar till lek och lärande med insektshotell och kikhål, liksom trädstammar med fågelholkar. Mellan tallarna placeras stockar och några enkla kojor för att förhöja naturens lekvärden.



Interaktivt lekplank med fågelholkar, kikhål och insektshotell



Stockar blir naturliga lekelement



Värdefulla solitärer bevaras



Exempel på lekyta placerad uppe på hållmark



Busklek placeras nedanför brant samt intill byggnadens nordvästra hörn



Trägradängar med sandlek som möter befintligt berg



Lekutrustning placeras intill byggnadens entrégård

Lekstråket

Längs med den södra delen av Rödningevägen skapas lek som länkar samman varandra. Lek som utmanar på olika sätt kompletteras med öppna flexibla ytor där barnen kan springa fritt eller cykla. Centralt på gården placeras ett förråd för cyklar och annan portabel lekutrustning. Pedagogisk odling placeras intill byggnadens västra fasad. Intill placeras vattenlek där barnen på ett lekfullt sätt kan hämta vatten till odlingen. Ett parasoll av stål ger skugga mot solen. Byggnadens nordvästra hörn bäddas in av ett lekbuskage av tåliga buskarter. Mitt i buskaget gömmer sig ett talrör som leder till ett talrör placerat intill odlingen. I utkanten av lekbuskaget planteras bärbuskage av olika sorter.

Intill Rödningevägen ska olika äppelträd planteras, dels för avnjutning, men även för att gynna pollinerande djur. Gården utformas med målet att främja barnens olika sinnen. Här kan de leka med vinden genom att trampa på sviktande markytor som skapar melodier. En gräsyta tillåter fri lek och gör att även denna del av gården blir grön. Ytan kompletteras med en större yta av stenmjöl som tillåter ytterligare fria aktiviteter. Ett litet lekhus placeras lättillgängligt intill byggnaden. Längs hela Rödningestråket planteras ett buskage i olika nivåer som bäddar in gården. Dels för att skapa en distans till vägen med framförallt för att ge en omfamnad karaktär.



Pedagogisk odling



Sandlek intill vegetation



Vattenlek



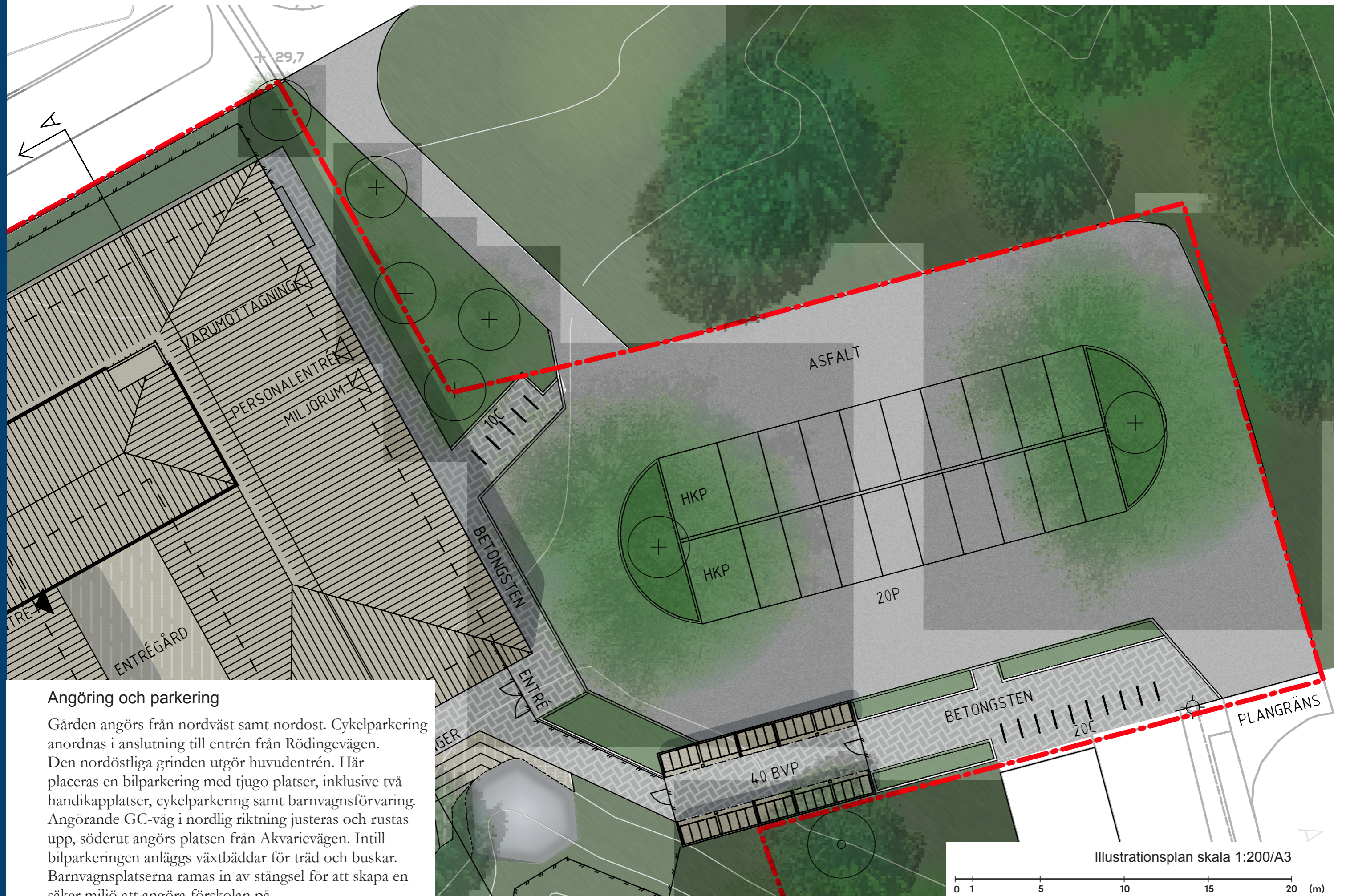
Balanslek med barkflis som fallskyddsunderlag



Lekutrustning med naturkaraktär



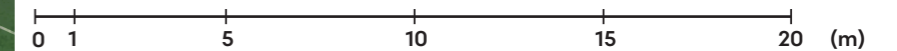
Ljudlek där vinden får ta tonerna



Angöring och parkering

Gården angörs från nordväst samt nordost. Cykelparkering anordnas i anslutning till entrén från Rödingevägen. Den nordöstliga grinden utgör huvudentrén. Här placeras en bilparkering med tjugo platser, inklusive två handikappplatser, cykelparkering samt barnvagnsförvaring. Angörande GC-väg i nordlig riktning justeras och rustas upp, söderut angörs platsen från Akvarievägen. Intill bilparkeringen anläggs växtbäddar för träd och buskar. Barnvagnsplatserna ramas in av stängsel för att skapa en säker miljö att angöra förskolan på.

Illustrationsplan skala 1:200/A3



Stängsel och grindar

Flätverksstängsel med överliggare i färgen oliv används för att smälta in i såväl naturmark som anlagd vegetation. Gården zooneras till tre delar för att kunna släppa ut olika barngrupper i olika delar samtidigt. Delen närmast byggnaden innehåller förrådsbyggnader, öppna lekytor och lekredskap. Delen i naturmarken är tänkt för de lite äldre barnen. Den tredje delen innehåller olika lekutrustning för att möta barn i olika åldrars förmågor.

Vegetation

Befintlig naturmark med träd bevaras till största möjliga grad. Inne på gården planteras några träd, främst för att skapa mer skugga på de annars solutsatta delarna. Lekbuskage av bambu och litet rödvide kompletterar de nedre delarna med interaktiv växtlighet. I gräsmattan sätts lökar och tusenskönor för att överraska på våren. Övrig vegetation ramar in gården, tar upp höjdskillnader och tar hand om dagvatten. På parkeringen planteras två större träd i planteringsytor med lägre buskar. Dessa kompletteras av mindre träd samt planteringsytor av olika slag. Klättrväxter planteras intill fasad och får utsmycka det överhängande takets träribbor. Växtmaterialet är utvalt för att skapa en spännande variation där barnen tillåts upptäcka nya färger och former över året.

Avfall

Soprum med källsortering ligger i anslutning till parkering/infart.

Brand

Utrymning sker via steg. Branduppställningsplats vid parkering/infart.



Flätverksstaket (Oliv) i naturmark



Exempel på barnvagnsförråd med hyllplan för pulkor och hopfällbara vagnar



Grind (Oliv)



Äppelträd som gynnar pollinerare



Klättrväxter på fasad



Exempel på cykelpollare



Till våren kikar lökväxter fram ur gräset



Buskplantering längs gångvägar

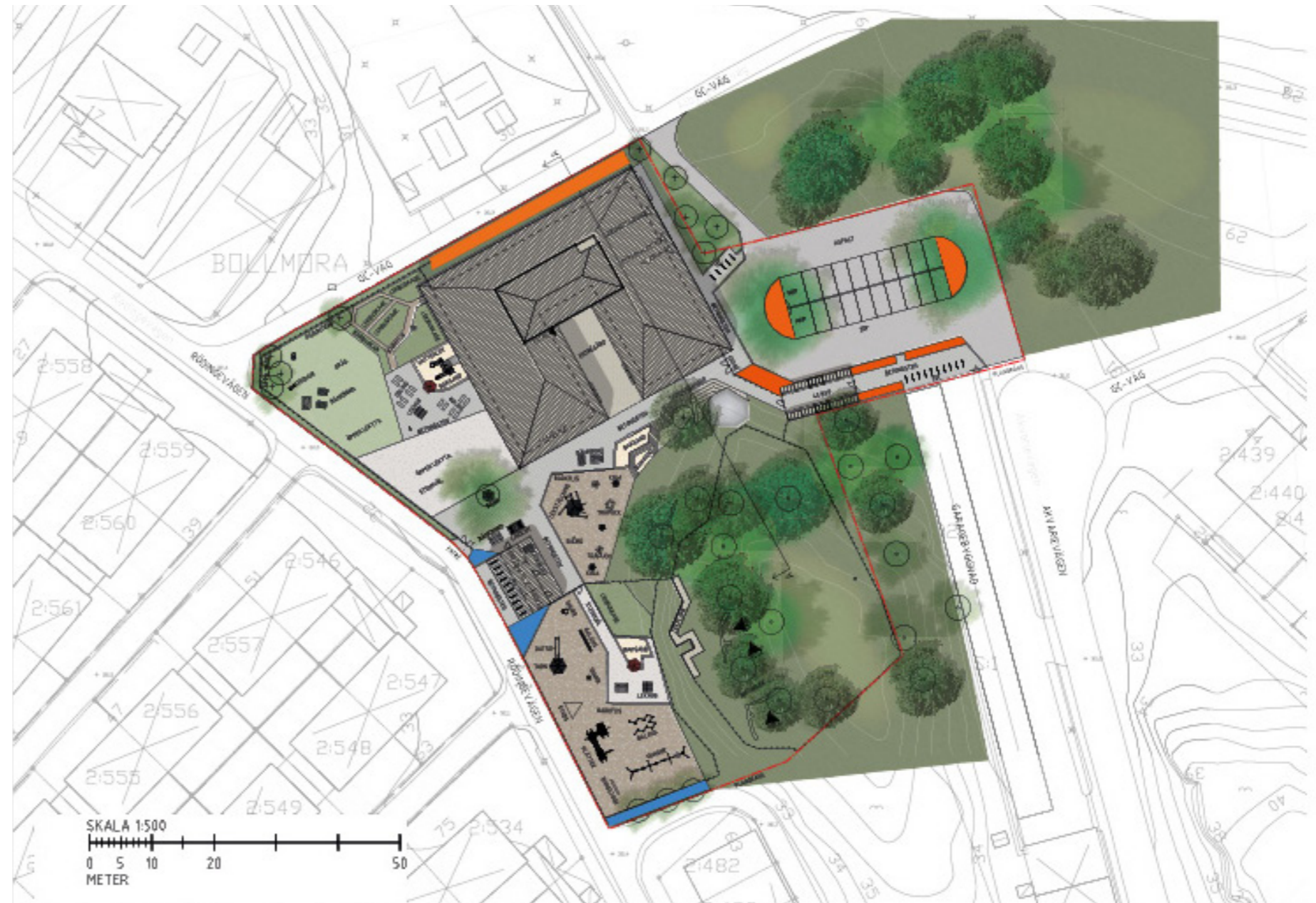
Dagvatten

För att klara av att minska mängden föroreningar som lämnar området krävs att 140 m² och 58 m³ växtbäddar anordnas. Allt vatten som inte direkt infiltrerar måste passera en växtbädd innan det lämnar planområdet och släpps ut i ledningsnätet och vidare till Kolardammarna. Med hänsyn till platsens karaktär ska växtbäddar anordnas vid parkeringens planteringar (ca 90 m²) och på gården mellan föreslagna byggnad och Alby gårdsväg, en yta på ca 60 m².

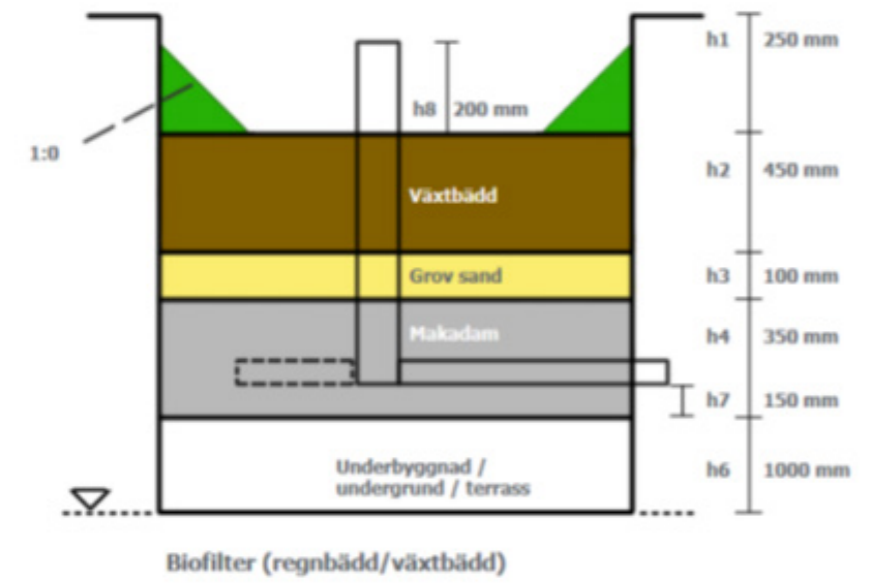
Vid projektering och höjdsättning av marken ska behovet av en mer utspridd placering av växtbäddarna studeras närmare. Alternativ placering för ytterligare växtbäddar på gården finns vid planteringar i områdets sydvästra del. Planerade planteringar på gården innefattar ca 350 m², vilka kan användas för anläggning av växtbäddar. Motsvarande siffra på parkeringen är ca 90 m². Oljeavskiljning sker via växtbädd vid parkering innan vattnet leds till ledningsnätet.

Utformning av växtbäddar

Växtbäddarnas fyllnadsmaterial ska bestå av 10 % biokol och ska utformas enligt principskiss nedan. Observera att principskissen inte kan utgöra underlag för projektering eller andra beräkningar.

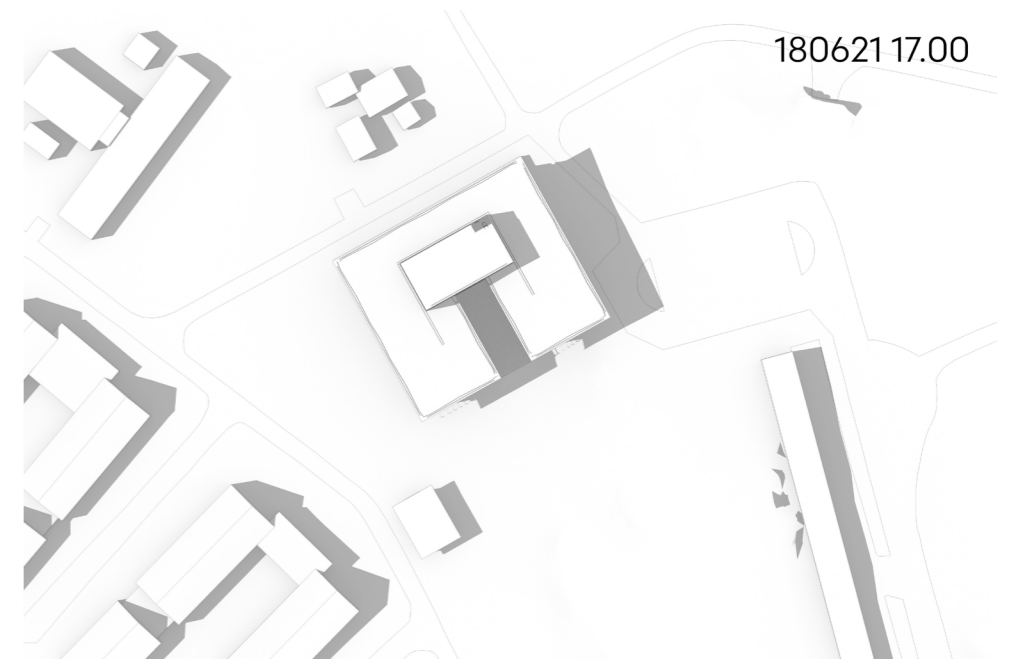
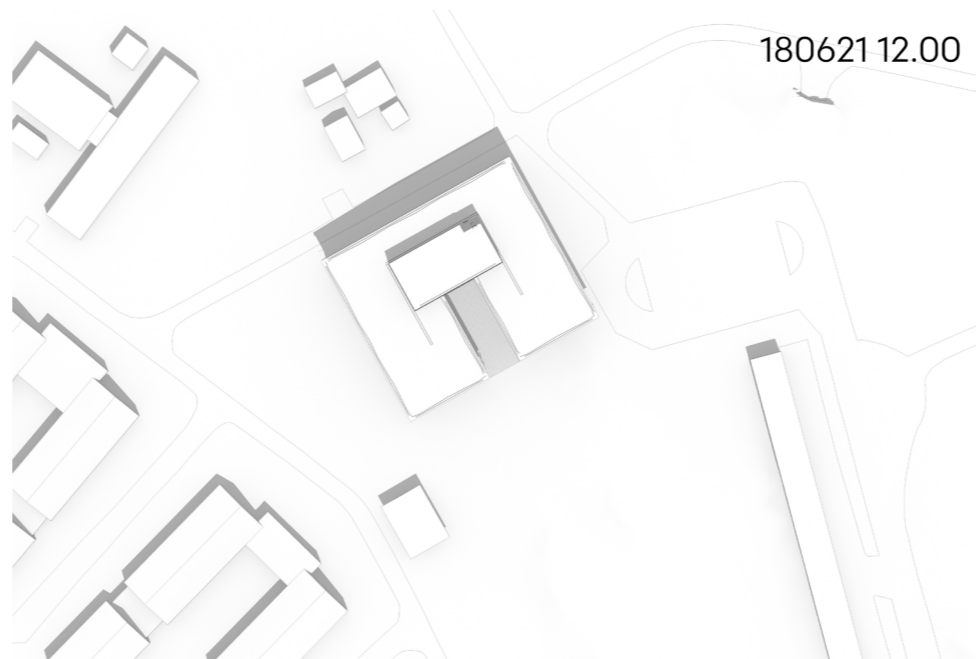
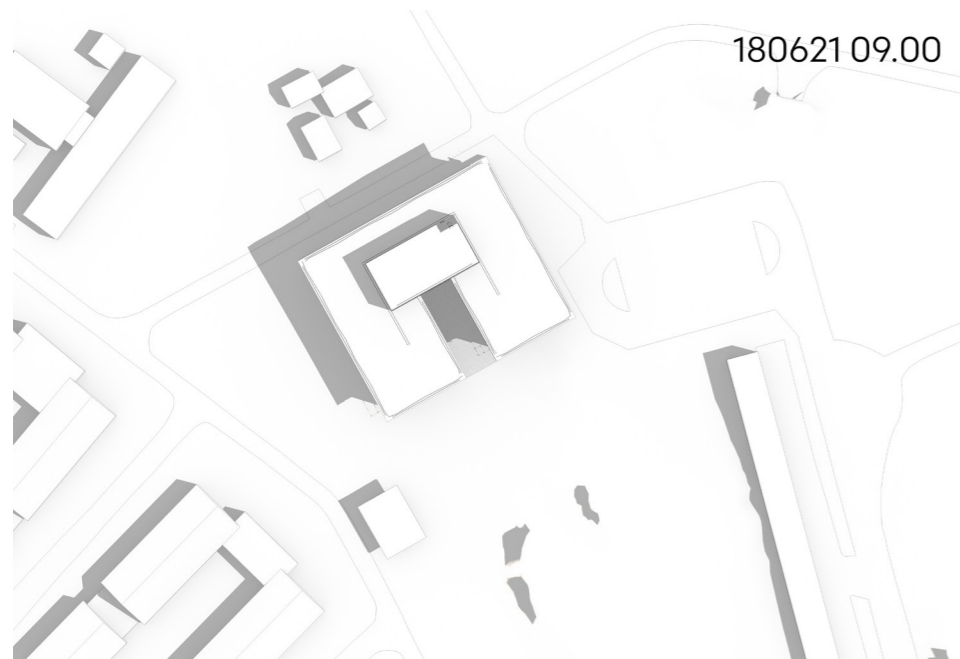
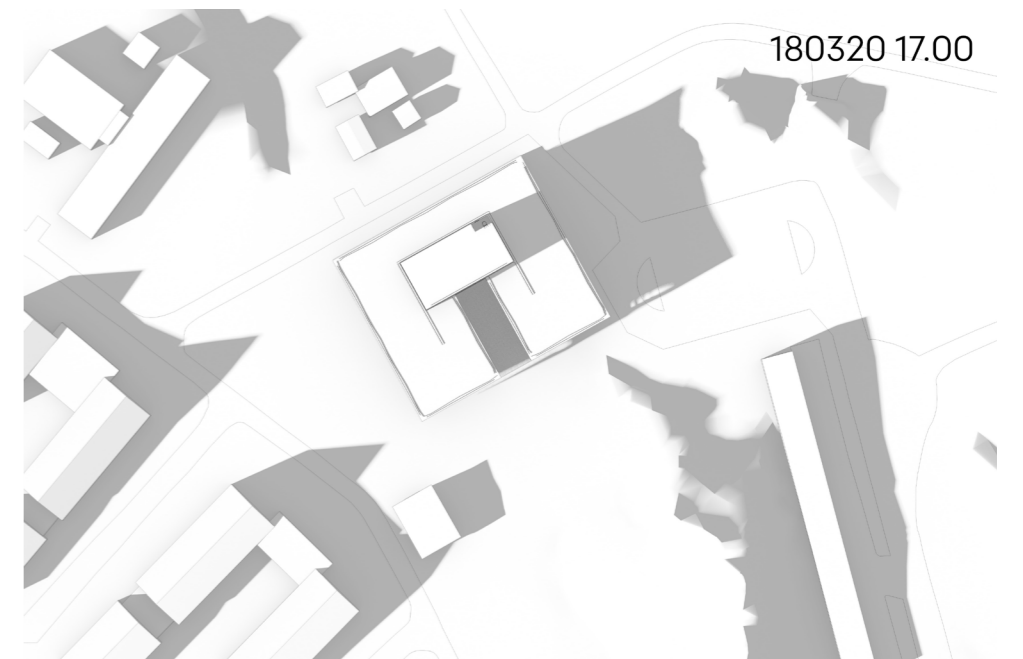
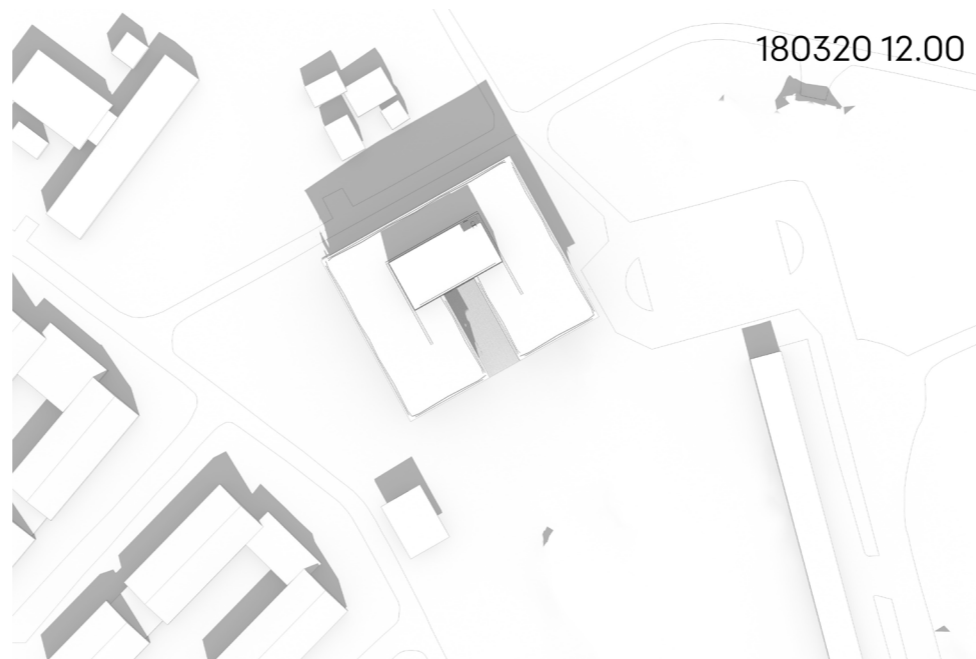


Placering för växtbäddar markerat i orange, förslag på alternativ placering markerat i blått.



Principskiss över det föreslagna biofiltret. Observera att denna bild inte kan utgöra underlag för projektering eller andra beräkningar.

Solstudier



ÅTAGANDEN VID GENOMFÖRANDE

Flytt av bollplan och lekplats

Befintlig bollplan och lekplats flyttas för att ge plats till förskolan. Omlokalisering av dessa sker i samband med anläggande av förskolan och bekostas av Fastighet och facility och utförs av Gata och park. Den befintliga bollplanen planeras att flyttas till grönyta öster om parkeringen, enligt illustration nedan.

Bollplanen utformas med motsvarande standard som idag, med inhängnad och mål. Utformning av lekplats sker i samarbete med parkenheten och landskapsarkitekt på Stadsbyggnadskontoret.



Bollplanens nya placering markerad i orange, lekplats i blått och planområdet med vit linje.

Flytt av återvinningsstation (FTI)

Återvinningsstation inom planområdet flyttas till kommunal parkering på Myggdalsvägen intill Hajstigen. Bygglov söks av FTI (förpacknings- och tidningsinsamlingen) i samrådan med Mark- och exploateringskontoret som är markägare.

Återvinningsstationen ska avskärma med plank eller staket mot närmaste bostadsbebyggelse.

Gång och cykelväg

Den gång- och cykelväg som förbinder parkeringsplatsen med Alby gårdsväg måste ges en något ändrad sträckning om föreslagen kvartersmark vid anslutningen till Alby gårdsväg tas i anspråk för förskoleverksamhet. Marken utanför planområdet är planlagd som är på allmän plats; park i gällande detaljplan.

Fastighet och facility bekostar eventuell omdragning av gång- och cykelvägen.

Åtgärder under byggskedet

Skyddsstaket ska sättas upp för att skydda slänt med blåsippor norr om parkeringen samt befintliga träd som ska behållas i närheten av upplag och byggnation. Transportväg för byggtrafik sker via Akvarievägen.

Fastighet och facility ansvarar för att dessa åtgärder genomförs samt att lagar och regler vid byggnation följs.

1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (Exploateringsenheten)

Deltagande: Byggherre (Fastighet och facility), Kommunen (Detaljplaneringsenheten och Bygglövsenheten)

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (Bygglövsenheten)

Deltagande: Byggherre (Fastighet och facility), Kommunen (Exploateringsenheten)

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (Exploateringsenheten, Detaljplaneringsenheten och Bygglövsenheten)

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren (Fastighet och facility)

Delagande: Kommunen (Exploateringsenheten, Bygglövsenheten)

3. Bygglovsprocessen startar

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren (Fastighet och facility)

6. I samband med att slutbesked ges

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i överenskommelsen.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (Exploateringsenheten)

Deltagande: Byggherren (Fastighet och facility), Kommunen (Detaljplaneringsenheten och Bygglövsenheten)

CHECKLISTA

Att göra:

- Byggnaden placeras parallellt med Alby gårdsväg med entrégård riktad söderut.
- Huvudbyggnad uppförs med trästomme.
- Fasad ska vara i ofärgat trä, med solskydd av träribbor som hänger utanpå fasad.
- Teknikutrymme på tak ska kläs med träribbor.
- Fallskyddsunderlag och lekutrustning ska vara av naturmaterial, så som stridsand eller bark för fallskyddsunderlag, och trä för lekutrustning.
- Frukträd planteras vid föreskolegårdens västra hörn intill odlingarna. Rötter från trädet får ej riskera att påverka ledningar.
- Staket runt föreskolegården uppförs i form av olivfärgat Gunnebostängsel.
- Träd planteras intill Rödingevägen enligt illustrationsplan. Rötter från trädet får ej riskera att påverka ledningar.
- Minst 45 st cykelparkeringar anordnas, varav 10 % ska vara parkering för lådcyklar.
- Minst 20 av cykelparkeringarna ska ha tak och fastlåsning för samtliga ska ske i ram.
- 20st bilparkeringar ska anordnas.
- Invid parkeringsplatserna planteras två träd i skelettjord, se placering på illustrationsplan.
- Växtbäddar anordnas vid planteringar på parkering samt norr om huvudbyggnad mot Alby gårdsväg.
- Bilparkering ska förses med oljeavskiljare eller annan avskiljande åtgärd och dagvatten från bilparkering ska renas innan det leds till dagvattennätet.

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

