

# KVALITETSPROGRAM FÖR FÖRSKOLAN KARDEMUMMAN

Näsby 4:1530 och del av Näsby 4:1469



## INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	3
Bakgrund och avgränsning .....	4
Projekt mål för förskolan Kardemumman .....	4
Situationsplan .....	5
Byggnadens gestaltning .....	6
Planlösning och funktion .....	7
Belysning och trygghet .....	7
Entré, parkering och angöring .....	7
Förskolegård och utemiljö .....	9
Natur och växter .....	9
Dagvatten .....	9
Åtgärder för allmän plats .....	10
Process .....	11
Godkännande av åtagandena .....	12
Checklista .....	13

## Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplanen 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

Datum:

Tyresö

.....

Chef Samhällsbyggnadskontoret

## Bakgrund och avgränsning

Planförslaget möjliggör en utökning av befintlig förskoleverksamhet från 70 till 160 förskoleplatser. Det innebär att detaljplanen kommer att medge en större yta för förskolans verksamhet och en större byggrätt.

Förskolan ligger belägen i ett grönt stråk med avstånd till omgivande bebyggelse. Placeringen, som en ensam byggnad mitt i stråket, ger byggnaden en möjlighet att forma platsens karaktär. Byggnadens utformning och gestaltning blir därför viktig eftersom byggnaden blir karaktärsskapande för platsen som helhet.

Utgångspunkten för detaljplanen är kommunens konceptförskola. Eftersom detaljplanen görs för framtida behov kan kommunens krav på förskolor förändras som motiverar en annan utformning. Avsnittet i kvalitetsprogrammet om byggnadens gestaltning berör framförallt konceptförskolan. Om ett nytt förslag arbetas fram fungerar kvalitetsprogrammet som ett underlag till det nya förslaget. Planeras en annan byggnad bör ett nytt kvalitetsprogram och en ny checklista upprättas.

## Projekt mål för förskolan Kardemumman

Förslaget för förskolan och gårdens utformning har utgått ifrån målen:

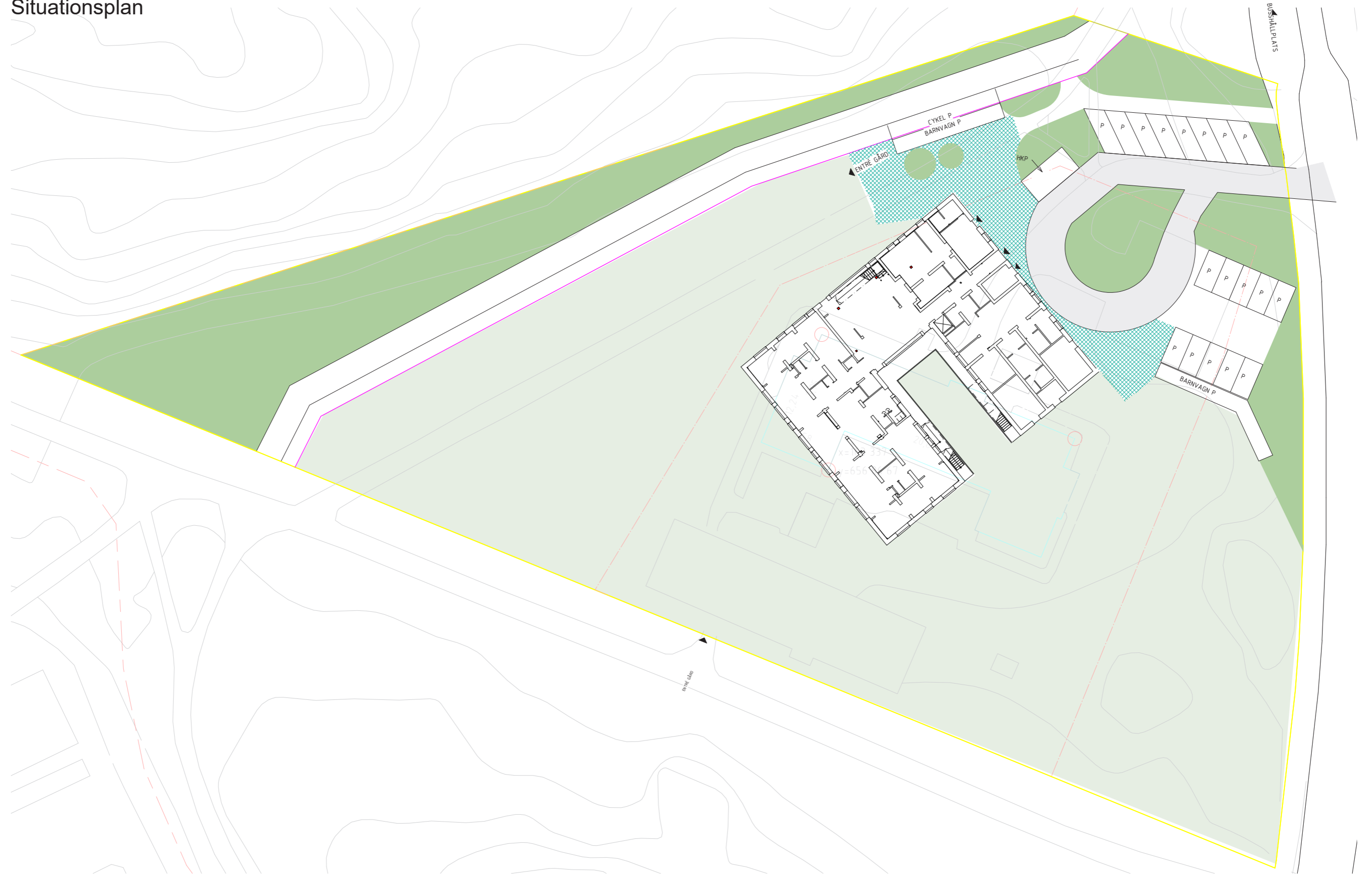
- Att byggnaden ska vara hållbar och signalera hållbarhet
- Att stärka grönstråket
- Naturnära och lekfulla kvalitéer
- Intressant och synlig
- Den lilla skalan, barnens perspektiv

Dessa mål ska vara drivande under fortsatt projektering. Hur målen uppnås utifrån detta förslag beskrivs i det här dokumentet.



Övergripande karta över området där förskolan är lokaliserad.

# Situationsplan

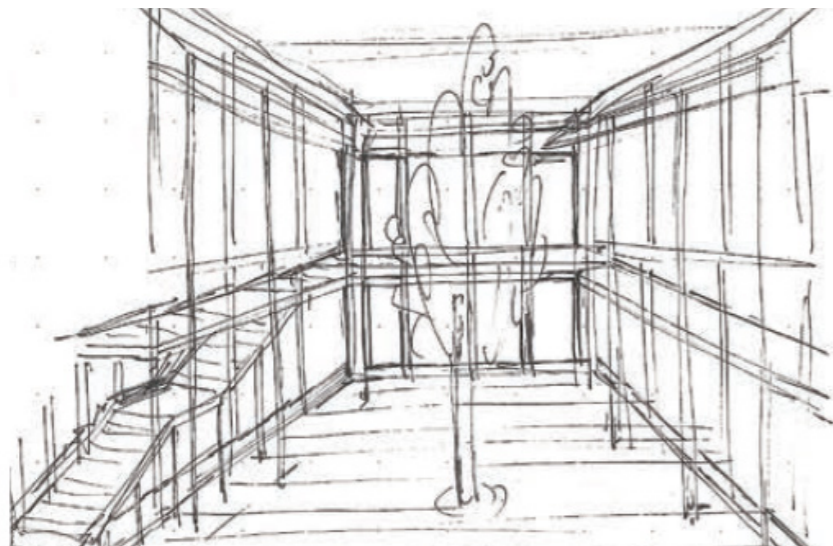


## Byggnadens gestaltning

Eftersom byggnaden har ett relativt stort avstånd till omkringliggande bebyggelse så kan den få möjlighet att forma platsens karaktär. Byggnaden behöver dock förhålla sig till den omgivande naturen och underordna sig i höjd, de träd som växer utanför förskolans område. Konceptförskolan ges därför ett flackt sadeltak för att hålla nere höjden på byggnaden. Mot gården sticker taket ut för att skydda trappor och balkong.

Byggnaden placeras på områdets norra del för att stärka känslan av att grönstråket breder ut sig över förskolegården men även för att byggnaden inte hamnar inom planområdets lågpunkt. Byggnadens entréer ska placeras så att de i så stor utsträckning som möjligt, vänder sig mot grönstråket.

Konceptförskolans entrégård ska utformas med lekfullhet. Växter och regnbäddar ska vara en del av konceptet. För att bryta ner skalan på entrégården kan räcken, trappor och bärande pelare utformas med kreativa lösningar genom att exempelvis ändra färg- och materialval. Detta för att skapa en småskaligt, intim utemiljö på gränsen mellan ute och inne. Entrégården kan i sitt uttryck skilja sig från den övriga byggnaden.



Konceptuell illustration över entrégården.

Konceptförskolan bör uppföras i trästomme med träfasader för att harmonisera med omgivningen och signalera hållbarhet. Trä är också ett material som kan ge ytterligare kvaliteter på nära håll där ådringen i materialet kan upplevas. För att bryta ner skalan kan man arbeta med trä på olika sätt. Det kan göras genom att använda olika träslag, behandlingar, tjocklekar, träribbor i olika rytm, eller genom att arbeta med panelens riktning horisontellt/vertikalt.

Fasadutformningen, fönstersättning och belysning ska spegla verksamheten och bidra med lekfulla kvalitéer. Utformningen och belysningen ska även tillföra något till rekreationsstråket och bidra till identitet- och trygghets-skapande effekter.

Dörr- och fönsterkarmar kan även dessa utföras i trä. För att ge varje avdelning en egen identitet kan varje entré ges en egen karaktär, för orienterbarhet. Det är också möjligt att komplettera med andra material eller färger men det ska i så fall stärka känslan av lekfullhet och bryta upp skalan i fasaden.

## Komplementbyggnader

Barnvagnsförråd, cykelparkering och komplementbyggnader ska byggas i en stil som kompletterar huvudbyggnaden. Träfasad bör eftersträvas om konceptförskolan byggs.



Illustration över hur trä kan användas på olika sätt för att skapa variation.



Sektion över konceptförskolan.

## Planlösning och funktion

Planlösningen ska utgå ifrån verksamhetens behov. Det ska vara enkelt att organisera om verksamheten och öppna upp och samverka mellan enheter och även stänga till mindre grupper.

Förskolan ska ha en matsal och ett tillagningskök. Matsalen ska i möjligaste mån kunna användas för andra ändamål, exempelvis för samlingar, som ateljé osv. Matsalen är förskolans största rum och placeras centralt som "hjärtat" i verksamheten.

För att skapa en flexibilitet i kommunens fastigheter så ska även förskolan kunna utnyttjas som samlingslokal. Därför krävs det larm- och låsmöjligheter som gör att vissa delar av förskolan kan öppnas upp för utomstående. Förskolans matsal är ett sådant utrymme. I anslutning till matsalen ska det även finns ett förråd med plats för konferensmöbler.

## Belysning och trygghet

Byggnaden och gårdens utformning ska bidra till att grönstråket upplevs tryggare och får en tydligare närvaro. Genomtänkt belysning av gården ska innebära att förskolan känns tillgänglig även under kvällar och vintern. Även belysning av byggnaden ska genomföras för att signalera en närvaro i området. Längs gångbanan väster om förskolan är det viktigt att anpassa belysning och gallra buskage och träd ordentligt ur ett brottsförebyggande- och trygghetsperspektiv eftersom den passagen annars kan komma att upplevas trång och otrygg.

Med den placering som konceptförskolan har enligt ritningar så saknar entrégården insyn kvälls- och nattid. Utformning bidrar till att obehöriga personer kan uppehålla sig på skolgården. Det kan leda till bland annat nedskräpning och större risk för inbrott och skadegörelse. Placeringen av förskolan ska ses över i samband med projekteringen och möjligheten att vrida byggnaden så att entrégården öppnar upp sig mot cykelvägen, Örtstigen ska eftersträvas.

## Entré, parkering och angöring

Entrésituationen förbättras genom att det anläggs en vändslinga som innebär att sophämtning och leveranser kommer att ske utan behov av backrörelser eller korsande flöden. Från de parkeringsplatser som anläggs och från busshållplatsen kommer man att nå entrégården utan att behöva korsa vändslingan. För att möjliggöra den kommande entrélösningen så kommer det att krävas en del markarbeten och stödmurar. Stödmurar ska undvikas men där de behövs ska de tillföra något till området. Längs stödmurar kan klätterväxter planteras eller så utformas stödmurarna för att komplettera miljön. Oputsade betongblock ska undvikas.

Infarten till förskolan kommer att vara placerad i befintligt läge men parkeringsplatserna kommer att flyttas och utökas från 12 platser till cirka 18 platser.

Generellt ska cykelparkeringar prioriteras framför bilparkering genom att cykelparkeringar bland annat placeras närmare förskolan och nära cykelbanorna. Det ska vara tryggt att lämna cykel och barnvagnar på respektive parkering och dessa ska vara låsbara. Det ska även finnas plats för minst en lådcykel.



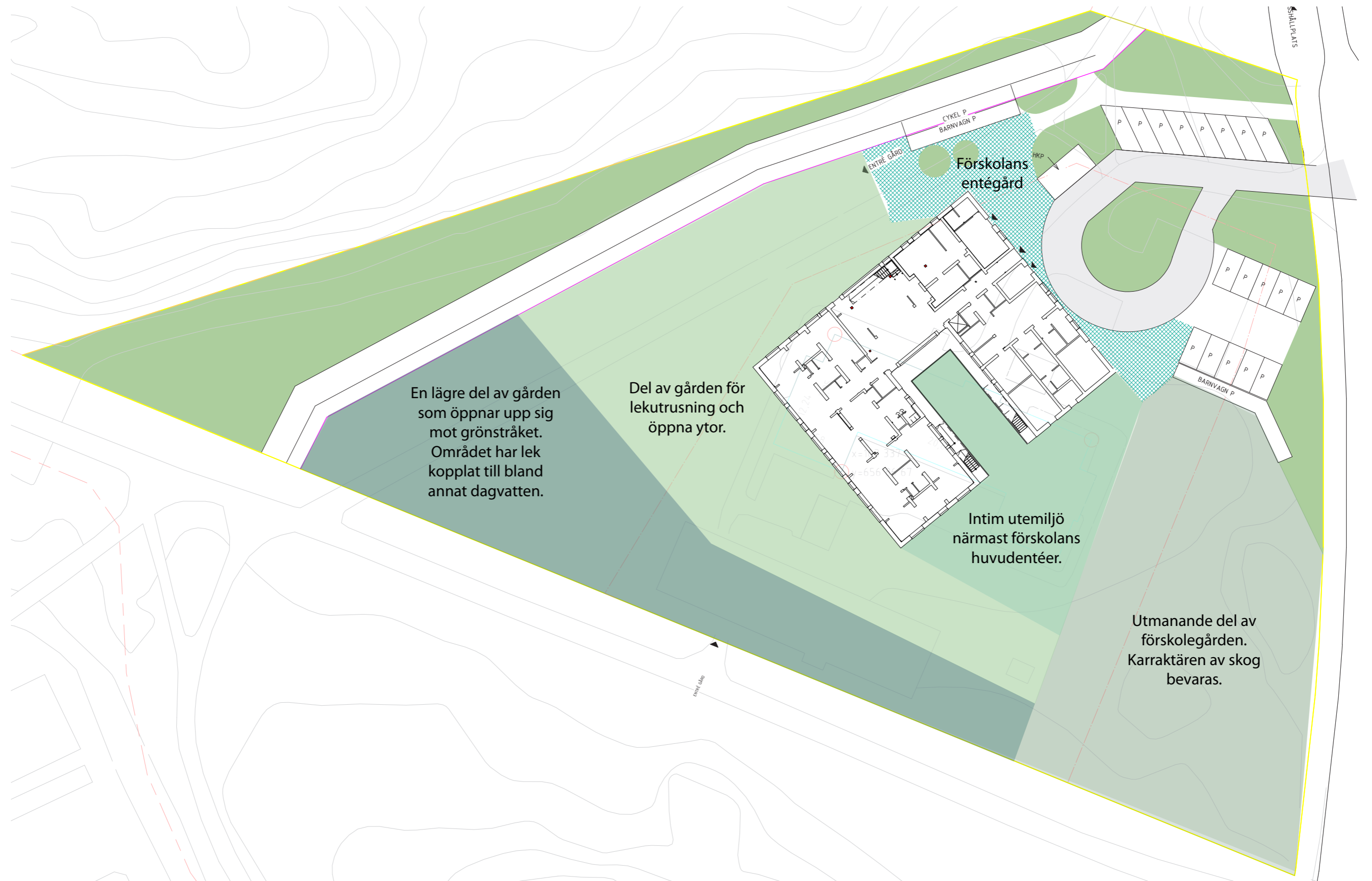
Situationsplan över parkering och angöring.



Planlösning för entréplan



Planlösning för plan 2



Förslag hur gården kan delas in för att ge en varierade helhet.



## Förskolegård och utemiljö

Förskolegården ska öppna upp sig söderut mot grönstråket och kommer att delas in i zoner med lek anpassad till den befintliga naturen och de topografiska förhållandena. Den södra delen av tomten är plan vilket möjliggör för gräsytor, bollspel, lekutrusning mm. Den västra delen av tomten kommer istället att bevara sin kuperade terräng och utgöra en mer utmanande del av förskolegården.

Förskolans placering på tomten skapar en möjlighet att kunna utforma en förskolegård med varierad terräng och vegetationsförhållanden som innebär att en pedagogisk varierande miljö kan uppnås. I förskolegårdens kuperade del finns en del äldre gjutna betongrester, rester av en trappa samt lägre betongvallar. För att göra skogspartiet lämpligt som skolgård bör dessa avlägsnas och eventuella armeringsjärn kapas.

Placering av lekutrustning ska kunna motiveras utifrån möjlighet till en välfungerande förvaltning. Den mest skötselintensiva delen av gården ska var tillgänglig för parkenhetens driftfordon.

## Dagvatten

Förskolegården ska utformas så att dagvattenhanteringen synliggörs. Istället för att se dagvattnet som ett problem ska dagvattnet bli en del av gestaltningen.

Dagvatten samlas idag i pölar på tomten. Vattnet måste kunna rinna vidare. Gården ska utformas med så mycket gröna och infiltrerbara ytor som möjligt. Exempel på lämpliga material på förskolegården är tex. gräs, sand eller barkflis.

Grönytor inom gården kan anläggas något nedsänkta i förhållande till övrig mark. En nedsänkt grönyta är en skålformad gräsyta där vatten tillfälligt tillåts översvämma marken vid intensiva regn. Ytan fungerar då som utjämningsmagasin. Dessa ytor ska alltid placeras och hanteras utifrån barns perspektiv och säkerhet.

Den utjämningsvolym som ska hanteras inom förskolegården är cirka 53 m<sup>3</sup>. Val och placering av dagvattenlösningar ska följa både verksamhetens krav på en pedagogisk och fungerande utemiljö och kraven på rening och fördröjning. De lösningar som föreslås inom förskolan är 108 m<sup>2</sup> växtbäddar, 956 m<sup>2</sup> genomsläpplig beläggning (bland annat grus och armerat gräs) och 5 st träd i skelettjord. Alternativ för genomsläpplig beläggning är fler växtbäddar med citycross och träd i skelettjord.

Lösningar som ska undvikas är öppningar i kantsten för avrinning. Istället föreslås rännstensbrunnar som kopplas till nedsänkta ytor/växtbäddar/skelettjordar. Underlag till den kommande projekteringen är den dagvattenutredning som tagits fram i samband med detaljplanen.

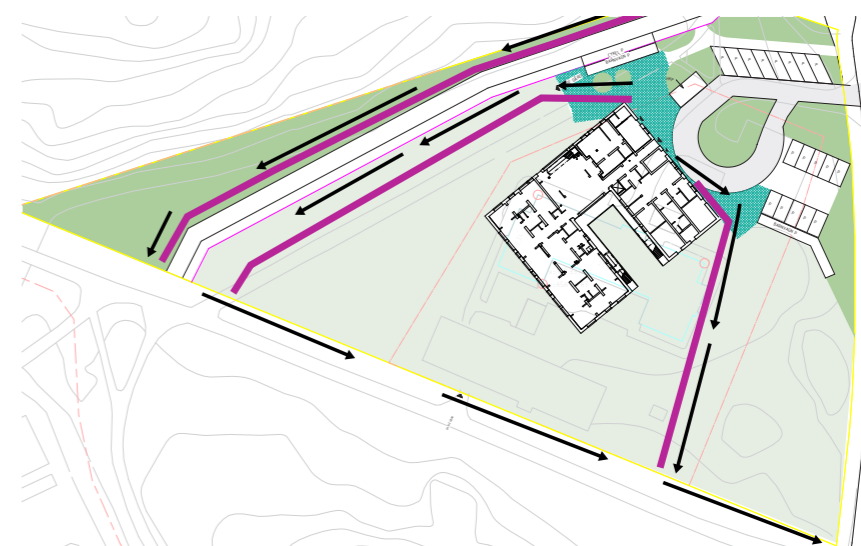
## Natur och växter

I och med planförslaget kommer det gröna sambandet att stärkas då förskolegårdens utformning ska gynna spridning av barrskogslevande arter. Tillskott inom förskolegården kan vara till exempel buskar med bär och ängsblommor men också större träd som tallar och ekar. För att dessa ska ha möjlighet att etablera sig kommer vissa ytor av gården behöva inhägnas under växternas mest kritiska etableringsfas. Val av växter ska utredas mer i samband med markplaneringen. Den tillfälliga förskolepaviljongen ska rivras och det innebär större möjligheter att stärka det gröna sambandet. De träd som finns inom förskolegården ska om möjligt bevaras men om de behöver tas ner ska de ersättas inom förskolegården.

Växter ska utöver att stärka spridningssambandet tåla högt slitage och stående vatten under korta perioder. Växtvalet ska även utgå från när verksamheten är som mest aktiv under vår och höst. På grund av allergier ska även vissa växter som ger frukt och bär placeras där de är mer svåråtkomliga. Träd som ger fallfrukt ska undvikas på grund av att de har ett ökat skötselbehov.



Förslag hur dagvatten kan bli en del av gårdens gestaltning



Förslag på placering av lågstråk (lila) och avrinning (svarta pilar)



Förslag på hur dagvatten kan nyttjas för lek och bevattning

## Åtgärder för allmän plats

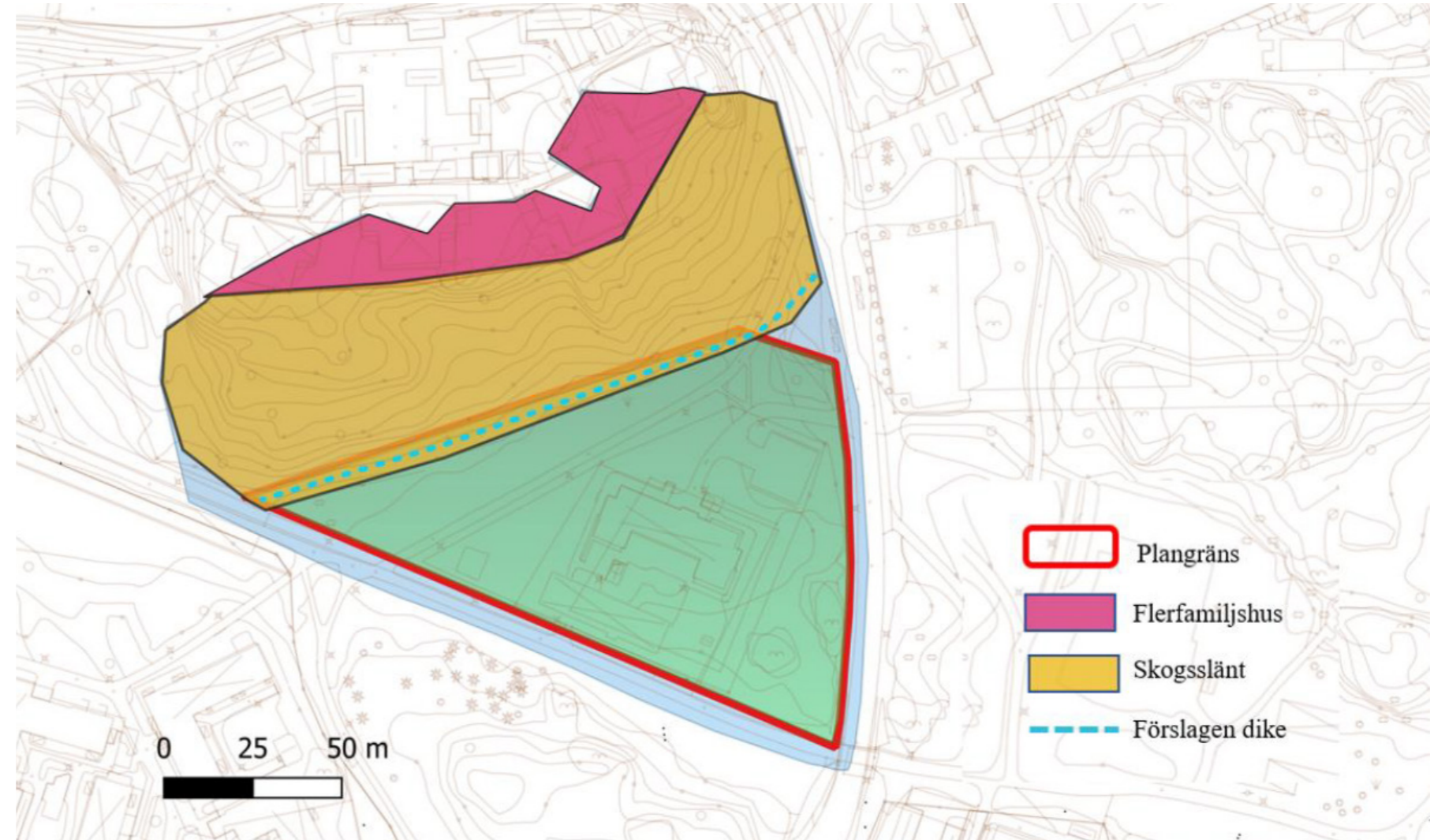
Den befintliga gång- och cykelvägen väster om förskolan flyttas ytterligare västerut närmare skogen. Väster om gång- och cykelvägen anläggs ett dike.

Den utjämningsvolym som ska hanteras inom allmän platsmark är ca 9 m<sup>3</sup>. Lösningar som föreslås är två träd i skelettjord.

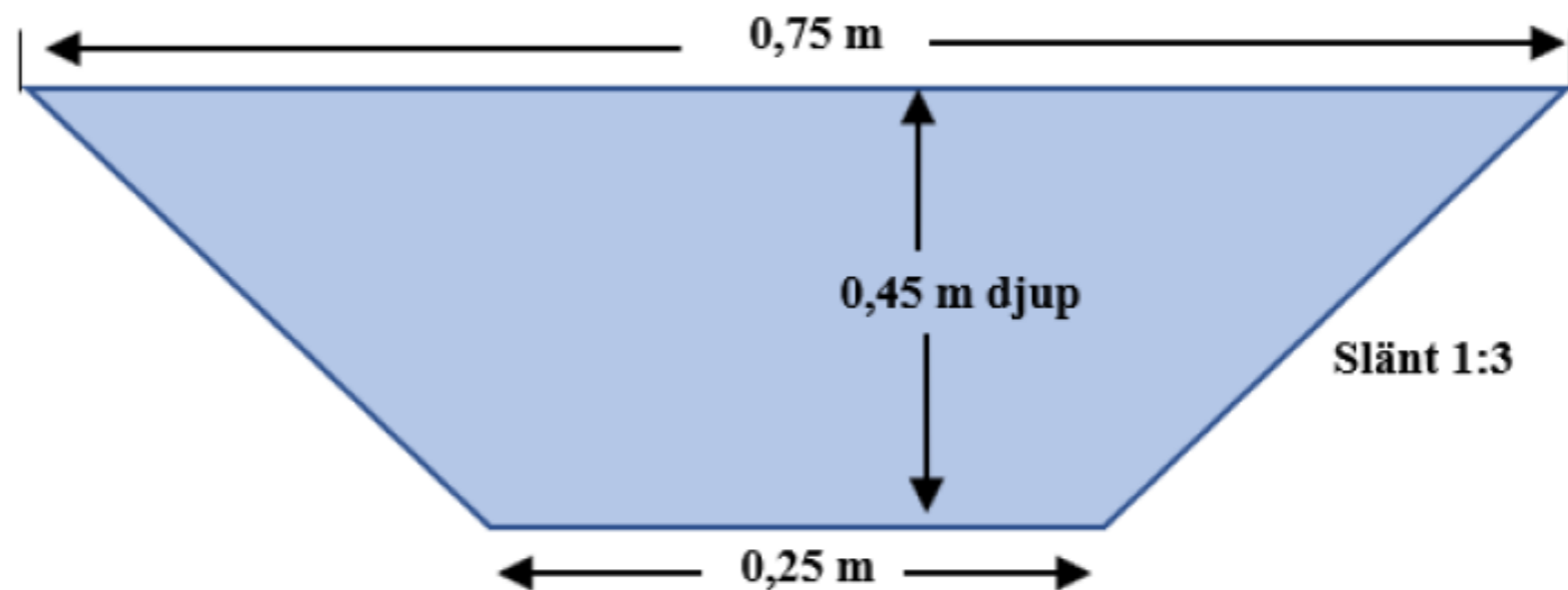
De träd som har en stamdiameter på över 10 cm ska om möjligt bevaras men om de behöver tas ner ska de ersättas inom allmän plats. Om de ersätts så ska det vara med ett träd som antingen bidrar till att stärka spridningssambandet för barrskogslevande arter eller samma art som togs ned.

Belysningen av gång- och cykelvägen ska vara trygghets- skapande eftersom passagen annars kan komma att upplevas trång och otrygg. Det är även viktigt att valet av belysning anpassas till den övriga belysningen i området.

Den befintliga gång och cykelvägen kan stängas under tiden som den nya gång och cykelvägen anläggs. Förskolans byggetablering ska ske inom kvartersmark.



Förslag på ungefärlig placering av diket inom allmän plats.



Ungefärlig dimension av dike.

## Process

### 1. När planen vunnit laga kraft

Eftersom detaljplanen tas fram för framtida behov så kommer fortsatt arbete startas efter beslut om investering. Investeringsäskandet bör innehålla kostnader för förskolan men även för flytt av gång och cykelväg samt övriga åtgärder för allmän plats.

**Ansvarig:** Samhällsfastigheter och projektering

### 2. Inför bygglovsansökan

Enheten för samhällsfastigheter kallar till startmöte där projekteringshandlingarna stäms av mot kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet. När handlingarna överensstämmer med kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

**Ansvarig:** Samhällsfastigheter

**Deltagande:** exploatering, projektering, plan, bygglov

### 3. Bygglovsprocessen startar

När samhällsfastigheter och enheten för projektering har lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

**Ansvarig:** Samhällsfastigheter och projektering (byggprojektledning)

### 4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovsärendet 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 kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

**Ansvarig:** Bygglov

**Deltagande:** Samhällsfastigheter och exploatering

### 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 och i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

**Ansvarig:** Samhällsfastigheter

**Deltagande:** Exploatering, projektering, plan, bygglov

### 6. I samband med att slutbesked ges

Exploatering, samhällsfastigheter och planenheten stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller kvalitetsprogram. Bygglov stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Exploatering godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i kvalitetsprogrammet.

**Ansvarig:** Exploatering, plan och bygglov

**Deltagande:** Samhällsfastigheter och projektering (byggprojektledare)

Projektet avslutas!

## Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att enheten för samhällsfastigheter har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

## CHECKLISTA

### Åtgärder inom kvartersmark

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> Cykelparkeringar och barnvagnsparkeringar är trygga och tillgängliga (se mer information under rubriken "entré, parkering och angöring").                               |
| <input type="checkbox"/> Synliga fogar får finnas om helhetsintrycket är gott.   |
| <input type="checkbox"/> Dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas innan det leds till dagvattennätet (se mer information under rubriken "dagvatten").  |
| <input type="checkbox"/> Ca 53 m <sup>3</sup> dagvattnet tas omhand inom kvartersmark (se mer information under rubriken "dagvatten").   |
| <input type="checkbox"/> Fasader ska vara i trä (se mer information under rubriken "byggnadens gestaltning").  |
| <input type="checkbox"/> Gården ska utformas med lösningar där dagvatten används som en tillgång (se mer information under rubriken "dagvatten").  |
| <input type="checkbox"/> Det gröna sambandet ska stärkas genom förskolegårdens utformning och val av växter (se mer information under rubriken "natur och växter").                              |
| <input type="checkbox"/> Byggnadens skala ska brytas ner med hjälp av färg- eller materialval (se mer information under rubriken "byggnadens gestaltning").                                      |
| <input type="checkbox"/> Möjlighet att larma och låsa olika delar av byggnaden ska finnas (se mer information under rubriken "Planlösning och funktion").  |
| <input type="checkbox"/> En vändslinga ska anläggas för avlastning/lastning (se mer information under rubriken "entré, parkering och angöring").   |
| <input type="checkbox"/> Grindar och entréer till gården dimensioneras för driftfordon (se mer information under rubriken "entré, parkering och angöring").Gjutna betongrester ska avlägsnas och |
| <input type="checkbox"/> Eventuella armeringsjärn med mera kapas (se mer information under rubriken "förskolegård och utemiljö").  |

### Åtgärder inom allmän plats

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Befintlig gång- och cykelväg flyttas österut (se mer information under rubriken "åtgärder för allmän plats").  |
| <input type="checkbox"/> Ca 9 m <sup>3</sup> dagvattnet tas omhand inom allmän plats (se mer information under rubriken "åtgärder för allmän plats").                         |
| <input type="checkbox"/> Träd med en stamdiameter på mer än 10 cm ska om möjligt bevaras och annars ersättas (se mer information under rubriken "åtgärder för allmän plats"). |

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.

tyresö kommun 