locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Fastighetsutveckling för framtiden





En fastighet definieras som ett markområde med tillhörande fastighetstillbehör – som byggnader

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Yttre miljö

Budget 2019 för Region Stockholm:

En utredning om hur den yttre miljön kring Region Stockholms vårdfastigheter kan utvecklas ska genomföras.

Den yttre miljön utreds inom ramen för en Fastighetsutvecklingsplan, utifrån respektive fastighets förutsättningar.

Utredning i två etapper

Etapp 1

- Vad vi gör idag avseende utemiljö
- Vilka hänsyn som gäller vid utveckling av regionens sjukhusområden

Etapp 2

- Objektsspecifika FUP i vilka yttre miljö ingår som ett delprojekt i en större helhet

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Fastighetsutvecklingsplaner klara vår 2020













locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Kommande fastighetsutvecklingsplaner







Organisation och arbetsprocess

- Styrgrupp: Locum AB och Hälso- och sjukvårdsförvaltningen
- WS grupp: HSF, Locum, vårdverksamheter, arkitekter
- Arbetsgrupp: Locum AB och upphandlade arkitekter
- Temagrupp fastighet: Locum AB
- Temagrupp vård: Hälso- och sjukvårdsförvaltningen/verksamheter



Arbetsprocess.

Fastighetsutvecklingsplanen, FUP

FUP är ett av de viktigare strategiska styrdokumenten för den fysiska miljön som regionen och Locum förfogar över.

- Mycket långsiktigt perspektiv
- Rör de utvecklingsfrågor som är fastighets- och byggnadspåverkande
- Omfattar mark, byggnader och teknisk infrastruktur
- Anger planeringsperspektivet för fastigheten – både för byggnader med dess innehåll och på yttre miljö

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Perspektiv av utemiljö

Begreppet ”utemiljö” väcker olika associationer beroende på sammanhang

Några aspekter av utemiljö som förekommer oftare än andra är:

- utemiljön som avgörande för en hållbar stad
- utemiljön som upphov till känslor av otrygghet
- utemiljön som källa till läkande, reflektion och vila.

Upplevd trygghet, delaktighet och känsla av kontroll kan,
i likhet med gröna utemiljöer, bidra till läkande

Uppdrag arkitekter – övergripande projektmål

- Hållbarhet
- Läkande
- Trygghet

Övergripande projektmål avseende yttre miljö konkretiseras utifrån varje fastighets förutsättningar



Rosenträdgården.

Hållbarhet – ett trygghetsperspektiv

Ta hänsyn till allas rätt till delaktighet

Framkomlighet, överblickbarhet och orienterbarhet är prioriterade kvaliteter av utemiljö

Underlätta överblickbarhet och orienterbarhet

Trafiksäkerhet – beakta äldres perspektiv och barns trafikmognad då trafikerade miljöer och entréplatser planeras inom fastighetsområdet

Orienterbarhet – överväg om gator, torg och platsbildningar behöver förstärkas för att tydliggöra funktioner och förenkla orienterbarheten

S:t Göran – Siktlinjer och orienterbarhet

- Parkmark i söder förädlas runt de nybyggnationer som föreslås söder om 80-längan

- Med en parkstruktur och torgyta söder om föreslagen ny byggnad i väst skapas en visuell koppling och bättre orienterbarhet inom fastigheten



S:t Göran – Samspel

I det förtätade sjukhusområdet blir samspelet mellan stadsmässiga rum, såsom platser och gaturum, och gröna parkrum i olika skala, viktiga för att skapa ökad tydlighet och trivsel för dem som söker sig dit.

Illustration från Stockholms stad visar de gröna stråk som staden har som ambition att skapa i den nya antagna detaljplanen.



Hållbarhet – grön infrastruktur

Garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras

Som ett led i klimatanpassningen kan funktionella gröna ytor minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn.

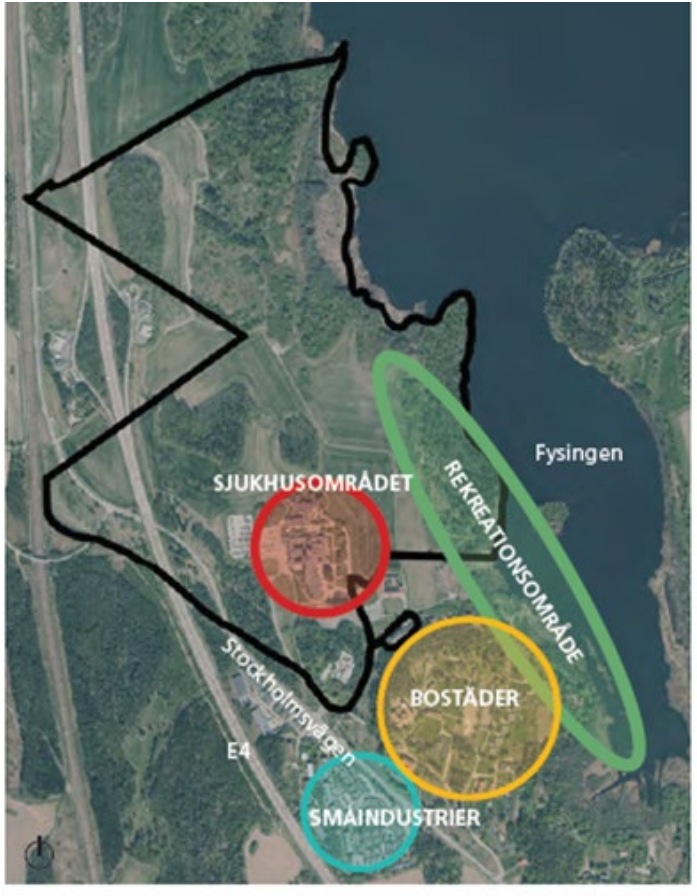
Funktionella grönytor är ex genomsläppliga ytor och ytor som täcks av träd, gräsmattor eller gröna tak.

Olika modeller finns för att beräkna andelen grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor. Målet för dessa är att garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. Nivån anpassas efter typ av bebyggelseområde och behov som finns på platsen.

Löwenströmska – Natur

Sammanhängande grönstruktur och läkande yttre miljöer

- Tillvarata fastighetens naturrikedomar och stärk öst-västliga grönblå samband
- Tillgängliggör naturen och låt den bli en del av verksamheten och sjukhusets identitet
- Skapa kvalitativa gröna vistelseytor nära sjukhuset



Lokalt läge. Illustration: White arkitekter.

Löwet – Läkande och kontakt med utemiljön

Inom- och utomhusmiljö ses som en helhet

- Kontakt med utemiljön genom fönster säkras genom att bevara siktlinjer i befintliga byggnader och utforma framtida nybyggnad med utsikt i fokus.

- Även siktlinjer från utvändiga platser, såsom från entrétorget ut mot naturen, värnas.



ıa utblickar och vistelseytor nära sjukhuset. Illustration: White arkitekter.

Hållbarhet – ekosystemtjänster

Identifiera de ekosystemtjänster som finns

Varje fastighetsområde ställer olika utmaningar beroende på bland annat geografiskt läge, befintliga kvaliteter i utemiljön och möjligheter att skapa nya.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Löwet – Försörjande och rekreativa ekosystemtjänster

- Matförsörjning
- Vattenförsörjning
- Fysisk hälsa
- Mentalt välbefinnande
- Kunskap och inspiration
- Social interaktion
- Kulturarv och identitet



Försörjande och rekreativa ekosystemtjänster. Illustration: White arkitekter.

Nacka – Natur

- Naturmark i väst bevaras obebyggd för att säkra tillgång till läkande gröna miljöer och utblickar och tillhandahålla ekosystemtjänster (biologisk mångfald, rening av dagvatten)
  samt stödja regional grönstruktur

- Gröna vistelseytor utvecklas för olika användargrupper på innergårdar och terrasser





Nacka – Gröna vistelseytor

- Sinnenas trädgård blir ett komplement till takterrassen på norra högdelen för psykiatrins patienter
- Sydvästra gården utvecklas med lekvänliga inslag för barn
- Övriga gårdar är stora tillgångar som kopplas till verksamheter genom att tillgängliggöras eller via utblick
- Befintlig takterrass i södra högdelen utvecklas till pausyta för personal
- Ny terrass vid indragna delen av södra högdelen utvecklas till utemiljö för geriatriska patienter



Gröna vistelseytor inom och vid sjukhuset för olika användargrupper. Illustration: White arkitekter.

S:t Göran – Läkande och platsens identitet

Värna och utveckla värdebärande uttryck och karaktärsdrag

Kulturhistoriska värden som vittnar om människans kulturella utveckling och historia bidrar till platsens identitet.

Blandad bebyggelse från olika tidsåldrar, grönska och gångstråk bidrar till områdets karaktär.

”80-längan” består av fyra hus från 1901 till 1930. Två hus har fått ett högt kulturhistoriskt värde klassificerat av Stadsmuseet.



locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Sjukhuset i staden

Överväg om den utvändiga miljön ska förstärka eller försvåra kontakten med omgivningen

Diskutera

- Balans och helhet
- Sjukhuset som en del av staden
- Mix av funktioner (ex. service och handel)
- Närvaro av människor kvällstid
- Gång- och cykelvägar samt promenadstråk – målpunkter

Dalen möter staden

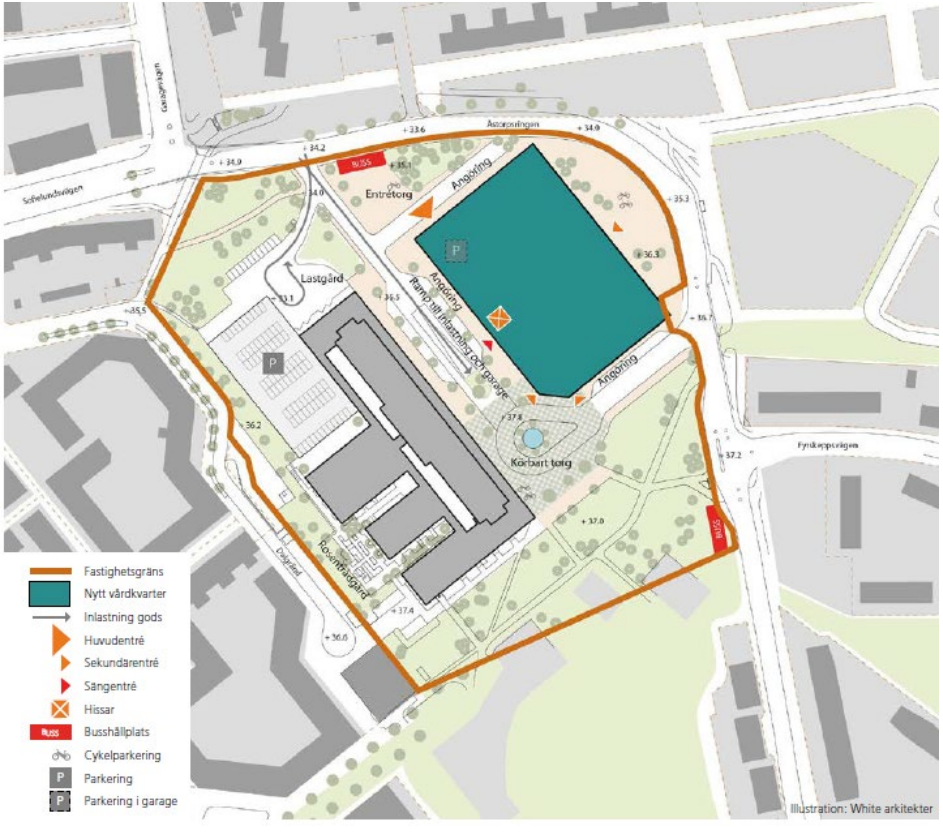
Några principer fastighetsutveckling:

God grundstruktur

- Skapa en kvartersstruktur för långsiktig utveckling av vården
- Utveckla mötet mellan sjukhus och omgivande stad
- Möjliggör effektivt markutnyttjande – placera logistikytor under mark

Gröna yttre miljöer

- Utveckla de offentliga gröna rummen där sjukhuset möter omgivningen
- Utveckla läkande gröna miljöer i anslutning till vården



Dialog med staden

Ny bebyggelse på sjukhuset behöver bidra till utvecklingen i området vad gäller stadsmässighet.

Området ska utvecklas till en tät och levande miljö med stadskvaliteter – som trygga gatumiljöer och aktiva bottenvåningar. Staden poängterar:

- Möjligheten att skapa gator och gångstråk genom fastigheten
- Parkområdet i söder som en viktig resurs för rekreation, dagvatten och grönska
- Lokalisering av huvudentré viktig utifrån flöden, gatuliv och placering av torg



Illustration från Program för Björkhagens och Hammarbyhöjdens utveckling, Stockholms stad.

locum.
VÄRDEN FÖR VÅRDEN

Sammanfattning

- I samtliga fastighetsutvecklingsplaner är den yttre miljön beskriven utifrån respektive fastighets förutsättningar.
- Aspekter av hållbarhet, trygghet och läkande är omhändertagna och beskrivna.