Utemiljöprogram för Micasa Fastigheter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: 08 508 360 04
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad

Inledning

Utifrån Micasa Fastigheters ägardirektiv 2016 ska bolaget ansvara för att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder med rimliga hyror till stadens äldre, personer med funktionsnedsättning samt till av staden prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska även arbeta med attraktiva och tillgängliga utemiljöer, som inspirerar och underlättar utevistelse för de boende.

Micasa Fastigheter ska ha vackra och tillgängliga gårdar som ska inbjuda till utevistelse och där belysning och val av växter bidrar till att skapa en trygg närmiljö.

Programmet har tagits fram av Ramona Schrenk på Micasa, Stefan Mattson, Stefan Mattson Trädgård och Åsa Wilke, Wi landskap.

Detta utemiljöprogram syftar till att tydliggöra vad bolaget behöver göra för att nå det övergripande utemiljömålet samt hur vi ska arbeta med utemiljöfrågor för att säkerhetsställa en hög kvalitet med utgångspunkt från hyresgästernas och Micasas behov. Programmet gäller såväl nyanläggning som ombyggnad och ska underlätta i projekteringsfas samt vid skötsel och drift.

Inför en upprustning eller nyanläggning ska utemiljön alltid behandlas som en unik miljö där hänsyn ska tas till de specifika yttre förutsättningarna likväl som till de fysiska förutsättningarna hos brukarna. Faktorer på platsen som påverkar är t.ex. ytstorlek, topografi, befintlig vegetation, eventuellt bjälklag och naturmark eller bergspartier. Anläggningen av utemiljön kan kräva olika nivåer för renovering eller ombyggnad beroende på den aktuella befintliga standarden och om nya förutsättningar kan skapas i samband med anläggandet.
Utgångspunkten för upprustning av Micasas utemiljöer ska vara en god normalstandard som håller över tid och att material ska väljas med tanke på framtida drift- och underhållskostnader. Funktion, drift- och skötselaspekter samt kostnad över tid ska alltid vägas samman då beslut fattas kring nyanläggning.
För att nå en god standard på Micasas utemiljöer ska programmet vara väl förankrat bland Micasas medarbetare samt hos externa konsulter och entreprenörer.

1.1. Tillgängliga, trygga och säkra utemiljöer

De flesta av Micasas boende är äldre eller har nedsatt funktionsförmåga. De kan därför ha svårt att med enkelhet röra sig längre eller kortare sträckor i utemiljö. Därför ska särskild omsorg läggas vid tillgänglighetsaspekter och vid höga upplevelsevärden i nära anslutning till byggnader och entréer. Entréområdenas utformning är viktig. De ska:

- Ha tydliga in- och utgångar och god orienterbarhet
- Erbjuda sittmöjlighet
- Ha välkomnande planteringar i form av blomsterurnor eller perenner.

Trappsteg och mindre höjdskillnader med snubbelrisk ska undvikas. Trappor och ramper ska i största möjliga utsträckning förses med handledare på båda sidor och ha tydliga kontrastmarkeringar. Markmaterial med god framkomlighet och släthet ska väljas. Marklutningar ska vara rimliga och markbeläggningar ska vara halk- och snubbelfria. Utemiljön kan även göras tillgänglig för fler genom att den kan upplevas från de boendes fönster, balkonger eller gemensamhetslokaler. Utemiljön ska ges en utformning som skapar trygghet och hemkänsla. Där privata gårdar möter allmänna ytor hägnas dessa lämpligen med staket och grindar. Störande omgivningar avskärmas och växter används för att mjuka upp eventuella murar och plank. Trygghet skapas också genom att utemiljön är överblickbar och lättorienterad. Detta kan t.ex. erhållas genom att träd och större buskar utmed gångstråk stammas upp så att genomsiktligheten blir god. Belysning ska vara jämn och bländfri.

Tydlig/tillgänglig entré

Välkomnande plantering

Hårdgjorda ytor

1.2. Vistelseytor för socialt samspel eller vila

Utemiljön ska erbjuda goda valmöjligheter då det gäller sittplatser och umgängesytor. Man ska kunna välja en avskild sittplats för vila och lugn eller en gemensam träffpunkt med plats för fler.

Det ska finnas sittmöbler med och utan tillgång till bord och platserna ska vara anpassade för rullstolsburna. Såväl fasta som flyttbara möbler ska finnas.

Man ska kunna välja om man vill sitta i sol eller skugga, öppet eller i lä. Detta kan skapas med hjälp av vegetation, skärmar eller pergolor.

Uteplatser för eventuella personalgrupper ska också tillskapas.

Gemensam träffpunkt

Enskild sittplats

Sammanhållen gräsmatta

1.3. Lockande fysiska aktiviteter

Promenadslingor runt gårdar lockar till rörelse och är att föredra framför sträckor som inte sammanbinds. Enstaka sittplatser längs med promenadslingor ska finnas. Möjlighet till träning kan också ges genom träningsredskap anpassade till de boendes förmåga. Om utrymme finns ska lekmöjligheter för barn anläggas. Sandlåda och gungrörelse är basfunktioner som ska finnas.

Rullstolsanpassad odlingsyta

Pioner och prästkragar kan ge minnesbilder

1.4. Planteringar och gräsmattor

Vistelseytor och planteringar kan gärna kombineras med en centralt sammanhängande gräsyta som förstärker platsens gröna karaktär. Detta ger även möjlighet till utsiktsplatser med visuell kontakt över den öppna ytan. Där gården är liten och där gräsytor inte bedöms rymmas ska extra omsorg läggas på planteringar och hårdgjorda ytor.

Växter (träd, buskar, perenner, lökväxter och sommarblommor) ska skapa stämning och visa årstidsväxlingar. Egenskaper som vintergrönt, vinterblomning, vårblomning och höstfärger etc. ska beaktas. Inslag av vårblommande lökar ska alltid finnas.

En differentierad växtanvändning eftersträvas. Perenner används i första hand vid sitt- och samlingsplatser samt i mindre omfattning till husens entréer. Övriga planteringsytor utformas med växtval som tillsammans ger bra marktäckande förmåga. Exempelvis busk- och trädkombinationer där också marktäckande perenner kan ingå.

Växtmaterialet ska utnyttjas för att förstärka upplevelser t.ex. i form av fjärilar, doft och fåglar. Inslag av ”gammeldags växter” som kan ge minnesbilder bör ingå vid seniorlägenheter, samt vård- och omsorgsboenden.

Närkontakt med doftande beröringsväxter kan underlättas med hjälp av förhöjda planteringsytor. Doftande växter som schersmin och luktolvon kan användas som solitärer utmed promenadslingor för att förstärka sinnesupplevelser.

Några fruktträd och bärbuskar kan också förstärka hemkänslan. Odling kan ge ett interagerande med de boende och upphöjda kärl gör att växter kommer nära och att rullstolsburna når odlingarna.

Årstidsväxlingar

Upphöjd plantering för närkontakt

1.5. Orienterbarhet

Orienteringsförmågan kan underlättas genom inslag av landmärken såsom träd, lusthus, skulptur, vatten, blomsterurnor etc. Ofta kan inslag som ger god orienterbarhet även ge höga upplevelsevärden såsom inslag av vatten t ex i form av fågelbad som samlar regnvatten, effektbelysning och konstnärlig utsmyckning. Ledstråk i markbeläggningar ska användas vid behov. Möjligheter till utblickar över t.ex. en gräsyta ger också ökad orienterbarhet och möjlighet till avståndsbedömning. Ut- och ingångar ska utformas med tydlighet så att man lätt hittar ut och tillbaka in igen.

Skulptur ger orientering

Intressant entréområde

Detalj entréområde

1.6. Välskötta utemiljöer

Utformningen av utemiljöerna ska ge goda förutsättningar för att hålla över tid och de ska vara rimligt skötseleffektiva. En bra skötsel förstärker hemkänslan och ger även en stolthet över den egna gården. Aktiva hyresgäster ska stödjas och uppmuntras till eget ansvar och ges möjlighet att delta i skötselarbeten. Det svåra är inte att bygga, men grunden för framtida skötsel läggs här. Det svåra är att vidmakthålla en anläggning över tid, men det görs genom en bra och kontinuerlig skötsel.

Principerna i programmet kan kompletteras av mer detaljerad information i följande bilagor:

- Bilaga 1, Projekteringsanvisning utemiljö, kompletterad med typritning 4, rullstolsanpassad odlingslåda
- Bilaga 2, Projekteringsanvisning belysning
- Bilaga 3, Micasa-standard utemiljö Växtanvändning
- Bilaga 4, Micasa-standard utemiljö Garantiskötsel
- Bilaga 5, Micasa-standard utemiljö Utrustning

Utemiljömål för vackra och tillgängliga gårdar som bidrar till en trygg närmiljö

I arbetet för att uppfylla det övergripande målet har Micasa Fastigheter formulerat mätbara utemiljömål, som mäts i en årlig kundundersökning som Micasa genomför.

Programmets målsättning är att skapa kvalitativa utemiljöer för boende, anhöriga och verksamhetspersonal utifrån de specifika krav som Micasas hyresgäster har. Utemiljöerna vid Micasas fastigheter ska:

- inbjuda till vistelse
- vara trygga och tillgängliga
- förmedla hemkänsla
- locka till rörelse och fysisk aktivitet
- erbjuda möjlighet för vila och rekreation
- ge upplevelser av årstidsväxlingar
- erbjuda upplevelsevärden även för den som har svårt att komma ut eller ta sig långt.