



## MARKANVISNINGSAVTAL

### Parter

- A. Trelleborgs kommun, dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. Wästbygg Projektutveckling AB, org. nr 556943-4870, Arlovsvägen 10, 211 24 Malmö, nedan benämnt "**Bolaget**".
- Kommunen och Bolaget benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Mellan Parterna har följande avtal träffats.

### 1. Till avtalet hörande handlingar

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Plankarta antagandehandling, DP 242 Bollen 2 m.fl. "Förskola och Allé", upprättad 2020-08-11.
Bilaga 2	Området
Bilaga 3	Intresseanmälan
Bilaga 4	Översiktskarta "Övre och Stadsparkskvarteren"
Bilaga 5	Ledningar inom Området

### 2. Bakgrund

- 2.1 Kommunen har initierat planarbetet för "Förskola och Allén", detaljplan DP 242, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen har sin grund i planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren som föreslår att området utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, offentliga platser samt undervisning. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammets syfte och utgör den andra planerade utbyggnadsetappen av programområdet.
- 2.2 Detaljplanen syftar till att förtäta en central del av Trelleborg med en funktionsblandad stadsbebyggelse och en allmän plats som binder samman staden. Inom planområdet tillskapas även byggrätt för förskola, eller andra undervisningslokaler, samt tillhörande skolgård och byggnader som hör till skolverksamheten.
- 2.3 Detaljplanen vann laga kraft 2020-09-08. Plankartan från antagandehandlingarna till Detaljplanen bifogas detta avtal, se bilaga 1.
- 2.4 Trelleborgs kommun bjöd 2020-02-25 in till inlämnande av intresseanmälan för markanvisning inom Detaljplanen. Efter utvärdering av inkomna intresseanmälningar föreslogs Bolaget som vinnare för anvisningsområdet. Bolaget avser att uppföra en förskola.

### **3. Markanvisning**

- 3.1** Kommunen anvisar till Bolaget del av fastigheten Innerstaden 3:77 och del av fastighet Bolln 2, se bilaga 2, nedan kallad "**Området**". Avgränsningen i bilaga 2 är preliminär och kommer fastställas genom anpassningar till Detaljplanen och kommande fastighetsbildning.
- 3.2** Denna markanvisning innebär en rätt för Bolaget att, från det att villkoret i punkt 13 uppfyllts och Parterna undertecknat detta avtal, och fram till 2022-11-01, ensamt förhandla med Kommunen om köpeavtal inkl. överenskommelse om exploatering för Området. Kommunen kan, efter ansökan från Bolaget, medge förlängning av markanvisningen, sådan förlängning ska medges skriftligen.
- 3.3** Parterna har som avsikt att Bolaget ska ha förvärvat och tillträtt Området snarast efter att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, allmänna anläggningar färdigställts till erforderlig nivå, samt Bolaget erhållit bygglov.

### **4. Köpeskillning**

- 4.1** Parterna har kommit överens om en preliminär köpeskillning om TVÅMILJONERFEMHUNDRATVÅTUSEN TREHUNDRATJUGOFEM (2 502 325) kronor. Köpeskillningen är baserad på en total areal av Området om cirka 2 765 kvm och ett kvadratmeterpris om 905 kr, i enlighet med inlämnat anbud.
- 4.2** Parterna är överens om att köpeskillningen för Området ska avräknas eventuell kostnad för parkeringsköp, dock först efter att Bolaget påvisat signerat avtal med utvalt parkeringsbolag alternativt bolag inom Övre och Stadsparkskvarteren. Området för Övre och Stadsparkskvarteren redovisas i bilaga 4.
- 4.3** Parterna är överens om att Bolaget, senast innan ansökan om Bygglov, ska ha tecknat avtal med ett bolag avseende antalet parkeringsplatser och kostnaden för eventuellt parkeringsköp inom Övre och Stadsparkskvarteren.
- 4.4** Parterna är överens om att köpeskillningen för Området fastställs efter lagakraftvunnen fastighetsbildning och efter påvisat kontrakt med det bolag som åtagit sig att uppföra ett parkeringshus inom Övre och Stadsparkskvarteren, alternativt annan parkeringslösning inom Övre och Stadsparkskvarteren om parkeringshus inte finns tillgängligt.
- 4.5** Parterna är överens om att köpeskillningen som mest kan reduceras med kostnaden för parkeringsköp, motsvarande lägst antal parkeringsplatser för förskola enligt inlämnat anbud, som Trelleborgs kommun ställer som krav i gällande parkeringsnorm och parkeringsstrategi.
- 4.6** Om parkeringshuset inte uppförs inom Övre och Stadsparkskvarteren och Bolaget tvingas lösa parkering någon annanstans, för vilket fall parkeringsköp inte blir aktuellt, utgår köpeskillning i enlighet med punkt 4.1.
- 4.7** Köpeskillningen ska räknas upp från värdetidpunkten (månad för undertecknande av detta avtal) till tidpunkten för tillträdet av Området med KPI. Uppräkning sker endast vid positiv indexförändring. Köpeskillningen betalas vid Bolagets tillträde till Området.

## **5. Markanvisningsavgift**

Senast en månad efter att villkoret i punkt 13 är uppfyllt och Parterna undertecknat detta avtal ska Bolaget till Kommunen betala en markanvisningsavgift om tvåhundrafemtiosentvåhundratrettio (250 233) kronor. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid förvärv. Markanvisningsavgiften ska återbetalas till Bolaget om förvärv inte kommer till stånd, med undantag för om Bolaget ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet för i vilket fall markanvisningsavgiften då tillfaller Kommunen. I det fall Bolaget beslutar att inte fullfölja projektet till följd av myndighetsbeslut eller liknande som förhindrar planerna för en förskola ska markanvisningsavgiften återbetalas till Bolaget.

## **6. Mål och huvudprinciper**

**6.1** Parterna ska tillsammans verka för att Området motsvarar en yta om 2 765 kvm och bebyggs med ca 948 kvm BTA för förskola.

**6.2** Följande huvudprinciper ska gälla:

- Parterna är överens om att Området skall bebyggas huvudsakligen i enlighet med Bolagets inlämnade tävlingsförslag, se bilaga 3.
- Då gestaltningen varit en utslagsgivande faktor i markanvisningstävlingen, är Parterna överens om att endast mindre avvikelser får förekomma från inlämnat tävlingsförslag. Mindre justeringar accepteras i de fall det varit nödvändigt för att uppfylla tillgänglighetskrav, tekniska lösningar, detaljplaneförutsättningar etc.
- Bolaget ska ta fram bygglovhandlingar för Området i dialog med Kommunen. Bygglovhandlingarna kommer att biläggas kommande köpeavtal och Bolaget kommer att åläggas att genomföra exploateringen inom Området i enlighet med dessa.
- Parterna har som mål att Bolaget uppför en förskola med minst 8 avdelningar.
- Parterna har som mål att friytan som lägst får vara 25 kvm/barn.
- Parterna är överens om att Bolaget själv ansöker om nödvändiga tillstånd för att kunna uppföra och bedriva en förskoleverksamhet inom Området.
- Parterna är överens om att Bolaget går vidare med Kunskapsförskolan, eller annan av Bolaget utvald huvudman, som kommunen godkänt som enskild huvudman i Trelleborgs kommun.
- Det åligger Bolaget att räknat från tillträdesdagen påbörja byggnation av bebyggelsen inom nio månader och färdigställa bebyggelsen inom 30 månader. Dessa tider skall jämkas om försening beror på åtgärder enligt 10.2 och 10.3.
- I det fall byggnadsskyldigheten inte uppfylls ska ett månadsvis vite om hundratusen (100 000) kronor utgå. Kommunen kan medge förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten om särskilda omständigheter inträffar. Kommunen beslutar om skälig förlängning av tidsfristen efter skriftlig ansökan från Bolaget.

- Parterna har som mål att exploateringen av Området påbörjas senast hösten år 2022. Om utbyggnaden av allmän platsmark fortlöper utan oförutsedda hinder har Parterna som mål att Bolaget tillträder Området tidigare, dock efter Kommunens skriftliga medgivande.
- Parterna har som mål att minst 50 procent av cykelparkeringsplatserna ska vara säkra och klimatskyddade. Med säker och klimatskyddad cykelparkeringsplats menas att cykelparkeringsplatsen är (i) väderskyddad, genom exempelvis tak, (ii) att det finns möjlighet att låsa fast cykeln i konstruktionen och (iii) att platsen är upplyst.
- Kommunen har som mål att utbyggnad av allmän plats, i form av byggator, färdigställs senast 2022-10-31.

## **7. Fastighetsbildning**

Kommunen ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning för att skapa en exploateringsfastighet motsvarande Området.

## **8. Parkering**

- 8.1** Parterna har som mål att eventuell parkering ska lösas i parkeringshus inom Övre och Stadsparkskvarteren, se bilaga 4.
- 8.2** Kommunens gällande parkeringsstrategi och parkeringsnorm skall tillämpas för bilparkeringsplats och cykelparkeringsplats.
- 8.3** Parterna är överens om att Kommunen iordningsställer korttidsparkering utmed allmän platsmark för hämtning- och lämning inkluderande även angöringsplats för funktionshindrade.


## **9. Ledningar**

Området ska vid tidpunkt för överlåtelsen inte besväras av några rättigheter eller aktiva ledningar. Ledningarnas lokalisering finns illustrerade i bilaga 5.

## **10. Övriga kostnader**

- 10.1** Kommunen har bekostat erforderliga utredningar för Detaljplanen såsom markmiljö, buller, dagvatten, parkeringsutredning, förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, trafikutredning, riskutredning, marknadsanalys och kulturmiljö. Övriga utredningskostnader för att bebygga Området bekostas av Bolaget. Bolaget ska inte erlægga någon planavgift.
- 10.2** Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella markföroreningar samt därtill eventuella arkeologiska utgrävningar.
- 10.3** Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för

uppförande av byggnad inom Området, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget. Kommunens ansvar gäller som längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut. Kommunens ansvar omfattar inte Bolagets kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder.

- 10.4** Bolaget ska överta Området i avstädat skick om inte Parterna kommer överens om annat.
- 10.5** Kommunen bekostar och ombesörjer rivning av asfalt och fällning av eventuella träd inom fastigheten innan Bolagets tillträde.
- 10.6** Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga projekterings- och anläggningsåtgärder inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Området, och i direkt anslutning till Områdets gräns mot allmän platsmark. Bolaget ska anpassa sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättning för allmän platsmark. Kommunen skall meddela denna höjdsättning till Bolaget snarast möjligt.
- 10.7** Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande.
- 10.8** Parterna är överens om att etableringsyta för exploateringen inom Området i första hand sker inom egen kvartersmark och i andra hand inom kvartersmark eller allmän platsmark som samordnats av Kommunen.
- 10.9** Bolaget svarar själv för att nödvändiga tillstånd och media finns på plats inför byggnationen.
- 10.10** Förutsatt att området som Kommunen samordnat för etableringsyta inte utgör offentlig plats enligt 1 kap 2 § Ordningsslagen, ska Bolaget erlagga 5 kr/kvm/månad till Kommunen för tillfälligt begagnande av område för etableringsyta. I det fall området som Kommunen samordnat för etableringsyta utgör offentlig plats, ska ersättning utgå till Kommunen enligt beslutad taxa för begagnande av offentlig plats, med undantag för den yta som tillfälligt tas i anspråk för ställningar längsmed fasad, för vilken mark då ska upplåtas till Bolaget utan ersättning.
- 10.11** Om Bolaget tillfälligt behöver ta i anspråk allmän platsmark för etableringsyta, utanför området som samordnats av Kommunen, åläggs Bolaget att söka och bekosta samtliga erforderliga tillstånd. Kommunen ska innan Bolagets ansökan om tillstånd, ges möjlighet att se över samtliga ytor som Bolaget önskar ta i anspråk tillfälligt under byggnationen.
- 10.12** Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Området betalas av Kommunen för tiden före tillträdet och av Bolaget för tiden från och med tillträdet. Bolaget bekostar anslutningsavgifter, lagfart m.m. med anledning av överlåtelse av Området samt genomförande av densamma. Bolaget ansvarar för samtliga kostnader kopplade till bygglov för Området.
- 

**11.      Ändringar och tillägg**

Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

**12.      Överlåtelse av avtal**

Bolaget får, efter skriftlig underrättelse till Kommunen, överlåta detta avtal till ett eller flera helägda bolag inom koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta avtal inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

**13.      Villkor**

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun senast 2021-05-31 godkänner detta avtal genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

För det fall att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Part, med undantag för vad som nämns i punkt 5.

\* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Trelleborg den

Trelleborg den

---

Kommunstyrelsens ordförande  
Mikael Rubin

---

Kommundirektör  
Fredrik Geijer

Malmö den 27/1-2021

Malmö den 27/1-2021



---

Håkan Otterström



---

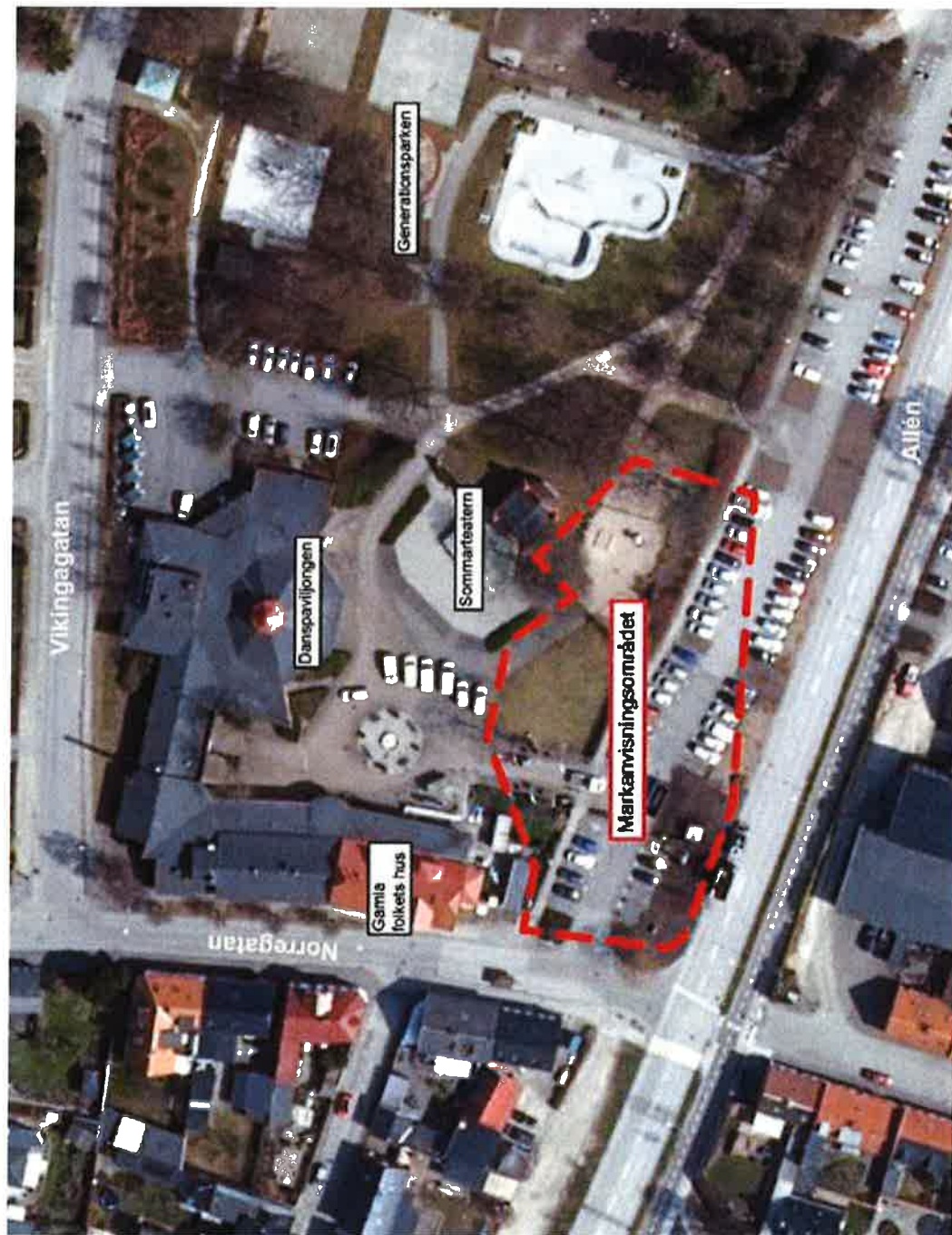
Karl Stenson



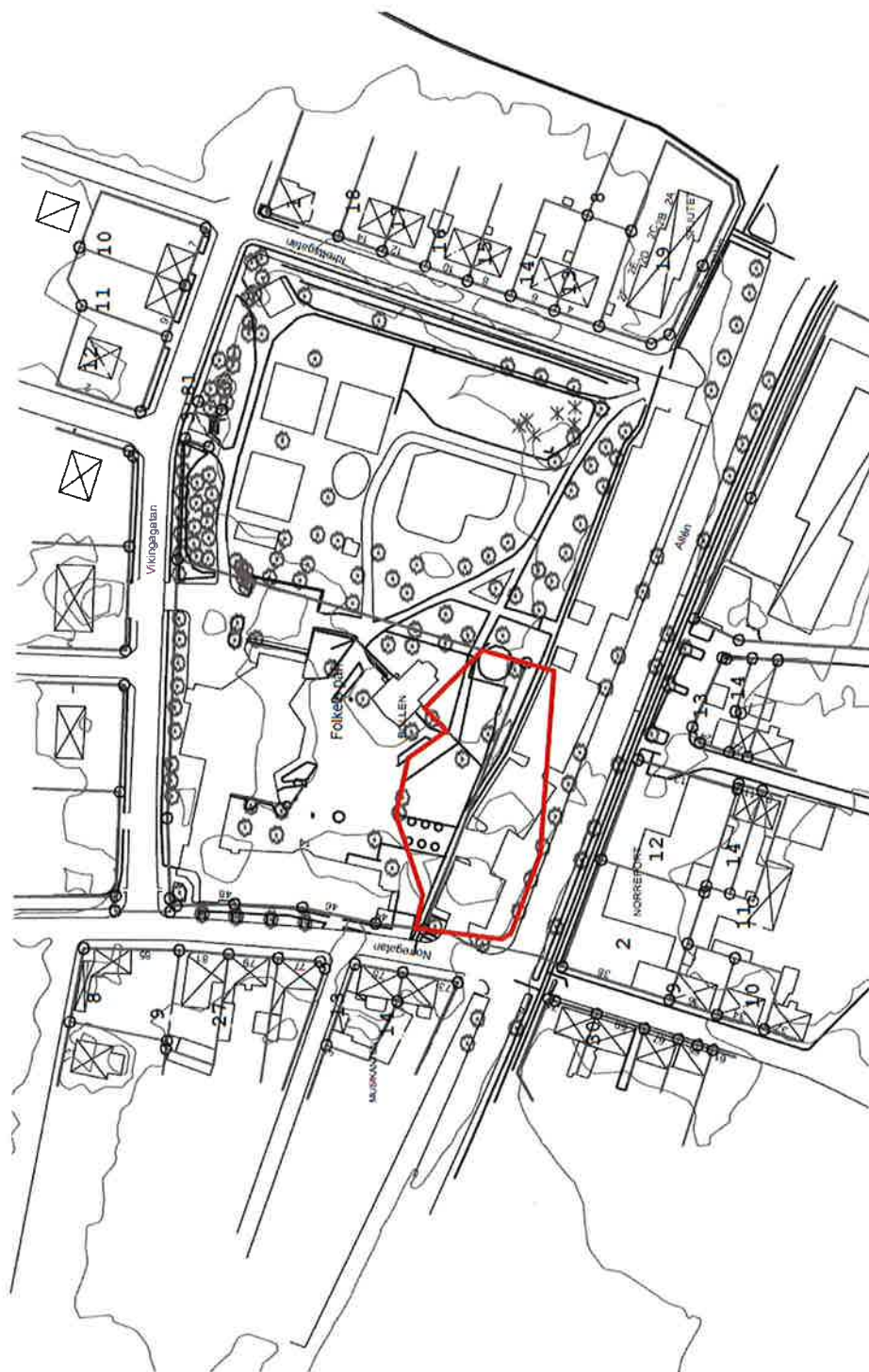




Bilaga 2. Området



## Bilaga 2. Området





# BOLLENS FÖRSKOLA

- En hållbar paviljong för en ny generation i Folkets Park.



# Bakgrund



## Uppdraget

Att få planera för en vacker, funktionell och hållbar förskola på kulturhistorisk mark tillhör inte ett standarduppdrag!

Kv Bollen har ett unikt läge med sin ena sida mot stadens medeltida infart från norr och sin gärdssida mot arbetarrörelsens anrika Folkets Park (numera generationsparken) med Folkets Hus som t.o.m. är en av Sveriges äldsta sådana. Här finns bl.a. Sommarteatern som har ett lekfullt och uttrycksfullt formspråk och sitt ursprung i tidigt 1900-tal. Även danspaviljongen ligger här och bidrar med sin oktagonai form till en treenighet och en luftig och lätt känsla som genomsvär platsen.

Generationsparken är och kommer fortsatt förbli en viktig grön oas för Trelleborgs invånare.

## Stadsbyggandet

Den öst-västliga kopplingen i det gamla spårområdet är viktig för framväxten av Trelleborg Övre och vårt hus placerar sig i kvartersform mot detta stråk och kommer hjälpa till att förstärka det. Här kommer många människor passera på väg mot stationen. Mot Norregatan kommer gaturummet bli mer slutet och tydligt i korsningen mot Allén. Att ge byggnaden en entré och framsida mot denna koppling är högst relevant.

Småskaligheten som finns idag i Trelleborg är en igenkänningsfaktor och en hemhörighet och ny bebyggelse skall försöka relatera till den.



## Vårt förslag

För vårt förslag innebär allt detta att vi arbetar fram en kombination av kompakt och effektiv plan med bra funktioner och identitetsskapande arkitektur som bidrar till stadsbyggandet av området övre och stadsparkskvarteren.

## Husets placering

Hörnet som utgör ena entrén till området Övre och stadsparkskvarteren är en viktig stadsbildande plats. Vi lägger en kompakt byggnad i korsningen mellan Allén och Norregatan med den högsta höjden (tolv meter) placerad där. Taket, som har en lekfull tolkning av det traditionella sadeltaket vrider sig och låter den högsta punkten markera denna entréplats och sikringspunkt. Mot sidorna sänker sig sedan byggnaden på båda håll för att anpassa sig och visa respekt mot gamla Folket Hus. Mot



ingången till Folkets hus som vi hoppas skall återskapas, böjer sig vår byggnad på ett respektfullt sätt och detta tror vi re vitaliserar den en gång så viktiga entrén.

Så för att bilda plats och en avskild gård använder vi komplementbyggnader som på ett kreativt och lekfullt sätt sträcker ut byggnaden åt båda hållen. Tillsammans med huvudbyggnaden skapar dessa en gräns mot gatorna, bildar en skärm mot trafik, skapar utrymme för lek och skapande inuti samt fysisk aktivitet och lek uppe på takterrasserna.

Ändå har det varit viktigt för oss att skärma av men inte skapa en barriär. Så det finns i vårt förslag flera portar och öppningar in genom förråden mot gården.



Historiskt fotografi från den gamla entrén till Folkets Park.



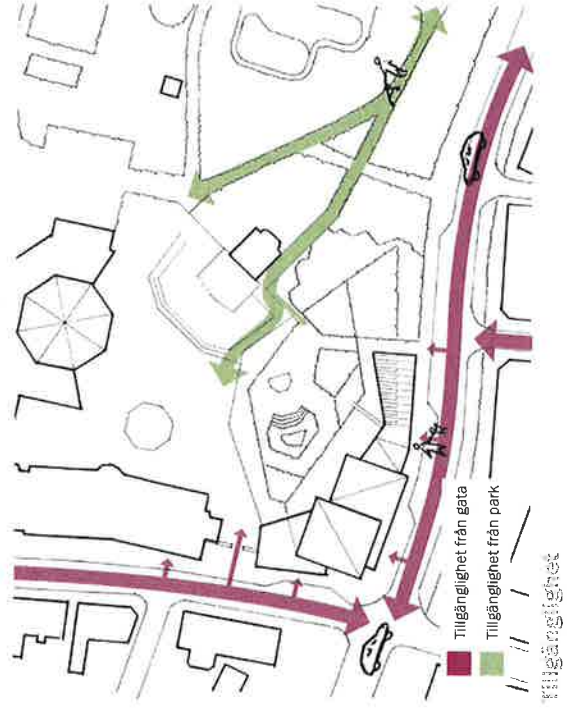
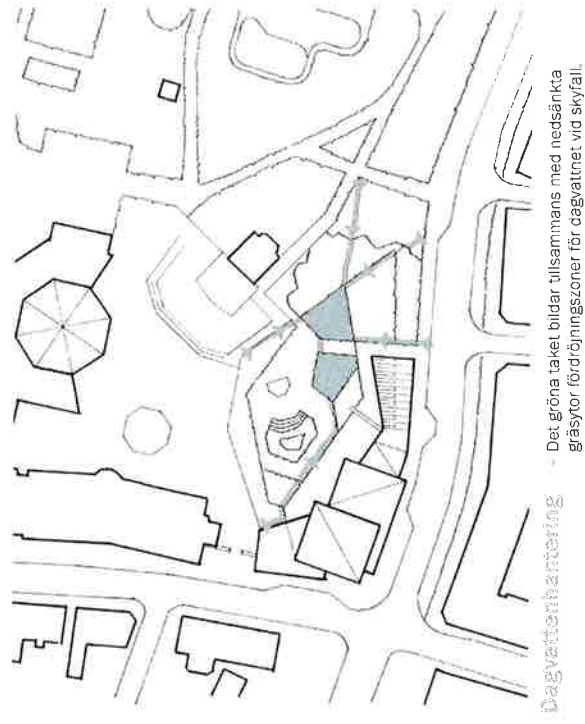
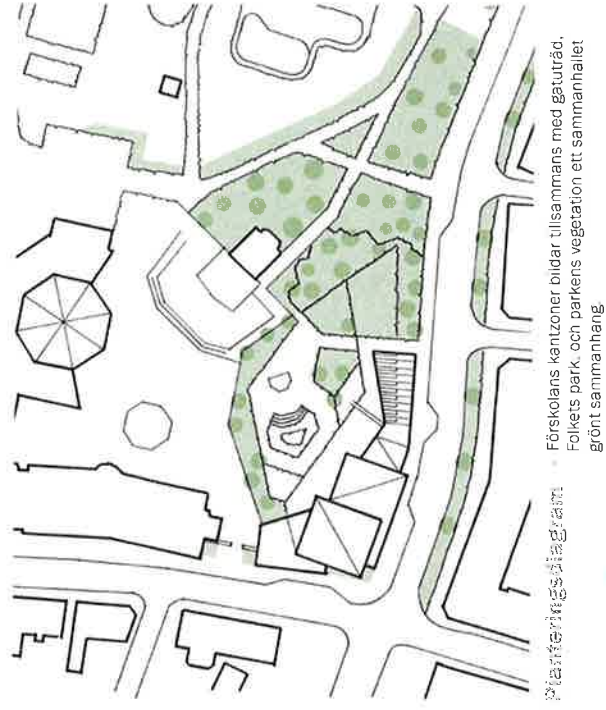
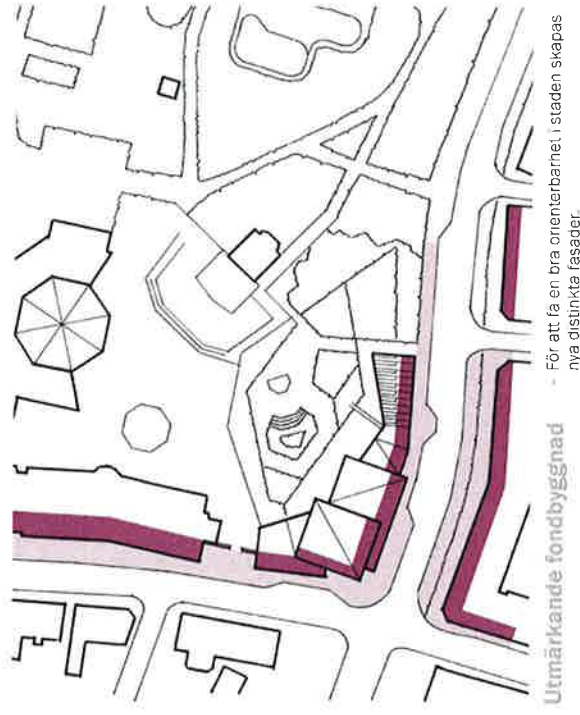
## Process / Konceptskisser



Vår metod att pröva flera koncept och föra en diskussion om vad som utgör den bästa placeringen, rumsligheten, gestaltningen, funktionen mm.

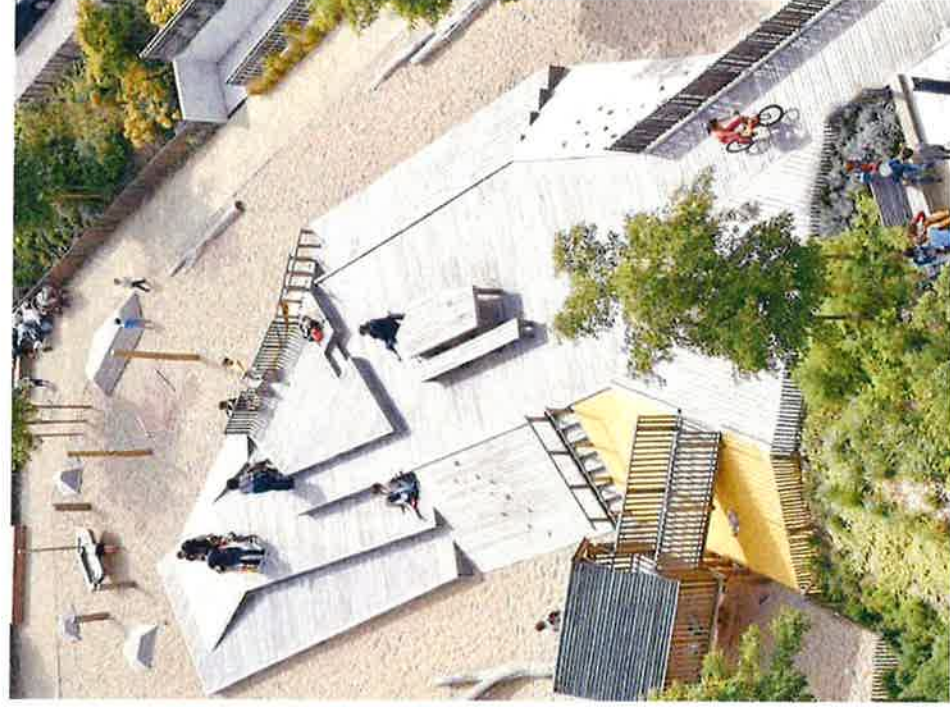


# Diagram / Planstudier





# Inspiration / Landskap



Handwritten signature or mark.



# Situationsplan 1:500

Vikingagatan

Danspaviljongen

SAND- & VATTENLEK

TEATER

SANDYTA MED GUNGOR

Gamla Folkets Hus

TAKTERASS

ODLING

TRAPPLANDSKAP

KOJSKOG

Sommarteatern

Skateboard bana

Generationsparken

Allén

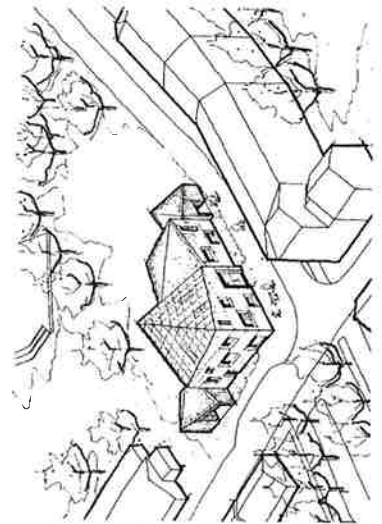
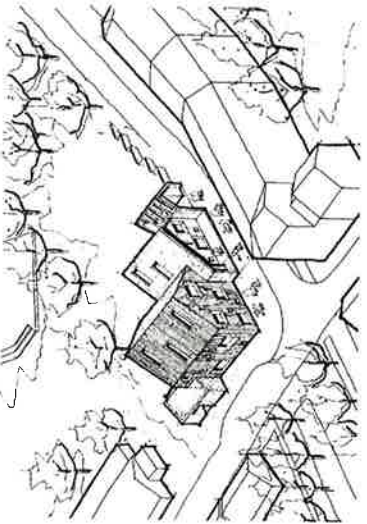
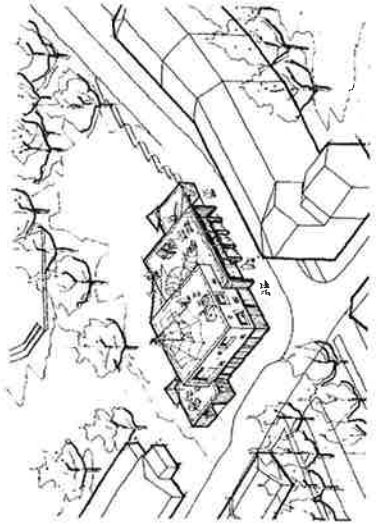
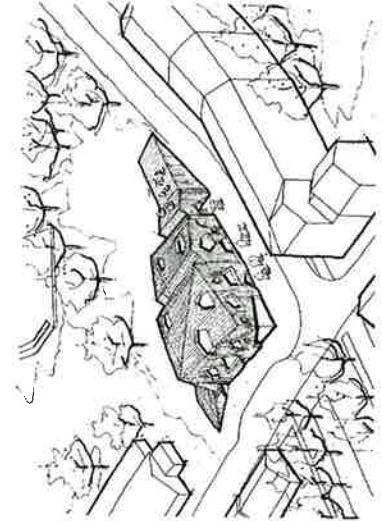
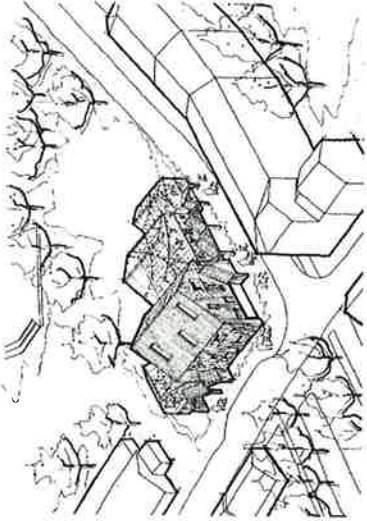
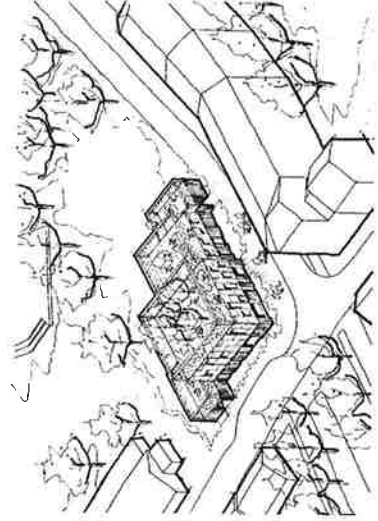
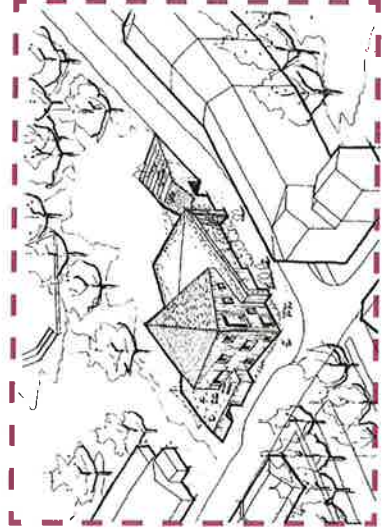
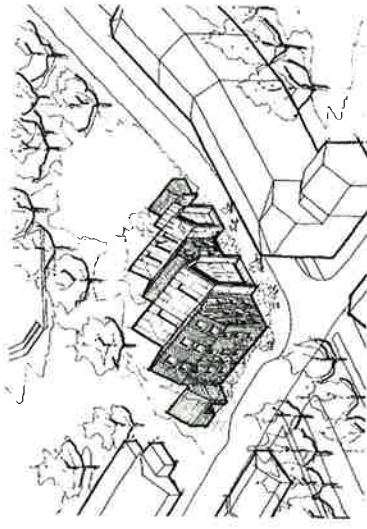
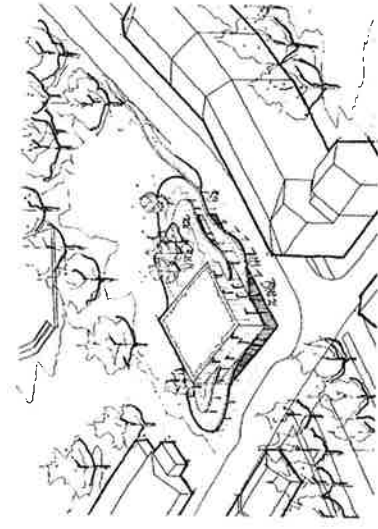
Angöring



Den del av fastigheten som bortsett från byggnadens fotavtryck består av friyta för utomhuslek är beräknad till 2350 m<sup>2</sup>. Kreativa lösningar med bland annat kvalitativt gestaltade friytor på komplementbyggnadernas tak och trapplandskap bidrar till en topografisk variation. Tillsammans med en kompakt byggnadskropp maximeras även den möjliga friytan som skulle innebära cirka 25 m<sup>2</sup> per barn.

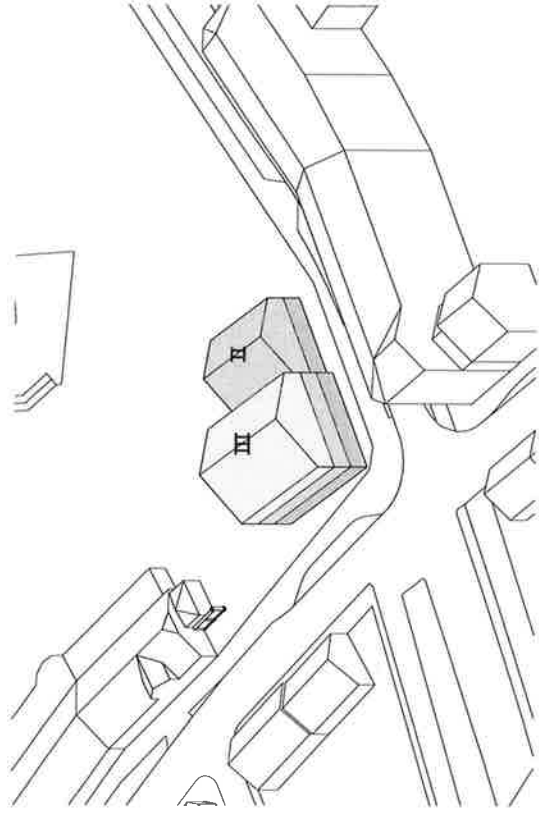
Förskolegårdens lekmiljöer gestaltas utifrån en zonindelning för att rymma olika karaktärer och funktioner, vilket närmsten till Generationsparken och andra gröna omgivningar kompletterar. Gården har en trygg och lugn zon närmast byggnaden, en vidlyftig central lektyr, samt en vildare zon med vegetation som ansluter till Generationsparkens grönska i öst.

Närmast byggnaden finns ett pedagogiskt golv med utomhusmatplatser i anslutning till inomhusmiljön. Den stora vidlyftiga zonen gestaltas med ett koncept som kopplar till Folkets park med teater och kiosk. Öppna gräs- och sandtytor med lekredskap, såsom gungor, rutschkanor, gungdjur, och sand- & vattenlek, flankerar teatern. I öst bildar frodig vegetation en kiosk med klätterskulptur i gläntan. I förskolans gröna kantzoner finns odlingsmöjligheter och plantering av fruktträd och bärbuskar.



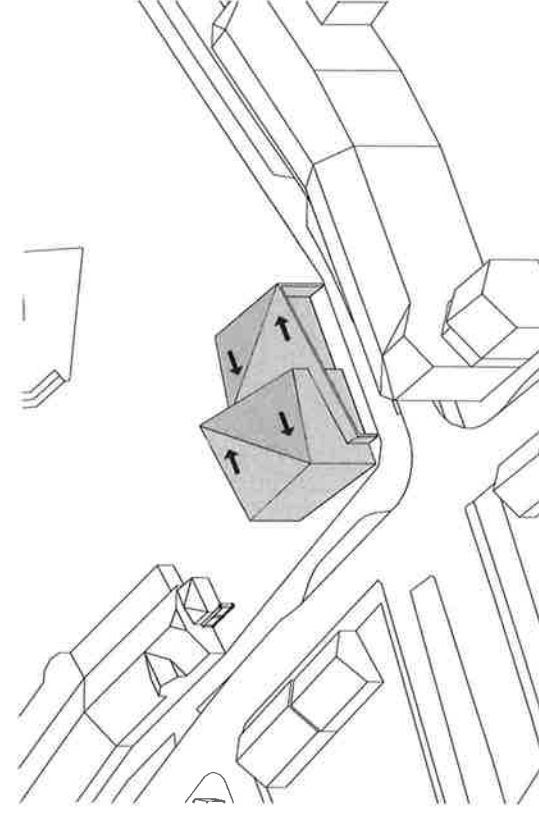


# Diagram / Formstudier



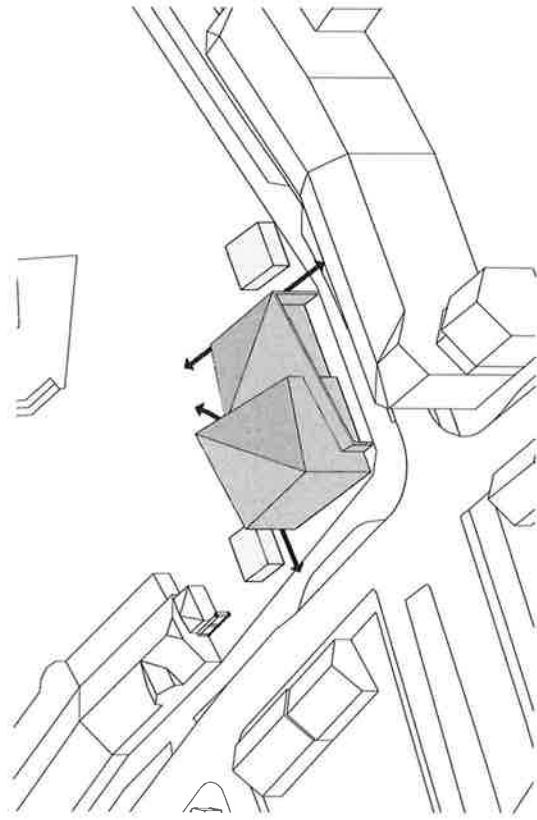
## Kompakt volym

- Den mest effektiva formen sett utifrån både ett hållbarhets- och pedagogiskt perspektiv.



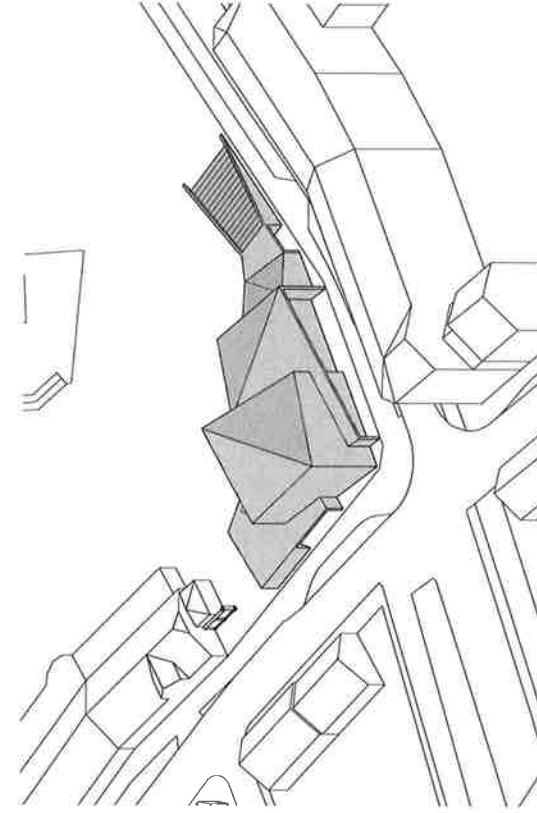
## Taklandskap

- Modern tolkning av ett sadeltak optimerad för solpaneler med avseende på väderstreck.



## Komplementbyggnader

- Sma komplementbyggnader läggs till för att skapa en variation i skala och tydliga entréer längs med gatan.



## Förslag

- En hållbar paviljong för en ny generation i Folkets Park.

# Arkitektur och pedagogik



En förskola som inger trygghet - grundar sig redan i hur en förskola tar sin plats i staden och samhället. Vilken identitet signalerar den utåt och vilken identitet bygger vi inåt? Att barnet får uppleva att den egna omvärlden är omsorgsfullt planerad stärker dem som individer och bygger samtidigt en gemensam viktoria på förskolan. God arkitektur gör skillnad genom hållbarhet, god funktion och med identitetsbyggande arkitektur. Sådana byggnader och miljöer engagerar och skapar mervärden för den enskilda människan och samhället i stort. Genom förslags tydliga identitetsskapande arkitektoniska form, lekfullhet och bearbetade träfasader uppnår vi detta.

Entréplatsen där barn och föräldrar angår förskolan vid Allén är tydligt gestaltad i byggnadens fasad och entréplatsen omhändertagen med markmaterial och grönska och ger platsen en tydlig identitet och en välkomnande karaktär. Möjlighet finns också att angränsa förskolan via förskolegårdens entré. Genom båda dessa entréer når man förskolans centralt placerade kommunikationsutrymme med trappor och hiss där förskolans alla hemvister nås.



På byggnadens bottenvåning är storköket och förskolans gemensamma utrymme placerade. De består av en ateljé/verkstad samt en matsal som även den kan dubbelutnyttjas som ateljé. I anslutning till ateljé och matsal finns ett väl tilltaget pedagogiskt kök för bakning, experiment och skapande verksamhet som är tillgängligt att användas av förskolans alla avdelningar. Matsalen ligger i direktkontakt med storköket och vetter mot förskolegården. Detta möjliggör att matsalens aktiviteter enkelt kan flytta utomhus då väder och årstid tillåter. På gården finns odlingsmöjligheter där barnen genom odling kan förstå naturens kretslopp och följa årstidsväxlingarna och det som odlas kan användas i matlagningen både i storkök och pedagogiskt kök. Möjligheten att äta på hemvisterna finns också då maten kan transporteras med den centralt placerade hissen till respektive våning.

Samspel mellan byggnadens in och utsida är en viktig del i byggnadens koncept. Det finns rumsligheter för pedagogisk verksamhet i zonen mellan inomhus och utomhus som uteklassrummet



i anslutning till gårdsentrén från Allén och takterrassen som nås från plan 2. Takterrassen är en möjlighet att på ett enkelt ta sig utomhus från byggnadens mellanvåning.

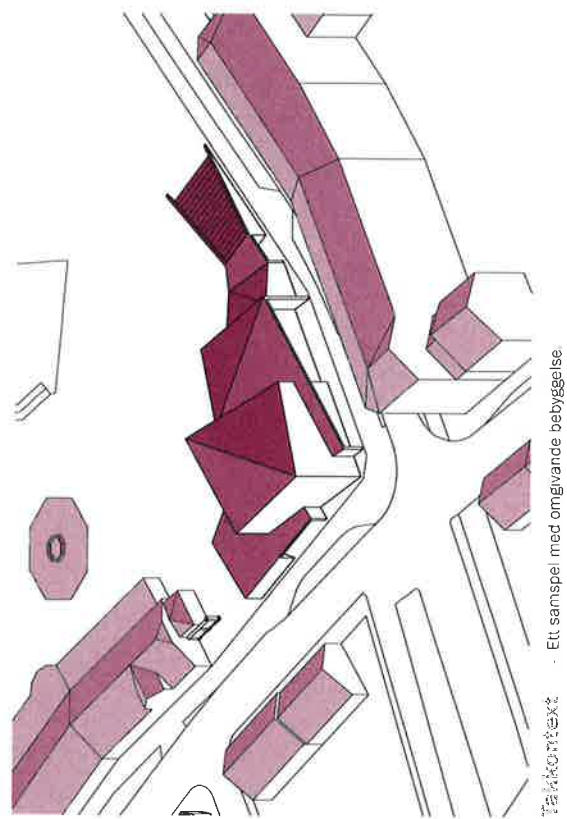
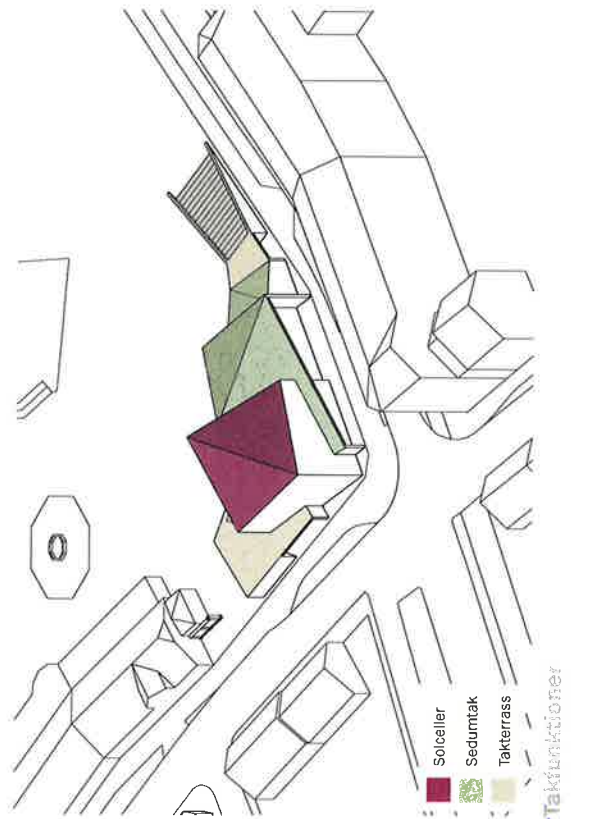
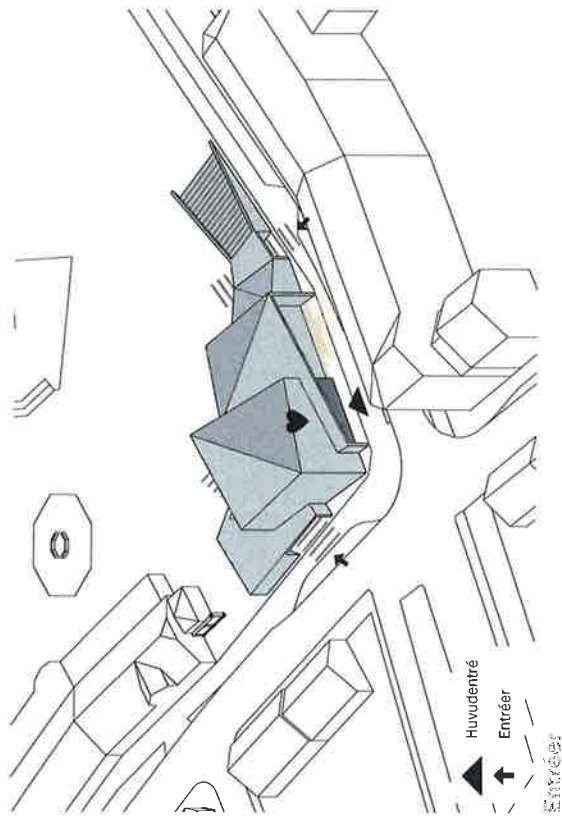
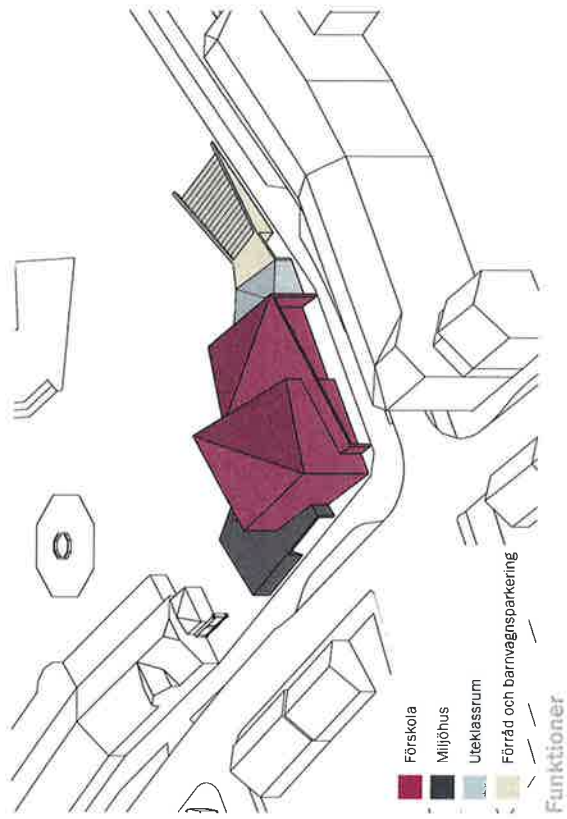
I enlighet med Kunskapsförskolans pedagogiska vision om små barngrupper och kontinuitet under dagen bygger plankonceptet på tydligt avgränsade hemvister med intima rum och egna kapprum och skötrum lättillgängligt från allrum och grupprium. Genom att hemvisterna är grupperade i par kan rum som ligger intill varandra samutnyttjas mellan grupperna om så önskas och det ger flexibilitet och hållbarhet över tid i hemvisterna skall lärmiljörummen vara mångsidigt utformade för både samling, kreativ verksamhet, måltider, lek och vila.

Barnen blir stimulerade via alla sinnen och detta kan vi uppnå med hjälp av variation i kulör- och materialval i byggnaden men även genom lokalernas rum och rumsligheter som väcker nyfikenhet och lust till lek och lärande. I förskolan skall det finnas platser att samverka med andra,



men också platser med möjlighet till lugn och ro. Omhändertagande av ljud och ljus, både naturligt och artificiellt, är viktiga komponenter i lärmiljöns utformning och understödjer inläringen. Genom byggnadens fasadkoncept där fönstren placeras på olika höjder i lärmiljörummen, skapar det naturliga ljuset ett ljusspel i interiören. De högt sittande fönster ger allmänhet långt in i rummen och de stora lågt sittande fönstren skapar in- och utblickar till den omgivande staden och parken. I de lågt placerade fönsternischerna kan barnen krypa upp med en bok eller använda som lekryta.

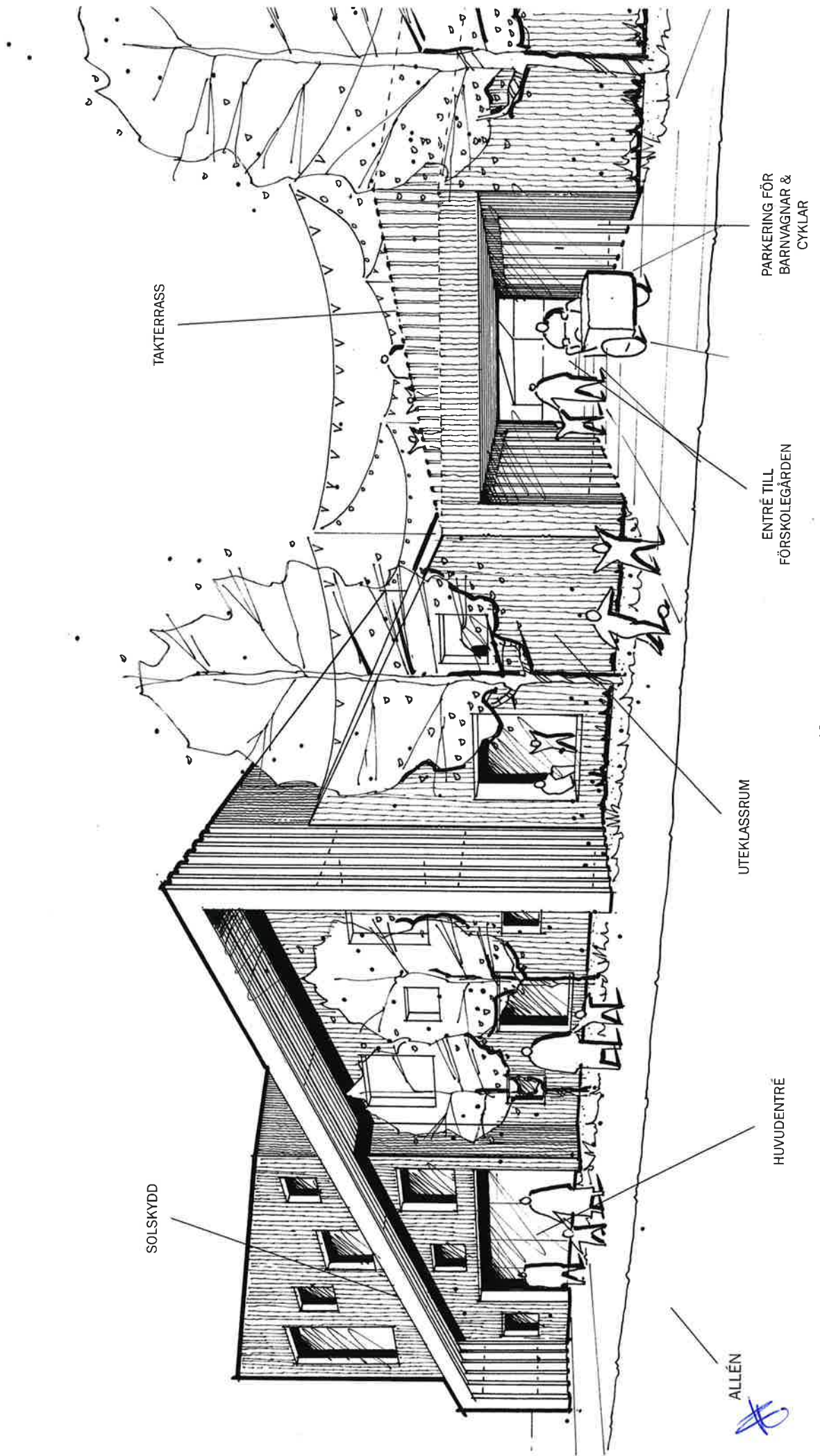
# Diagram / Funktioner



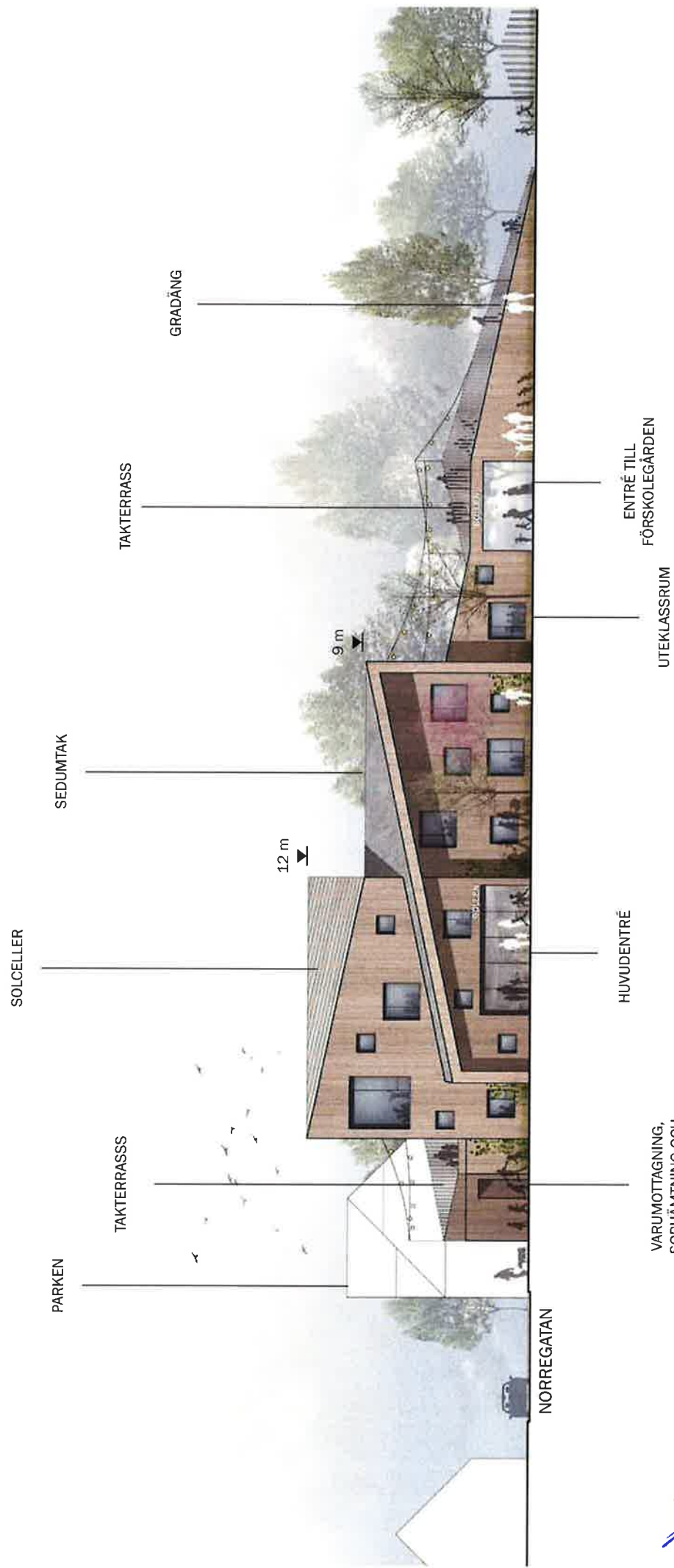
Takkontext · Ett samspel med omgivande bebyggelse.



# Perspektiv / Vy från Allén



# Fasad / Syd 1:200

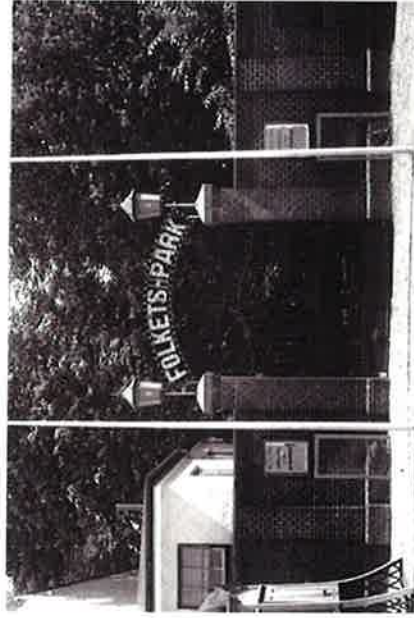




# Inspiration



Fönster utifrån ett barnperspektiv



Integrerad pergula i fasad



Hörnet får en stark identitet



Lekfull entrénsch



Takövertäck som ger väderskydd



Integrerad pergula i fasad

## Entrésituationen

Vår huvudentré vänder sig mot allén. Det är lätt att hitta hit. Den signalerar sin funktion med stor tydlighet men har också, med sin lätta träkonstruktion och möjlighet till grönska en varm och mänsklig skala. Så för att entrésituationen inte ska kännas skrämmande och storskalig har vi valt att dra ut taket på byggnadens lägre volym så att en pergola liknande skärm välkomnar barn och vuxna in till Bollens förskola. I själva entrénschsen växlar färgen mot en mjuk och välkomnande gul. Här kommer man direkt in i husets hjärta. Men även från förskolegården finns en entré intill detta hjärta. Plats för föräldrar att ställa cyklar och barnvagnar finns också här.

PARKEN

ENTRÉ TILL  
FOLKETS PARK

TAKTERRASS OVANPÅ  
MILJÖHUS

12 m

ALLÉN

VARUMOTTAGNING,  
SOPHÄMTNING OCH  
SERVICECENTRÉ

MILJÖHUS

HUVUDENTRÉ



# Inspiration



Uteklassrum med glästak



Fönster utifrån ett barnperspektiv



## Gestaltning och fasadmateriäl

Att arbeta med ett hållbart material såsom trä och sedumtak är högst relevant idag för att visa klimathänsyn som en del av vårt mål att nå klimatneutralt byggande 2030. Att trä dessutom utstrålar mänsklig skala, värme och en taktilitet som passar bra med barnens vardag är bara ett plus.

Fönsterplacering att gjord efter den lilla skalan: var vill man sitta och titta ut, var behöver ljuset i rummet svepa över taket, var kan man vädra och lufta. Höjden i rummen är generösa och ljus faller in från mer än ett håll i så gott som alla rum. Utelek och utevistelse kan ske såväl på den fint gestaltade förskolegården som under tak som släpper in ljus i uteklassrum men även uppe på takterrasserna. En plats för alla små barn i Trelleborg att längta till och känns sig hemma i. En boll i rullning helt enkelt.

God arkitektur gör skillnad genom hållbarhet, god funktion och med identitetsbyggande arkitektur. Och detta uppnår vi genom förslaget tydliga identitetsskapande arkitektoniska form, lekfullhet och bearbetade träfasader. En lekfull paviljong placerad i en park för den yngsta generationen.



Fönster utifrån ett barnperspektiv



Modellbild sett från Folkets Park



Lekfullt landskap



Lekfullt rum med sedumtak

# Sektion / AA 1:200





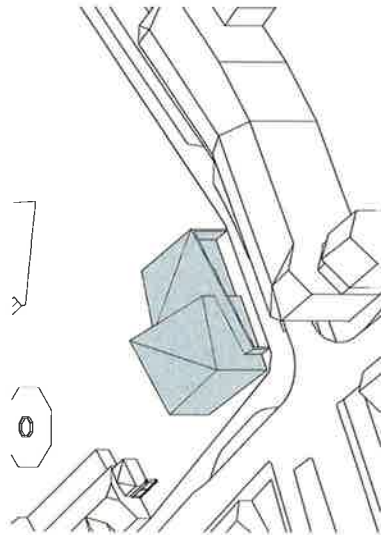
# Modellbilder



Handwritten signature or mark in blue ink.

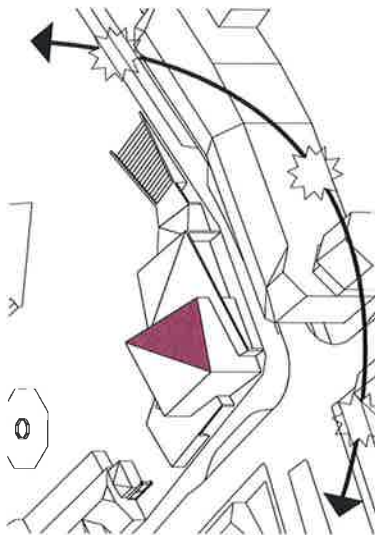


**Kompakt form**  
- En kompakt byggnadsform ger en lägre energiförbrukning.



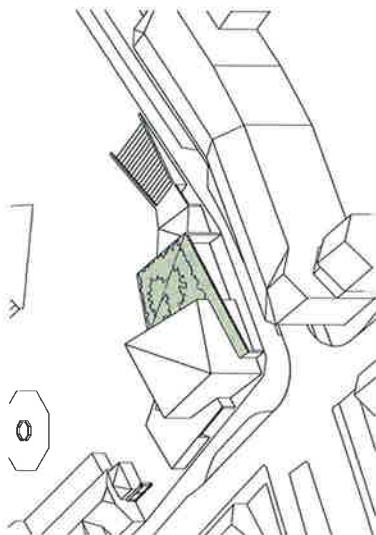
**Solceller**

- Optimal placering av solceller i förhållande till byggnadens användning.



**Sedumtak**

- Sedumtaket fördörjer vatten, är vackert och bidrar till den biologiska mångfalden.



**Kostnad för solcellspaket efter stöd 275 000 SEK**

**Solcellernas elproduktion per år 19 791 kWh/år**

**Årliga besparingen 25 000 SEK**

**Beräknad avbetalningstid ≈ 11 år**

## ENERGIOPTIMERING

Detta projekt har utformats för låg energianvändning på olika sätt. Ett sätt är genom att låta byggnadsvolumerna skapa en kompakthet där både fasadytan i förhållande till golvyta och köldbryggor kan minimeras. Byggnaderna kompakt bidrar även till möjligheten att effektivt placera de tekniska systemen så som vatten och luftbehandling med centrala schakt.

## MILJÖBYGGANDE

Vistelserummen för Bollens förskola är försägläppligt placerade längst byggnadens fasader med möjlighet till att väl avvägda fönsterstorlekar vilket skapar goda förutsättningar för gott inneklimat både för dagsljus och värmelester. Miljöcertifiering så som Miljöbyggnad, Breeam eller Svanen underlättas när kraven på rumsnivå är beaktade i de allra tidigaste skedena.

## FÖRNYBAR ENERGI

Att minska beroendet av fossila bränslen är avgörande för samhället i stort. Därför är solceller med egen produktion av grön el placerade på byggnadens tak. I rapporten från Tyréns "Klimatanpassning, förnybar energi & energioptimering" beskrivs att solceller skall för en effektiv produktion av el vara orienterade mot söder och en taklutning på 45°. En analys med en tidig solcellsimulering resulterade i en takdesign som förutom uppnå andra designkriterier även fungerar bra för solceller. Då byggnadens användning är tänkt till framförallt den första delen av dagen är solcellerna riktade åt sydöst för att leverera maximalt med sol under drifttiderna. För att skapa intressanta pedagogiska effekter

kan solcellerna kopplas till en display i entrén där aktuell dagsproduktion och förbrukning av el kan visas. Detta kan användas som diskussionsunderlag i undervisning för hus exempelvis årstider och verksamhetens aktiviteter påverkar produktion och förbrukning.

## KLIMATHÄNSYN

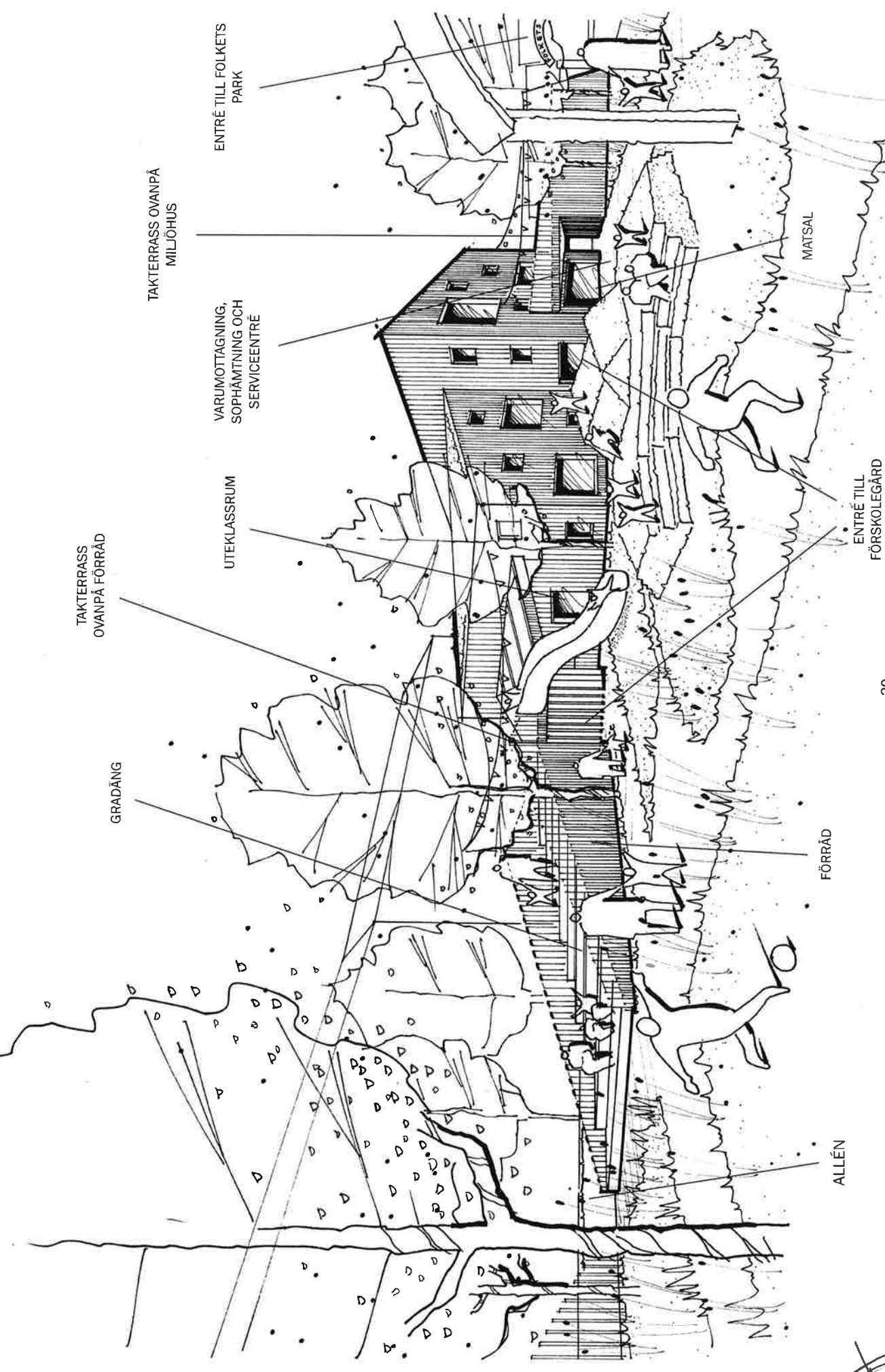
Ett sätt till ökad klimathänsyn och att möjliggöra omställningen till mer förnyelsebara material i byggnadssektorns resurskänslighet är att bygga mer i trä. Framförallt trä från ekologiskt skogsbruk där värn görs av den biologiska mångfalden. Träbyggande har även andra fördelar, exempelvis lägre ljudvolym på byggarbetsplatsen och möjlighet till ett mindre ingrepp i staden med kortare byggtider och mindre störningar. Träbyggande möjliggör även till en stor del industriell produktion vilket kan ge en bättre överblick över allt från kvalitet till hållbarhets- och miljöaspekter.

## VÄXTLIGHET

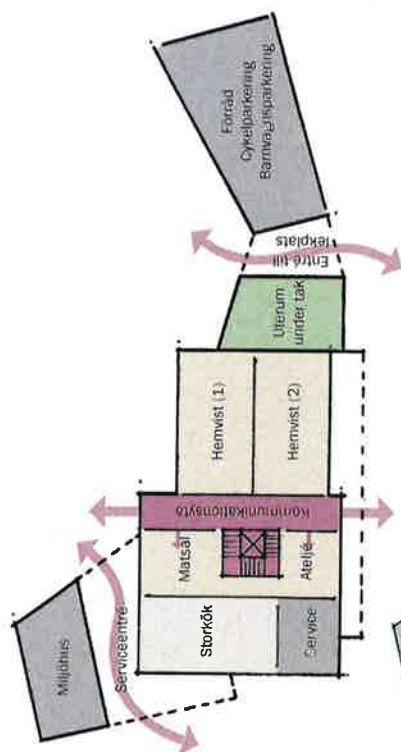
Växtlighet i stort bidrar till en sundare plats att vara på för både barn och vuxna. Förutom att växtlighet kan skapa trevliga lektyr för barnen bidrar även växter till lägre stressnivåer och bättre luftkvalitet.

De delar av taken som inte är försedda med solceller är istället försedda med gröna tak så som sedum, torräng eller biotop. Fördelar med denna typ av tak är att de förutom fördörjer vatten och skyddar tätskiktet även gynnar den biologiska mångfalden för området. Att anlägga gröna tak är ur ett konceptuellt perspektiv även ett sätt att tillbaka grönta för den ytan byggnaden tagit i anspråk.

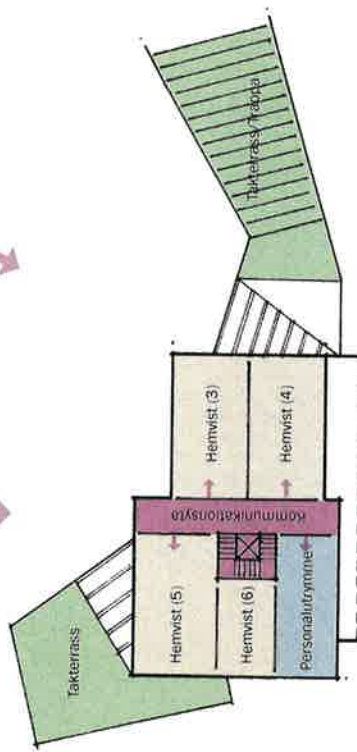
# Perspektiv / Vy över förskolegården



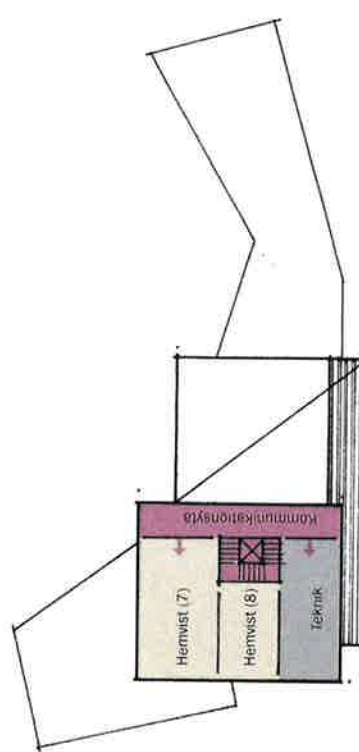
# Area & BTA



Plan 1 362 m<sup>2</sup>



Plan 2 362 m<sup>2</sup>

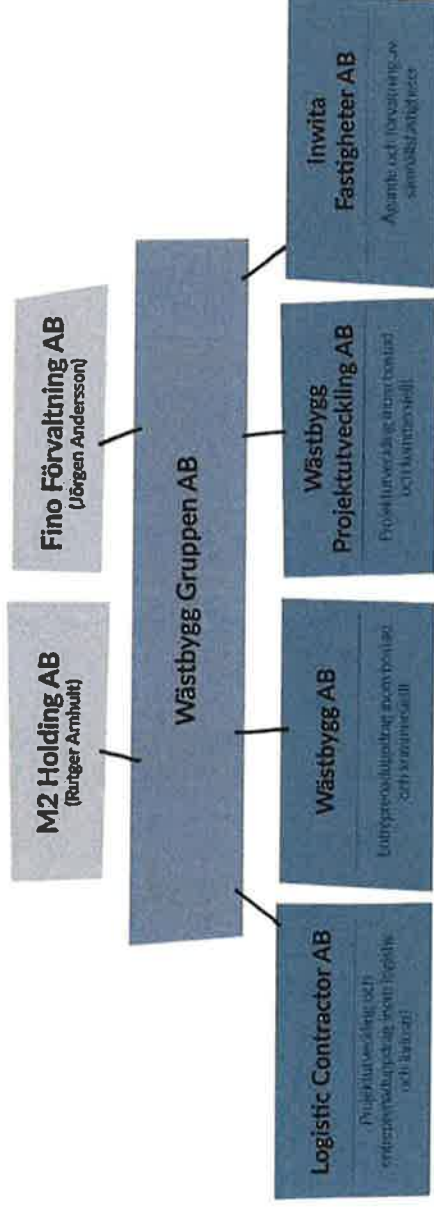


Plan 3 224 m<sup>2</sup>

Total BTA -948 m<sup>2</sup>



# Om Wästbygg



Wästbygg Projektutveckling AB är en del av Wästbygg Gruppen - ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige.

Företaget grundades 1981 i Borås och idag har vi ca 300 medarbetare som tillsammans omsätter 3,6 miljarder kronor. Vi har egna kontor i sex städer och finns via koncernbolaget Logistic Contractor också representerat i Norge och Danmark. Vår affärsidé är att vi skall utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder. Genom utvecklingsprojekt skapar vi områden där människor kan trivas, bo och verka under lång tid.

En av Wästbyggs stora fördelar när det kommer till att utveckla samhällsfastigheter är att projektutveckling, entreprenadverksamhet och möjlighet till förvaltning finns i samma organisation. I entreprenadföretaget finns mycket kunskap som projektutvecklingsidan har stor nytta av direkt från planeringsstadiet. På så sätt blir projekten mycket bättre från början och vi hittar detaljerna som ger en effektivare byggprocess. Det är helt enkelt en win-win-situation att ha all kunskap i huset, vi löser många kniviga frågor över en kopp kaffe!

Vi erbjuder långsiktig förvaltning av de samhällsfastigheter som vi utvecklar i vårt helägda fastighetsbolag i Wästbygg Koncernen - Inwita Fastigheter AB. På så sätt kan vi ge både kommunala och privata aktörer möjligheten att driva sin verksamhet i hyrda lokaler i stället för att binda kapital i en ägd fastighet.



Wästbygg är huvudpartner i organisationen Forum Bygga Skola. Organisationen arbetar dels med kunskapsspridning och dels med opinionsbildning. Genom vårt deltagande får vi kontakt med alla övriga intressanta aktörer som på olika sätt deltar i organisationens verksamhet - skollärover, andra byggbolag, arkitekter, inredare, förvaltare, skolledare och lärare. Alla har den gemensamma ambitionen att vara med och bygga framtidens skola, ett begrepp som omfattar så mycket mer än bara en lokal att driva skolan i.



Forum Bygga Skola

**WÄSTBYGG**



## Visättra Förskola

1 158 kvm BTA  
Plats för 120 förskolebarn  
Färdigställdes augusti 2018



## Vega Förskola

970 kvm BTA  
Plats för 100 förskolebarn  
Färdigställdes augusti 2018



## Vega Förskola 2

985 kvm BTA  
Plats för 100 förskolebarn  
Färdigställdes augusti 2019



## Nakterhusskolan

Skola och fem avdelningar förskola  
4 711 kvm BTA  
Plats för 350 skolbarn och 100 förskolebarn  
Under produktion, färdigställs augusti 2020

Samtliga referensprojekt är utvecklade av Wästbygg Projektutveckling efter kommunal markanvisning.  
Utöver dessa exempel så har Wästbyggs entreprenadorganisation byggt ett flertal skolor och förskolor på uppdrag av andra.  
Läs mer om våra projekt på [westbygg.se](http://westbygg.se)

Kontaktperson:  
Håkan Otterström  
[hakan.otterstrom@westbygg.se](mailto:hakan.otterstrom@westbygg.se)  
TEL: +46 40-655 78 04  
SMS: +46 70-563 11 04

# Kunskapsförskolan

Kunskapsförskolan är en privat operatör som driver förskolor för barn i åldern 1-6 år. Grundarna var tidigare bl.a. grundare och ägare till Kids2Home Förskolor och de har framgångsrikt drivit över 25 förskolor för mer än 2000 barn. Målet är att skapa Sveriges bästa förskolor där nyckelpersoner såsom förskolechef/ rektor är delägare i sin förskola.

## Pedagogisk verksamhet

Rika lärmiljöer inbjuder till lek och utforskande, ute och inne. Väl planerade lokaler inbjuder till dialog mellan barn - barn och barn - vuxen. Vi menar att vårt lokalkoncept med små barngrupper inbjuder till en språkutvecklande miljö då språket är grunden för all utveckling i förskolan. Vi har följt forskning som säger att barn mår bra i miljöer som inte är för stora och att barn behöver få kontinuitet varje dag. Att blandas i stora block och möta många olika vuxna och många olika barn varje dag är något som vi **inte** tror på. Vi tror på **kontinuitet** under hela förskolevistelsen i så stor utsträckning som det går.

Vi tror på att varje förskollärare har ett friutrymme under ansvar, med tillräcklig planeringstid, för att skapa en rik pedagogisk verksamhet utifrån Kunskapsförskolans grundprinciper och koncept samt utifrån styrdokument.

Vi tror på gruppens betydelse i förskolan och pedagogens ansvar. Varje avdelning är indelad i smågrupper där en pedagog har huvudansvaret. Dokumentationen som görs på barnen ska inte skapa stress för pedagogerna utan vara ett hjälpmedel.

Vi skapar endast gruppdokumentationer för barn upp till fyra år, som beskriver och visar undervisningen i de olika ämnena. Varje barns individuella utveckling följs upp på utvecklingssamtal med samlingsunderlag varje år. Vid fem års ålder görs individuella dokumentationer i språk och matematik. Vi önskar att erbjuda våra anställda en fristad i detta och inte känna den stress som många förskollärare har uttryckt i den nya eran med undervisning i förskolan och dokumentation. I vårt koncept finns det en didaktiskt planerad undervisning tre dagar i veckan i undervisningsgrupper, samt naturligtvis spontana undervisningsögonblick. Egentligen kan vi säga att all i förskolan består av någon form av undervisning. Att ligga på skötbordet och prata med en pedagog under blöjbytet är också en undervisningssituation. Vi menar att det viktiga för oss är att skapa kvalitet i undervisningen och en trygg omsorg under hela dagen på förskolan. Det blir inte kvalitet om pedagoger känner sig överstressade och behöver gå från barngruppen flera gånger i veckan med hög sjukfrånvaro som följd och många olika vikarier för barnen. Vi önskar att hålla en rik pedagogisk kvalitet under hela dagen.

## Omsorg

Likställt med vikten av kvalitet i undervisningen tror vi på vikten av att få knyta an för barnet och få en trygg omsorg under hela dagen. Barn som får chansen att utveckla en trygg relation med sin/sina föräldrar samt med förskolans pedagoger utvecklar en tilltro till att det finns skydd och tröst att få, samt att det är tillåtet att uttrycka sina känslor. Den förväntningen gör att barnet vågar vara nyfikt och utforskande och

utveckla kunskap. Relationen till de vuxna kan växa mellan närhet och distans, beroende på situation.

Därför anser vi på Kunskapsförskolan att det är ytterst viktigt att barnet får en ansvarspedagog i början av sin förskolevistelse. Bandet mellan barn och ansvarspedagog sträcks långsamt ut, likt ett gummiband och kommer till sist att infatta alla pedagoger.

På Kunskapsförskolan är alla pedagoger närvarande pedagoger som ser ditt barns behov.

## Exempel på omsorg i världsklass;

- Tätare mellanrum för småbarn
- Byten till varma vantar vid utevistelse på vintern
- Tåta blöjbyten för att undvika blöjexem
- Nära och varm kontakt med en egen ansvarspedagog som lär känna hela familjen
- Tåta dagsrapporter via sms/mms vid inskolning
- Närvarande pedagoger som tröstar barn och finns till för barnet hela dagen
- Rika och näringsrika måltider
- Pedagoger med god förhållningssätt som tar emot på förskolan på morgonen och lämnar av till föräldrar på eftermiddagen
- Rapport om hur dagen varit vid hämtning
- God hygien och bra städning
- Krav på friska barn enligt rutiner för sjukfrånvaro
- Utbildad personal i hjärt - och lungrehabilitering
- Utbildad personal i brandskydd
- Rutiner för kris och säkerhet
- Pedagoger som ser ditt barns behov
- Plan mot diskriminering och kränkning

Verksamheten kommer att bestå av 8 avdelningar för knappt 100 barn. Möjlighet finns att utöka till 9 avdelningar. Tillagningskök med egen kök och en rektor på 50%.

Kontaktperson:  
VD Per Uppman  
per.uppman@kunskapsforskolan.se  
Tel: 0708-150350





## Gertrudsgårdens Förskola

Ombyggnad ca 1200 kvm  
Tillbyggnad 1100 kvm  
Färdigställdes 2019



## Stora Aröds Förskola

ca 1200 kvm  
Plats för 110 förskolebarn  
Färdigställdes 2015



## Klämmans Förskola

Ombyggnad ca 1200 kvm  
Tillbyggnad ca 1100 kvm  
Färdigställdes 2018



## Hyllievångsskolans Förskola

Förskola och skola ca 11300 kvm  
Plats för 72 förskolebarn  
Färdigställdes 2017

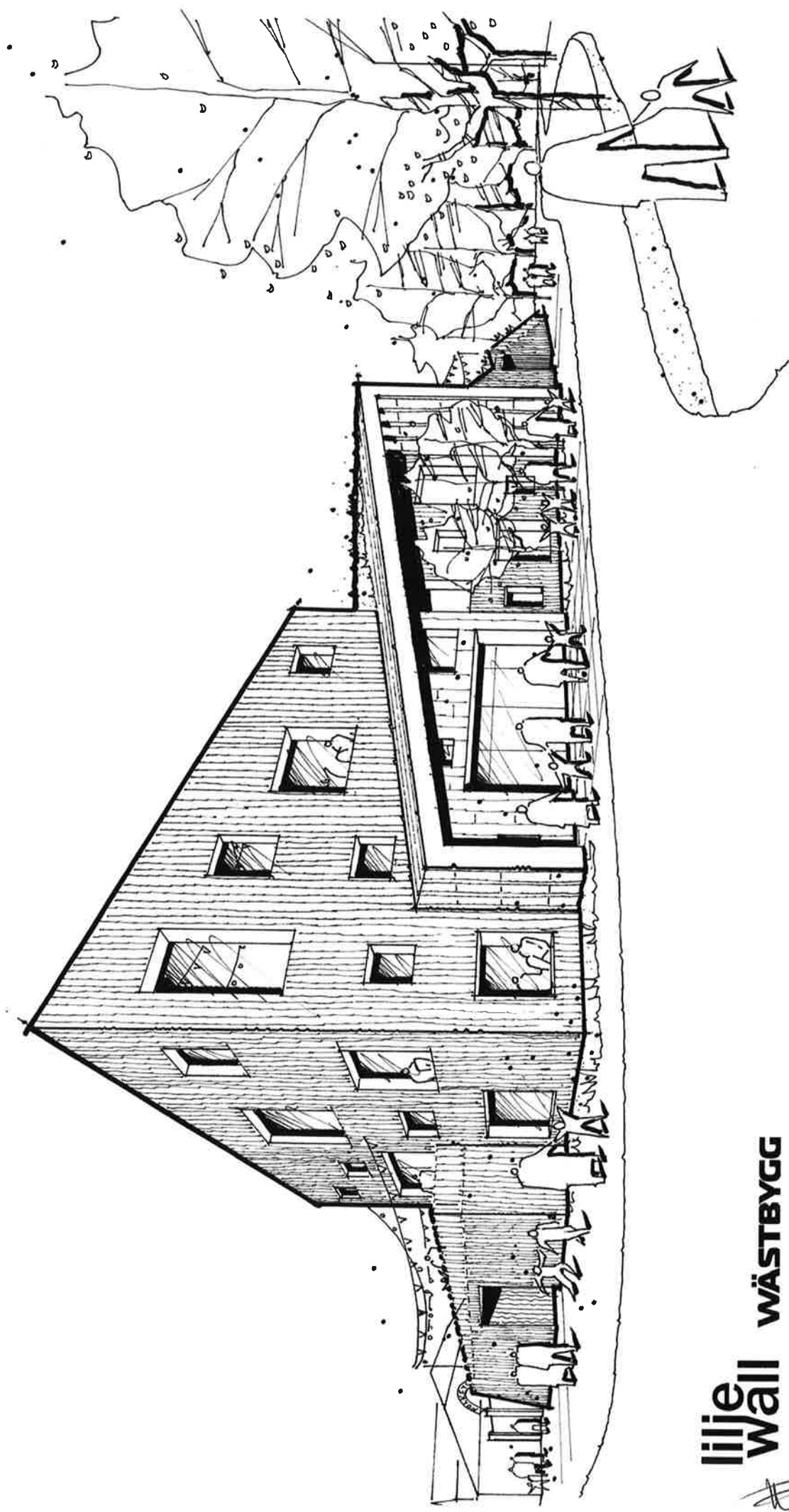
Liljewall har ritat skolor och förskolor i över 35 år. Marknadsområdet sysselsätter dagsläget arbetar ca 30 medarbetare som sysslar med detta på heltid och diverse andra medarbetare inom kompetenser som inre miljö, landskap, läs- och säkerhet och storkök. Med unika, kreativa och funktionella utformningar som sätter elevernas lärande i fokus, så är vi övertygade om att vår lekfulla arkitektur gör skillnad. Den tar vara på nyfikenheten, den stöder pedagogiken och är en viktig utgångspunkt för att väcka lusten till lärande.

Vi har en gedigen kunskapsbas och stort engagemang när vi utformar våra lärmiljöer. Sedan tidigt 80-tal har vi följt olika läroplaner, pedagogiker och aktuell forskning. Vi arbetar regelbundet med intern kompetensutveckling och omvärldsbevakning när det gäller framtidens lärmiljöer, för att kunna ligga i framkant och erbjuda det allra bästa för beställaren och projektet. Vi är även själva flitigt anlitade föreläsare inom området.

Vår plattform, när vi arbetar med skolor och förskolor, är inspirerad av Reggio Emilia pedagogiken som tar fasta på den fysiska miljön som "den tredje pedagogen". Utgångspunkten är att barnen blir stimulerade via alla sinnen och detta kan vi uppnå med hjälp av variation i kulör- och materialval i byggnaden men även genom lokalernas rum och rumsligheter som väcker nyfikenhet och lust till lek och lärande. Vi ser idag ett ökande behov i skolan av rum och platser att samverka i, men också rum och platser med möjlighet till lugn och ro. Genom vår långa erfarenhet av lärmiljöer har vi utarbetat beprövade och uppskattade lösningar som vi ständigt vidareutvecklar när det gäller rumstyper, rumssamband och fast inredning.

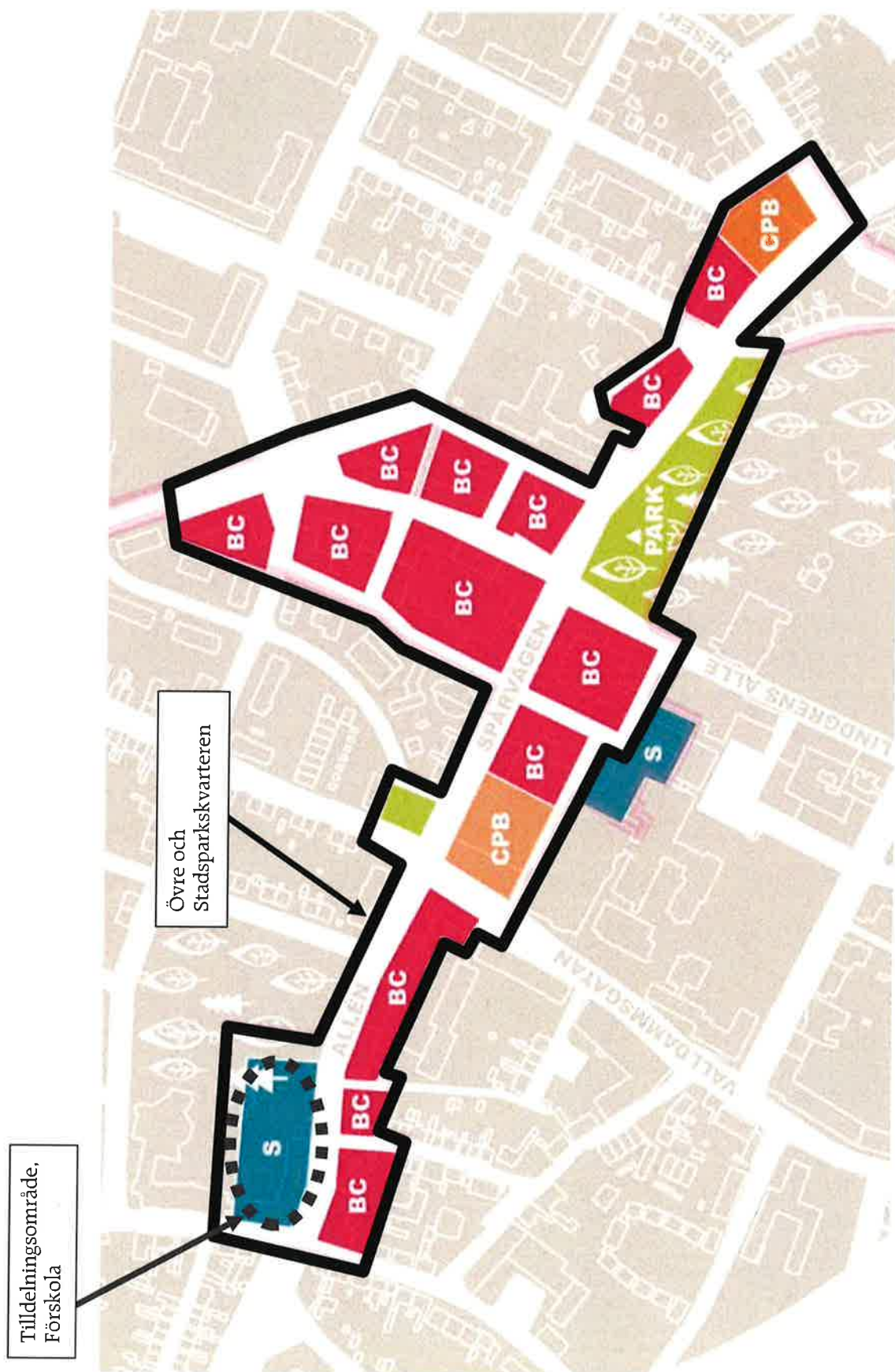
Vi arbetar med skolbyggnader genom projektets alla faser, från tidig skiss till projektering

Kontaktperson:  
Erika Brantwall  
erbr@liljewall.se  
Tel: +46 765 01 71 43



**lilje  
wall** WÄSTBYGG

*[Handwritten signature]*

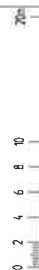


*[Handwritten signature]*



# FÖRKLARINGAR

- BEF BELSYNINGSKABEL
- TOMRÖR
- BEF HÖGSPÄNNINGSKABEL
- BEF OPTOKABEL
- BEF KOPPARKABEL
- BEF DAGVATTENLEDNING
- BEF DAGVATTENBRUNN
- BEF TELEKABEL



BT	MT	ANMÄRKNINGAR	SKALA	SGR
BOLLEN FÖRSKOLAN				
TRELLEBORGS KOMMUN Tekniska Styrningen				
PROJEKTANT	ANFÖRARE	UTFÖRARE	REVISOR	REVISOR
2020-05-15	2020-05-15	2020-05-15	2020-05-15	2020-05-15
Befintliga kablar och ledningar				
SKALA: A1=1:200 A3=1:400				206

