

Utlåtande tillgänglighet
Bygglov
2016-01-15
Rev 160128
Rev 160204
Rev 160629
Rev 160907

Ombyggnad av kontorslokaler till bostäder, Sicklaön 13:79, Nacka kommun

UPPDRAG

Att som sakkunnig i tillgänglighetsfrågor granska och avge utlåtande om konvertering av kontorslokaler till bostäder på rubricerad fastighet. Granskade ritningar är bygglovhandlingar A-ritningar med datum 2016-01-29 och revideringsdatum 2016-09-07 samt LA-ritningar daterade 2016-02-04. Granskning i detta skede avser utformningskraven när det gäller tillgänglighet. Granskning av de tekniska egenskapskraven görs i senare skede.

REGELKRAV

De generella kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga finns definierade i Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med kompletteringar i Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Tillämpningsbestämmelser av generell art finns i Boverkets Byggregler, BBR 22. Dessa är utformade som funktionskrav och inte som detaljkrav. Funktionskraven finns exemplifierade och preciserade bland annat i Svensk Standard (SS 91 42 21:2006 och SS 91 42 22:2006) och handböcker som Bygg Ikapp av E. Svensson.

DIMENSIONERANDE MÅTT

Dimensionerande mått för tillgänglighet i bostäderna är rullstol för inomhusanvändning. Dimensionerande vändmått är en cirkel med diametern 1,30 meter. Dimensionerande mått i gemensamma utrymmen är eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning (mindre utomhusrullstol). Utrymme för manövrering med rullstol ska finnas. Dimensionerande vändmått är en cirkel med diametern 1,50 meter.

ORIENTERING OM PROJEKTET

Byggnaden på fastigheten Sicklaön 13:79, Augustendalsvägen, Nacka strand är ursprungligen byggd för kontorsändamål. Byggnaden ligger precis vid vattnet i Nacka Strands bästa läge och tanken är att konvertera fastigheten för att inrymma cirka 270 st bostadsrättslägenheter. Byggnaden kommer som högst att bli 12 våningar.

UTVÄNDIGT

Marken på tomten är mycket kuperad. Långa trappor leder upp från vattnet. Angöring finns dels på vattensidan, dels utefter Augustendalsvägen. Vägen har en relativt kraftig lutning vilket gör att det kan vara svårt att uppfylla de krav som ställs på lutning enligt BBR 3:122 när det gäller angöring: "Lutningen i längs- och sidled på angöringsplatser och parkeringsplatser för rörelsehindrade bör inte överstiga 1:50"

Angöring kan ske utefter Augustendalsvägen samt längs en körbar gångväg mot vattensidan. Det är viktigt att tänka på att kantstenen är "nollad" eller avfasad där angöring ska ske så man kan ta sig upp på trottoaren om man använder rullstol eller rullator.

Lekplatser är redovisade på vattensidan av bygganden där marken är relativt plan.

Trappor ska förses med kontrastmarkering på första och sista steget enligt 8:232. Ledstänger finns inte redovisade på ritningen, men de ska finnas. De ska dras förbi trappans första och sista steg med 300 mm. Kontrastmarkering och rätt utformade ledstänger tillhör det som är att betrakta som enkelt avhjälpda hinder, så även befintliga trappor bör ses över.

Sittbänkar finns redovisade. Det ska finnas arm och ryggstöd på dessa, helst alla men åtminstone några av dem.

INVÄNDIGT

Byggnaden har stora trapphus och relativt djupa mått vilket gör att det kan vara svårt att få till standardlägenheter, arkitekten har därför valt att inte skilja av kök och vardagsrum vilket är ett krav i BBR 3:22. De djupa planerna har också gjort att man i några lägenheter har gjort ljusschakt för att få ner dagsljus i delar av lägenheten.

Soputrymmen bedöms finnas inom 50 m från alla trapphus utvändigt och invändigt. Detaljutformningen av dessa behöver studeras vidare så att de utformas på ett tillgängligt sätt. Gäller till exempel lutningar, att det finns tillräckligt stor plan yta framför och att inkasten inte sitter för högt.

Entréerna i övre delen av byggnaden har en mindre trappa upp till entréplanet. Nivåskillnaden tas också upp med hjälp av en befintlig plattformshiss. Den har invändiga mått på 169 x 95 cm. Fritt mått dörröppning är 84 cm, fritt mått vid styrpanel är 87 cm. Lyftplattan uppfyller inte de angivna tillgänglighetsmått på bredden för en hiss enligt BBR (1,1m) men bedöms ändå kunna fungera eftersom den är längre än det mått som anges i BBR (1,4m).

Möjlighet att ordna parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga ska finnas i garageplanen inom 25 m från entrén.

Två stycken tvättstugor finns, båda på plan 4. De flesta lägenheter har egna maskiner för rengöring och torkning av kläder. En del har det dock inte och i en del är de inte placerade eller utformade på ett tillgängligt sätt. Se nedan.

Rullstols och barnvagnsförråd finns i anslutning till varje trapphus. För de lägenheter som är i två plan på plan 1 och 2 saknas dock rullstolsförråd eller plats för utomhusrullstol i lägenhet. Man har här tänkt sig att i efterhand kunna sätta upp ett utvändigt rullstolsgarage, t.ex. typ Athena Nordic AB. Se nedan.

2 (3)

Sweco
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
100 26 Stockholm, Sverige
Telefon +46 (0)8 7380100
Fax +46 (0)8 7380199
www.sweco.se

Sweco Architects AB
Org.nr 556173-0606
Styrelsens säte: Stockholm

Monika Albertsson
Arkitekt,
Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet
Stockholm
Telefon direkt +46 (0)8 7380189
Mobil +46 (0)76 8199911
monika.albertsson@sweco.se

UTLÅTANDE

Följande punkter är avsteg från PBL och BBR:s krav på tillgänglighet, när det gäller utformningskravet:

- 8 lägenheter saknar tillgänglig uteplats/balkong. Dessa är tänkta att kunna göras tillgängliga i efterhand med hjälp av lyftbord.
- På plan 1 och 2 finns lägenheter i två plan dessa saknar rullstolsförråd inom 25 m som man kan ta sig till utan att behöva köra utomhus med inomhusrullstolen, förslaget är att man i efterhand ska kunna komplettera med utvändigt rullstolsgarage t.ex. typ Athena Nordic AB.

Dessa lägenheter saknar också, från början sovalkov, man har redovisat att man kan bygga en sådan i efterhand.

- Två tvättstugor finns i byggnaden på plan 4 i den bakre delen. De flesta lägenheter har tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin placerade på ett tillgängligt sätt. I en del lägenheter har man valt att installera tvättpelare, eller erbjuder det som tillval. Tvättpelare är inte tillgängligt enligt BBR/SIS. Plats och utrymme finns att installera en kombimaskin istället. Ovanstående gäller 24 stycken lägenheter. I en lägenhet har man placerat en tvättpelare i ett städtrum. Utrymmet är för litet för att göras tillgängligt. Avståndet från ovanstående lägenheter är mer än 25 meter generellt.

22 st mindre lägenheter saknar möjlighet att tvätta i lägenheten eller så har man redovisat tillvalsmöjlighet av TM/KM dock placerad på ett otillgängligt sätt. Detta gäller 22 stycken lägenheter. Av dessa finns 9 stycken inom ca 25 meter från de två tvättstugorna. För övriga är avståndet längre.

Där avståndet är längre mellan lägenhet och tvättstuga för ovan redovisade lösningar varierar det i horisontalled mellan ca 30-110 m. Förflyttning vertikalt behövs också.

Förutom ovanstående, samt en del mindre justeringar som kan göras i bygghandlingsprojekteringen, och med beaktande av det som står under rubriken utvändigt uppfyller projektet PBL:s krav på tillgänglighet när det gäller utformningskraven.

Monika Albertsson
Sweco Architects AB



Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet
Arkitekt SAR/MSA

3 (3)

Sweco
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
100 26 Stockholm, Sverige
Telefon +46 (0)8 7380100
Fax +46 (0)8 7380199
www.sweco.se

Sweco Architects AB
Org.nr 556173-0606
Styrelsens säte: Stockholm

Monika Albertsson
Arkitekt,
Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet
Stockholm
Telefon direkt +46 (0)8 7380189
Mobil +46 (0)76 8199911
monika.albertsson@sweco.se