

Utlåtande sakkunnig i tillgänglighet (TIL2)

Orientering

Undertecknad har som sakkunnig i tillgänglighet enligt PBL och Boverkets föreskrifter TIL2, granskat ett projekt på fastigheterna Kummelnäs 1:893 och 11:142, Nacka. Fastigheterna är belägna i ett villaområde med adress Landbacken, Kummelnäs. Vardera fastigheten ska bebyggas med radhus i två plan, sammanbyggda tre och tre med varje enhet förskjuten. Totalt omfattar projektet sex bostadslägenheter.

Tillämpat regelverk: PBL (SFS 2010:900) samt PBF (SFS 2011:338) med föreskrifter BBR 23 = senaste ändring och rättelser (BFS 2016:6).

Granskningsunderlag: Ritningar från AA Architecture and Design AB, daterade 2017-05-22, med senaste revidering 2017-06-12: planer A-40.1-100, -103; sektioner A-40.2-100, -101; fasader A-40.3-101 samt nybyggnadskarta/situationsplan A-01.1-101.

BEDÖMNING

Angöring/parkering

Angöring sker via två olika infarter från Landbacken. Husen på Kummelnäs 1:893 (närmast vägen) har parkeringsplatser direkt innanför tomtgräns. På Kummelnäs 11:142 är parkeringen belägen ca 50 m från vägen. Avstånd från parkering till entréer på den första fastigheten inom 25 m. Avståndet till entréer på andra den fastigheten är drygt 25 m till det bortresta husets entré. Angöringsvägen från Landbacken till den gruppen på 11:142 lutar ned från vägen, ca 1:10. Uppfyllnad måste därför göras för att uppnå godtagbar lutning, max 1:12, helst 1:20. Båda parkeringarna redovisar en p-plats för rörelsehindrade.

Entré- och kommunikationsutrymmen

Alla radhusen har egna entréer; totalt tre trappsteg upp från gångvägen upp till entréplan. En uteplats planeras i anslutning till entrén.

Enligt PBL/BBR 3:132: *"För småhus är tillgängligheten till byggnaden tillgodosedd om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp"*.

forts. Entré- och kommunikationsutrymmen

Entréplan och situationsplan visar att det är möjligt att ordna ramper till alla radhusen. Nivåskillnad från mark till entréplan 0,5 m. Uteplatsen planeras till två steg ned från entréplan, en nivåskillnad på 0,33 m. Även detta klaras med ramplösning. Se nedan under avsnittet Uteplats/förråd.

Lägenheter

Lägenheterna är kompakta radhus i två plan, samtliga funktioner finns på entréplan. De uppfyller därmed föreskriften enligt BBR 3:221 Bostäder i flera plan.

Bostadskomplement

Tvättstuga

Samtliga radhus har tvätt- och torkmöjlighet (kombimaskin) inom den egna bostaden, placerad i anslutning till köket. De uppfyller därmed föreskriften i BBR 3:23 Bostadskomplement.

Uteplats/lägenhetsförråd

Mot söder/sydväst byggs uteplatser belägna 10 steg ned från entréplan. Källarplanet med förråd nås förutom via invändig trappa, också från kort trappa om sex steg från uteplatsen. En plattformshiss kan installeras som når alla tre nivåerna direkt utanför fasaden.

I hissens ställe byggs en liten balkong som möjliggör att också en uteplats i detta väderstreck blir tillgänglig och användbar.

Uteplatserna vid entréerna (se ovan) tillgängliggörs på olika sätt: På Kummelnäs 1:893 med en kortare ramp: Vilket innebär att den längre rampen ned till mark, kompletteras med en kortare ramp för steget upp till uteplatsen (+0,17 m). På 11:142 ansluter den långa rampen till en utbyggd plattform vid vilplanet utanför entrédörren. Lösningen dikteras av att denna fastighet är betydligt mindre och markförhållandena annorlunda.

Sammantaget bedöms detta uppfylla kravet i BBR 3:146 beträffande uteplats/balkong.

Avfallshantering

Kvittblivning av hushållssopor för hela fastigheten sker i sopskåp vid tomtgräns/infart.

Dessa är grupperade så att varje parkeringsplats/infart har behållare som betjänar respektive husgrupp. För den inre/sydliga gruppen blir avståndet drygt 70 m till den längst bort belägna entrén. Detta överskrider rekommenderat avstånd enligt BBR 3:422 som anger 50 m för flerbostadshus. I detta fall som omfattar tre radhus, så har inte denna rekommendation bedömts ha någon avgörande betydelse.

SAMMANFATTNING

Med beaktande av den avvikelse som konstaterats ovan när det gäller lägenhetsförråd, så anses projektet uppfylla godtagbar nivå på tillgänglighet och användbarhet enligt PBL 8 kap 4§, samt enligt fordringarna i PBF (SFS 2011:338)

Stockholm 2017-07-06

Jan Lamby ark SAR/MSA

