

Kvarnholmen Utveckling AB
Kvarnholmsvägen 77
131 31 NACKA
Att: Hanna Malmeby

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BYGGLOVSHANDLING 2017-07-05, REV. B 2018-05-25

Avseende Kv. Kvarnholmen, Nacka – Sicklaön 38:15
Ombyggnad för kontorsbyggnad
Sakkunniggranskning med avseende på tillgänglighet och användbarhet
för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Uppdraget

Undertecknad har av Hanna Malmeby, Kvarnholmen Utveckling AB, uppdragits att granska rubricerat objekt med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta granskningsutlåtande utgör granskning av bygglovshandlingar. Granskning gäller byggnad med kommentar angående angöring till entré.

Granskning sker gentemot BBR 25 (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. 2017:5) avsnitt 3 samt avsnitt 8 som rör säkerhet mot olycksfall där dessa har betydelse för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Underlag för detta granskningsutlåtande är:

- Bygglovshandling – enligt handlingsförteckning daterad 2017-07-05, rev. B 2018-05-25.

Orientering

Rubricerade objekt ligger mellan Kvarnholmsvägen och Kvarnsgränd på Kvarnholmen i Nacka. Objektet avser befintlig byggnadsminnesförklarad industribyggnad som sedan 1928 nyttjades som havrekvarn. Byggnaden skulle restaureras men eftersom den är i mycket dåligt skick kommer den till största delen att rivas. Sedan ska den byggas upp igen, till en exakt kopia.

Byggnaden omvandlas till kontorshus i sex våningar samt källarplan och en lokal av publik karaktär på entréplan. Väster om byggnaden redovisas en mindre gård. Samtliga våningsplan nås med en befintlig trappa som kommer att bevaras samt med en ny hiss.

Utlåtande

Nedanstående synpunkter har framkommit vid granskning av bygglovshandlingar. Lokalerna är främst att betrakta som arbetslokaler och delvis som publika lokaler (restaurangen) och ska vara tillgängliga och användbara för personer med funktionsnedsättning.

Arbetsmiljöverket ställer krav på god arbetsmiljö och även vid behov anpassning av lokaler för personer med funktionsnedsättning.

Kursiverad text redovisar krav enligt BBR i relevant omfattning.

BBR 1:22 Krav vid ändring av byggnader

Vid ändring av byggnader gäller reglerna i avsnitt 1 och 2 i tillämpliga delar samt de delar i avsnitt 3-9 som står under rubrikerna "Krav vid ändring av byggnader".

- Industribyggnaden genomgår så omfattande förändringar och förnyas påtagligt. Ändringen ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till byggnadens kulturhistoriska värden. Befintligt trapphus bevaras i sin helhet. I övrigt rivs allting och återskapas till ursprunglig utformning.

BBR 3:113 Dimensionerande mått för rullstol

Då det i denna författning anges att tomter, byggnader eller delar av byggnader ska vara tillgängliga och användbara ska måtten för eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning (mindre utomhusrullstol) vara dimensionerande och utrymme för manövrering med rullstol ska finnas.

- Dimensionerande vändmått för mindre utomhusrullstol är en cirkel med diametern 1500 mm.

BBR 3:5 Krav på tillgänglighet vid ändring av byggnader

BBR 3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Vid tillämpning av avsnitt 3:51 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:111.

BBR 3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås. Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Regler och krav på hissar vid ändringar finns i avsnitt 3:513.

- Entré- och kommunikationsutrymmen är enligt skalmått på ritningar utformade så att de medger manövrering med mindre utomhusrullstol. I byggskedet bevakas att mått i kommunikationsutrymmen framför hiss och framför RWC ej minskas på grund av byggtoleranser eller dylikt.

- Kontraster och markeringar av viktiga målpunkter bevakas i kommande skede. Detta gäller t.ex. entrédörrar, hissdörrar, toalettdörrar, trappor, ramper o. dyl. Ljushetskontrast på minst 0.40 enl. NCS beaktas i kommande projektering.
- Dörrar. Enligt skalmått är samtliga dörrar i allmänna utrymmen 10M-dörrar och kommer att innehålla erforderligt passagemått på min 800 mm.
- I kommande skede bevakas att tunga dörrar eller dörrar försedda med dörrstängare som ska vara tillgängliga och användbara förses med dörröppningsautomatik. En dörr i kommunikationsytan till cykelrummet/RWC/D på entréplan saknar betjäningssyta insida dörr. Detta uppstår på grund av byggnadens tekniska förutsättningar, befintliga väggar/öppningar. Detta kan lösas genom att komplettera dörren med automatik. Bevakas i kommande projektering.
- Det är viktigt att även bevaka placering och utformning av manöverdon/kod-lås/porttelefon så att de placeras så att de kan användas av person med rullstol samt att de utformas så att de kan användas av person med nedsatt orienteringsförmåga.
- Tillgängliga toaletter. Minst en tillgänglig och användbar toalett redovisas på varje våningsplan och krav enl. BBR uppfylls.
- Takterrasser på plan 11 och plan 15 redovisas. Nivåskillnader vid trösklar bevakas i kommande projektering så att passage på tillfredställande sätt med rullstol medges.

BBR 3:512 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

Nivåskillnader till huvudentréer ska överbyggas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

- En nivåskillnad uppstår mellan omgivande mark och färdigt golv entréplan och överbyggas med en ramp och en trappa. Rampens lutning anges 1:20 på ritning och krav enligt BBR uppfylls. Rampens utformning samt handledare och avåkningsskydd uppfyller krav enligt BBR.
- 20 mm nivåskillnad anges på ritning mellan vilplan framför entrédörr (huvudentré) och färdigt golv inne i entréhallen. Detsamma gäller entré till lokal och till återvinning. Bevaka att denna nivåskillnad då inte ökas genom en tillkommande tröskel eller byggtoleranser i byggskedet.
- Markytan utanför entré ska vara plan. Lutning om högst 1:50 beaktas. Gäller samtliga entrédörrar även dörr till lokal och återvinnig.
- Ca 460 mm nivåskillnad anges på ritning mellan gata och markyta framför entrédörr till återvinning. Bevaka utformning av gångvägen fram till plan yta framför dörren. I

fall lutning uppnår ramplutning 1:20, behöver gångytan utformas som en ramp. Bevakas i kommande projektering.

BBR 3:513 Tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning

Vid omfattande ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar, arbetslokaler och publika lokaler ska en tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. Med våning jämställs vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Avsteg från denna föreskrift får göras endast om det finns synnerliga skäl för detta.

- Redovisad hiss innehåller erforderliga funktionsmått enligt BBR:s krav. I kommande skede bevakas att manöver- och signalorgan utformas och placeras så att dessa kan användas av person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Se SS-EN 81-70, hisstandard för lämplig placering och utformning av manöverorgan.

BBR 3:514 Tillgänglighet och användbarhet på tomter

- Nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och gata/trottoar utjämnas till 0-nivå med en 0,9–1,0 meter bred yta som lutar högst 1:12. Gäller främst vid övergång från angöring/parkering och huvudentré samt till restaurangen och återvinningen.
- Det är viktigt att man i byggskedet bevakar att markbeläggningar på gångytor ska vara fasta, jämna och halkfria.
- Angöringsplats samt möjlighet att anordna parkeringsplats redovisas inom 25 m gångvägavstånd från entréer och krav enl. BBR uppfylls.
- Kontrastmarkeringar av gångytor, trappor och ramper bevakas i kommande skede.

BBR 3:54 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordning för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Motsvarande kravnivå som anges i avsnitt 3:422-3:423 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22.

- Gångavstånd mellan byggnadens entré och återvinningsrum redovisas inom 50 m. Se kommentar ovan under BBR 3:512 angående gångyta fram till dörr till återvinningsrum.

BBR 8:10 Krav på säkerhet vid användning vid ändring av byggnader

BBR 8:10:1 Allmänt

Byggnader ska utformas så att risken för olyckor såsom fall, sammanstötningar, klämning, brännskador, explosioner, instängning, förgiftningar och elektriska stötar begränsas.

Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på säkerhet vid användning som anges i avsnitt 8:2 – 8:8. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande säkerhetsnivå ändå kan uppnås.

Avsteg från säkerhetsnivån får dock göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Avsteg får aldrig medföra en oacceptabel risk för människors säkerhet.

- Kontrastmarkering av stora glaspartier bevakas i kommande projektering.

BBR 8:10:11 Skydd mot fall

- Byggnadsdelar såsom trösklar, kontrastmarkering av trappor, ramper, golvytor, räcken, ledstänger och motsvarande anordningar bör utformas så att risken för fallolyckor begränsas.
- Trapphusen utgör ofta en väsentlig del av byggnadens kulturhistoriska värde. Vid ändringar kan de befintliga trapporna godtas om inga andra ändringar görs i trapphuset. De befintliga trappräckena kan också godtas, eventuellt med kompletteringar, om säkerheten bedöms bli godtagbar. Bevakas i kommande skede.

Sammanfattning

Under förutsättning att ovanstående beaktas, anser jag att byggnaden har goda möjligheter att uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs enligt PBL (2010:900) 8 kap., PBF (2011:338) 3 kap. och vidare i BBR.

BBH Arkitektur & Teknik AB

Branka Majkic

Arkitekt SAR/MSA

Certifierad sakkunnig av tillgänglighet