

Utlåtande sakkunnig i tillgänglighet (TIL2)

Orientering

Undertecknad har som sakkunnig i tillgänglighet enligt PBL och Boverkets föreskrifter TIL2, granskat ett projekt i fastigheten Älta 9:116, Nacka. Fastigheten är belägen i ett villaområde med adress Ältagårdsvägen, Älta. Objektet består av en "storsvilla", som placerats friliggande på tomten. Byggnaden innehåller tolv bostadslägenheter, två våningar med mellanliggande loftplan.

Tillämpat regelverk: PBL (SFS 2010:900) samt PBF (SFS 2011:338) med föreskrifter BBR 22 = senaste ändring och rättelser (BFS 2015:3).

Granskningsunderlag: Ritningar från "innovation design" märkta "Förhandskopia 2016-12-16": Sit.plan A-40.1-100; planer A-40.1-101, -102; sektion A-40.2-100.

BEDÖMNING

Angöring/parkering

Angöring sker via infart från Ältagårdsvägen, där parkeringsplatser anläggs direkt till höger. Tomten är relativt plan med gångvägar utan nivåskillnader.

Avstånd från angöringsplatsen till samtliga entréer är mindre än 25 m, utom för två där avståndet blir ca 30 m.

Situationsplanen redovisar 4 p-platser, samt en för funktionshinder.

Entré- och kommunikationsutrymmen

Sex lägenheter har direkta entréer från tomt. De andra sex från loftgångar vid övre plan som nås via trappor.

Enligt Plan- och Bygg förordningen (PBF) är en sådan byggnad undantagen från kravet på tillgänglighet och användbarhet enligt PBL kap 8 4§, första stycket 8. Dock gäller följande enligt kap 3 18 §: *”Om bostaden inte kan nås från marken ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.”*

I detta projekt kan sådan hiss eller lyft anordning installeras vid änden av loftgångarna på båda sidor om huset.

Lägenheter

Lägenheterna är i princip kompakta 1 RoK på 23,5 m², där loftet utgör en kompletterande yta med sovplats. Huvudplanet rymmer alla funktioner enligt BBR 3:221 Bostäder i flera plan. Om loftet inräknas blir den totala ytan 38 m², vilket innebär att bestämmelserna i BBR3:223 Bostäder större än 35 m² och högst 55 m² ska tillämpas. Detta innebär krav på att avskiljning ska kunna åstadkommas: Antingen rummet för sömn och vila eller utrymmet med inredning och utrustning för matlagning.

I badrum finns markerat avskärmning av duschplats. Denna avskärmning skall vara svängbar för att uppfylla kravet om besökstillgänglighet.

Bostadskomplement

Tvättstuga

Samtliga lägenheter får tvätt- och torkmöjlighet (kombimaskin) inom den egna bostaden, och uppfyller därmed föreskriften i BBR 3:23 Bostadskomplement.

Lägenhetsförråd

Kombinerat förråd/garderob byggs under trappan till loftet inom varje lägenhet.

Avfallshantering

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

SAMMANFATTNING

Projektet kan med beaktande av ovanstående synpunkter anses uppfylla godtagbar nivå på tillgänglighet och användbarhet enligt PBL 8 kap 4§, samt enligt fordringarna i PBF (SFS 2011:338)

Stockholm 2017-01-09

Jan Lamby ark SAR/MSA

