

Reviderat

UTLÅTANDE SAKKUNNIG I TILLGÄNGLIGHET (TIL2)

Orientering

Undertecknad har som sakkunnig i tillgänglighet enligt PBL och Boverkets föreskrifter TIL2, granskat ett projekt på fastigheten Hälsovården 2, Nyköpings k:n. Fastigheten som innehåller en vårdbyggnad ska bebyggas med bostäder i blandade former: Tre friliggande parhus, litt. A,B,C; samt lägenheter i loftgångshus (nr 1 - 5). Utgörande 69 lägenheter + sex i parhusen, **totalt 75 lägenheter**.

Ett tidigare utlåtande skrevs av undertecknad 2018-09-19. Projektet har nu till stora delar omarbetats, och nytt utlåtande skrivs därför.

Tillämpat regelverk: PBL (SFS 2010:900) samt PBF (SFS 2011:338) med föreskrifter BBR 25 = senaste ändring och rättelser (BFS 2016:6).

Granskningsunderlag: Nya, omarbetade ritningar från Ekensberg Fastighets AB, märkta "Bygglovshandling", daterade 2019-02-01. Planer A40.1 – 16; A46.1-6 – 8; sektioner A40.2 -2 – 6; fasader A40.33 – 11; situationsplan/nybyggnadskarta; revidering 2019-03-18 (trapphus), lgh-planer 2019-03-20.

BEDÖMNING

Angöring/parkering

Angöring sker via in- och utfart från Hälsovägen i kvarterets sydöstra hörn. Körbar väg finns till varje länga, vilket gör att avståndet till entré i de allra flesta fall blir ca 5 m. Alla entréer hamnar inom avståndet 25 m. De uppfyller därmed föreskriften om avstånd i BBR 3:122 Tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser mm.

Det planeras 3 p-platser för rörelsehindrade; avståndet 25 m (BBR ovan) klaras utom till vissa entréer i hus 2 – 5 och parhusen.

Entré- och kommunikationsutrymmen

Generellt för alla hus

Entrédörrar och andra tunga dörr ex. vis branddörrar, med dörrstängare, ska förses med öppningsautomatik. Föreskrift i BBR 3:143 Dörrar och portar.

Det förutsätts att trappor är försedda med kontrastmarkeringar enligt BBR 8:232, samt att räcken och ledstänger utformas enligt BBR 8:2321 resp. 8:2322.

Hus 1 - 5

Planeras som loftgångshus i två plan med källare, trapphus med hiss finns i ena änden. Samtliga lägenheter i dessa hus får därmed tillgängliga och användbara entréer, och uppfyller BBR 3:13 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader.

I dessa hus byggs trapphus med mindre hiss typ plattformshiss, med korgmått 1,1 x 1,6 m. Utförandet godtas, dock bör noteras att dessa hissar ej rymmer bårtransport. Trappor måste därför projekteras med tillräcklig bredd, min. 1200 mm samt vilplan djup 1300.

Parhus A,B,C

Parhusen med totalt 6 lägenheter, har entré på bottenplan samt två våningar förbundna med intern trappa.

Hus 4, 6 och 8

Uppbyggnad lika hus 1 och 23; loftgång, trapphus med hiss.

Hus 5, 7 och 9

Parhus där entrén sker i det som kallas källarplan; intern trappa upp till bottenplan.

Lägenhetsplaner

Hus 1 - 5

Uppfyller måttkrav i SS914221, "Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått" .

Hus 1 (ritning A46.1-7, --8)

Mått på badrum är OK, dock är layout ej godtagbar: dusch placeras mot lägenhetskiljande vägg, handfat flyttas till mot sovalkov.

/I dessa badrum är WC-stolen fortfarande felplacerad: mått fr centrum till vägg (duschhorn) = 1300. Innebär för litet fritt mått vid handfat./

forts. Lägenheter

Parhus

Uppfyller måttkrav i SS914221, "Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått"

Disposition och planlösning är dock tveksam och olämplig då den primära delen av bostadens funktioner är belägen på mellanplanet = plan 1: (fullstort kök med matplats, vardagsrum). Ritningen visar dock att det går att tillgodose alla funktioner på entréplanet och därmed uppfylla BBR 3:221 Bostäder i flera plan. Utformningen godtas därmed.

Bostadskomplement

- Tvättstuga

Hus 1 har separat tvättstuga; **hus 2, 4 och 5 liksom parhusen** har egna tvätt- och torkmöjligheter inom lägenheten. För alla bostäder uppfylls därmed föreskriften i BBR 3:23 Bostadskomplement, tvätt- och torkmöjlighet.

- Uteplats/balkong

Hus 3, 4 och 5 samt parhusen får balkonger. De senare belägna på plan 1 och 2, dvs. ej tillgängliga på entréplanet. Även om dessa inte är nåbara från entréplanet bör de bli tillgängliga och användbara enligt föreskriften beträffande nivåskillnad som står i BBR 3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan.

- Förråd

Hus 1 - 5 har separata lägenhetsförråd i källarplan eller vid trapphus i entréplan. **Parhusen** har förråd/disponibla utrymmen i bostadens entréplan, breddmått enligt ritning godtas. Det förutsätts att alla förrådsutrymmen blir tillgängliga och användbara utan nivåskillnader.

- Avfallshantering

Kvittblivning av hushållssopor för hela fastigheten sker till nedsänkta behållare på två ställen: Dels belägna i kvarterets västra del där vändcirkel för sophämningsfordon är markerad på nybyggnadskartan; dels i kvarterets södra kant intill Hälsovägen. Föreskrifterna i BBR 3:422 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar, *Allmänt råd: max. 50 m avstånd*. kommer att uppfyllas.

Övrigt

Utlåtandet omfattar endast de aspekter som är utläsbara från granskning av ritningar i bygglovskedet. I *BBR 3:142 Entré- och kommunikationsutrymmen* resp. *3:143 Dörrar och portar* finns detaljerade föreskrifter och råd beträffande t.ex. kontraster och manöverdon till portar o dyl. Det förutsätts att dessa krav beaktas i fortsatt projektering och byggande.

SAMMANFATTNING

Projektet kan trots en liten avvikelse beträffande p-platser enligt ovan, anses uppfylla godtagbar nivå på tillgänglighet och användbarhet enligt PBL 8 kap 4§, samt enligt fordringarna i PBF (SFS 2011:338) kap 3, 18§.

Stockholm 2019-03-XX

Jan Lamby ark SAR/MSA

