

ALM Småa Bostad AB
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm
Att: Magnus Malmnäs

YTTRANDE I TIDIGT SKEDE PRESENTATIONSMATERIAL, 2020-02-24

Övergripande kommentar för Bergholmsbacken Kv. A, Bagarmossen, Stockholms stad – Ny detaljplan. Sakkunniggranskning med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Uppdraget

Undertecknad har av Magnus Malmnäs, ALM Småa Bostad AB, uppdragits att i tidigt skede granska rubricerade objekt med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta övergripande yttrande gäller preliminärt bebyggelseförslag med kommentar angående angöring till entré. Yttrandet är preliminärt och förutsätter noggrannare genomgång i bygglovskedet med sk Granskningsutlåtande och därefter Sakkunnigintyg inför färdigställande.

Granskning sker gentemot BBR 28 (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. 2019:2) avsnitt 3 samt avsnitt 8 som rör säkerhet mot olycksfall där dessa har betydelse för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Som underlag för funktionsmått i lägenheter gäller SS 91 42 21 (5) – i texten förkortad till SS.

Underlag för yttrandet:

- Möte och genomgång av uppdraget 2020-02-13 med arkitekten
Närvarande vid möte var Maya Mårtensson för ALMA arkitekter AB, Magnus Malmnäs för ALM Småa Bostad AB samt Annalisa Marinelli och Alexander Trimboli för BBH Arkitektur & Teknik AB
- Presentationsmaterial, ALMA arkitekter, daterat 2020-02-24, skala 1:400-200 (A3)

Orientering

Rubricerade objekt består av ett punkthus med entré vid Rusthållarvägen där den korsar Bergsrådsvägen och innehåller ca 75 nya bostadslägenheter och bostadskomplement. Den västra delen av tomten är obebyggd, gräsbevuxen och inrymmer odlingslotter, cykelparkering, gemensam uteplats samt miljöhus.

Under mark inryms ett parkeringsplan med infart i souterrängläge via ramp från Bergsrådsvägen. Tomten nås från gatornas gångstråk eller via någon av köksingångarna i bostäderna i entréplan.

Samtliga våningsplan nås med hiss. Trapphuset har intern förbindelse via sluss till garaget. På entréplan finns två lokaler med separata entréer och hygienutrymmen. För avfallshantering redovisas central sopsugsanläggning med nedkast i miljörum beläget på tomten och som nås via trottoar. Lägenhetsförråd är placerade på översta planet.

Samtliga lägenheter är planerade för att ge möjlighet till att maskinellt tvätta och torka tvätt.

Yttrande

Nedanstående synpunkter har framkommit vid granskning av presentationsmaterial med skalenliga ritningar. Syftet är att tydliggöra de aspekter avseende tillgänglighet som har störst påverkan på byggnadens utformning i aktuellt skede. Därmed är de endast övergripande, inte fullständigt uttömmande och det kommer vara nödvändigt att gå igenom krav i såväl s.k. granskningsutlåtande till bygglov som under projektering inför slutgiltigt sakkunnigintyg för färdig byggnad.

BBR 3:122 Tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m.

Tomten bedöms kunna medge tillgängliga och användbara gångvägar för parkerings- och angöringsplatser, friytor och bostadskomplement inom 25 m från entréer. Tillgänglig gångväg till driftrum (miljöhus) är endast möjlig via gatans trottoar eftersom trappa i naturligt ledstråk mellan bostadsentré och miljöhus hindrar förflyttning med rullstol. Bevaka att gångavståndet inte blir längre än 50 m, ej heller lutningen (max 1:20).

Gatuparkering planeras i anslutning till byggnaden. En tillgänglig och användbar besöksparkering skulle vid behov kunna reserveras på gatan vid bostadsentrén. Inom 10 m enligt Stockholms stads riktlinjer, Planbeskrivning, 2018-08-09.

Bevaka att lastplats för leveranser inte inkräktar på tillgänglig parkering.

Garage i källaren redovisar två parkeringsplatser reserverade för personer med nedsatt rörelseförmåga, vilket uppfyller krav enligt standard (ISO 21542).

BBR 3:143 Dörrar och portar

Dörrar och portar är en avgörande faktor för planlösningarna och bör dimensioneras tidigt. Kravuppfyllande avseende fria passagemått, erforderliga betjänings- samt funktionsytor kan bedömas när tillgängliga dörrar ritats in.

Pardörrar används i stor utsträckning och eftersom det är omöjligt för personer med nedsatt rörelseförmåga att manövrera två dörrblad samtidigt behöver ett par kriterier uppfyllas.

- För pardörrar i lägenheter ska aktivt dörrblad medge en fri passagebredd på minst 800 mm.
- För pardörrar till gemensamma utrymmen ska antingen ena halvan av dörren medge en fri passagebredd på minst 800 mm eller förses med dörröppningsautomatik som öppnar dörrarna samtidigt.

BBR 3:144 Hissar och andra lyftanordningar**SS-EN 81-70:2018 Del 70: Tillgänglighet till hissar för personer (...)**

Byggnaden har fler än 10 plan vilket kräver två personhissar.

Den större hissen uppfyller krav på hisskorgens invändiga mått medan den mindre är för liten.

Minimistorlek för nya byggnader ska vara 1100x1400 mm enligt SS-EN 81-70:2018.

BBR 3:1453 Tillgängliga och användbara toaletter

I hygienutrymmen i entréplanets lokaler ställs krav för publika lokaler, vilket innebär större invändiga mått (minst 2,2 x 2,2 m).

BBR 3:22 Allmänt om utformning av bostäder**SS 91 42 21:2006 Byggnadsutformning – Bostäder – invändiga mått**

Lägenheterna har fyra typer som alla är mindre än 35 kvm.

Minimått i lägenheterna för att kunna inrymma säng (med tillgång för hjälpare efter ommöblering), inredningslängder för matlagning och tillgängligt förvaringsutrymme (12M+6M) enl. SS måste uppfyllas. Alla lägenheter verkar inte uppfylla dessa krav.

Balkongerna är inte tillräckligt djupa för att vända med rullstol.

BBR 3:23 Bostadskomplement**BBR 3:148 Tillgängliga och användbara bostadskomplement**

Bostadskomplement som postfack, lägenhetsförråd och förråd för utomhusrullstolar nås via tillgängliga och användbara gångvägar inom 25 m från entréer, alternativt att dessa funktioner nås genom kommunikationsutrymme inomhus.

Lägenhetsförråden på vinden behöver bredare passager för att medge svängar genom dörröppningar och utrymme att vända rullstol.

BBR 3:422 Avfallsutrymmen och avfallsanordningar**BBR 3:148 Tillgängliga och användbara bostadskomplement**

Avfallsutrymme nås via tillgänglig och användbar gångväg inom 50 m från bostadsentrén.

Bevaka att sträckan inte överskrids, ej heller lutningen (max 1:20).

Sammanfattning

Byggnadsförslaget behöver justeras avseende tillgänglighet och användbarhet, men bedöms ha goda förutsättningar 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

Annalisa Marinelli

Arkitekt SAR/MSA

Certifierad sakkunnig av tillgänglighet