



HSB – där möjligheterna bor

BESKRIVNING HSB BRF TELEGRAFEN

ALLMÄN ORIENTERING

HSB Brf Telegrafan planeras uppföras på fastigheten Skarpnäs 2:20 och är HSBs sista etapp i Telegrafberget. Fastigheten ligger i kraftig lutning och är terrasserad i tre olika nivåer. På varje nivå planeras för huskropp av stadsradhus. Den översta innehållandes sex stadsradhus (Hus 3), den mellersta nio (Hus 2) och den närmast vattnet tio stycken (Hus 1). Totalt innehåller brf Telegrafan 25 stadsradhus som planeras upplåtas med bostadsrätt. Alla stadsradhus får varsin takterrass. Under husens bostadsplan planeras allmänna utrymmen. I Hus 1 finns miljörum med sorteringsfraktioner samt restavfall. Under hus 2 planeras ett garage med 27 bilparkeringsplatser inklusive två handikapplatser. Där placeras även förråd samt teknikutrymmen. I Hus 3 finns cykelrum, barnvagns- och rullstolsparkering samt fler förråd.

GESTALTNING

Fasaden består av liggande träpanel. För att skapa mindre enheter skiljs varje radhusenhet åt av en pilaster. Husen målas i höstfärger och kommer ha totalt fem olika nyanser vilka kommer att blandas för att bryta upp fasaden.

Då alla radhus kommer att få en fin utblick över vattnet kommer räckena på takterrasserna samt terrasserna på Hus 1 vara av genomskiktligt material. Taken är av papp och på dem ligger solceller.

PARKERING

I garaget under Hus 2 finns 27 bilplatser inklusive två handikapplatser. På gården finns ytterligare tio varav två handikapp. På så sätt uppfylls parkeringsnormen på 1,5. För att nå normen för antal cykelplatser anordnas ett cykelrum med plats för 112 cyklar. Ute kommer 18 cyklar kunna parkeras i cykelställ.

Enligt överenskommelse med trafikenheten skall trafikspeglar monteras vid färdigställande av projektet.

MILJÖRUM

Miljörum för återvinning av material finns i Hus 1. Utrymmet är dimensionerat för att kunna hantera de fraktioner som föreskrivs i Teknisk handbok Nacka vatten och avfall. I Hus 1 kommer också ett rum för restavfall placeras. Det kommer att nås utifrån via nedkast på husgaveln. För att samtliga boende ska ha så nära som möjligt till hushållsavfall kommer kärl för detta även placeras ovanför Hus 3.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL DETALJPLAN

Husen kommer att byggas med trästomme vilket bygger mer än en konventionell betongstomme. När detaljplanen planerades fanns inte den gemensamma trappa som ska gå mellan Telegrafvägen nedanför Hus 1 och Semaforvägen med i planeringen. Av dessa två anledningar har mindre justeringar av Hus 1 och 2 behövt göras vilka berör detaljplanegränserna. Dessa innebär att den södra gaveln på Hus 1 ligger ca 1100 mm samt norra gaveln på Hus 2 ligger ca 850 mm över detaljplanegränsen. I höjdlid finns inga avvikelser.



HSB – där möjligheterna bor

De parkeringsplatser som utförs vid Hus 15 nordvästra gavel ligger inte helt på brfens egen fastighet men det pågår en fastighetsreglering vilken för över mark till brf Telegrafan vilket gör att parkeringsplatserna hamnar inom egen fastighet, se bilaga 8.



TILLARK AB
c/o Karlström
Skagersvägen 26, 1tr
120 38 Årsta
Mobil +46 70 722 22 78
jo.ka@tillark.se



NYBYGGNAD BOSTÄDER RADHUS

TELEGRAFEN ORMINGE
SKARPNÄS 2:20,
NACKA KOMMUN.

TILLGÄNGLIGHETSUTLÅTANDE BYGGLOV

2023-10-31
2024-04-11 Uppdaterat granskningsunderlag med kompletteringar

Johan Karlström
Arkitekt MSA
Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet, TIL2 cert.nr.3131

GRANSKNING AV TILLGÄNGLIGHET AVSEENDE: NYBYGGNAD BOSTÄDER

Tillgänglighetsyttrande gällande nybyggnad av radhus, Telegrafen Orminge, Skarpnäs 2:20, Nacka kommun.

Detta är granskningsutlåtande avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i rubricerat objekt.

OBJEKTBESKRIVNING

HSB Brf Telegrafen är belägen i Telegrafberget i Nacka Kommun.

Projektet omfattar tre fristående huskroppar innehållandes totalt 25 stycken lägenheter av radhuskaraktär som upplåts som bostadsrätt.

Radhus är bostäder med flera våningsplan där entréplanet ska rymma grundläggande funktioner inkl. erforderliga tillgängliga förvaringsenheter.

De aktuella radhusen har två våningsplan ovan mark samt vindsplan med tillträde till extra takterrass. Samtliga huslängor har plats för tillgängliga uteplatser framför husen i markplan. Huslänga 1 har också balkonger på entréplan.

Radhusen har sockel med garageplan i souterräng. Sockelplanet är separerat utan invändig kommunikation till radhusen.

För att klara nivåskillnaden i terräng ska en utvändig hiss anläggas på gavelsidan av hus 3.

På tomtytan utförs körvägar, gångvägar, parkeringar, lekplats, uteplats och enklare växtlighet och planteringar.

Vid granskningen har beaktats tillgängligheten för boende och besökare.

Vid granskningen har beaktats tillgängligheten för boende och besökare.

Dimensionerade mått inne i bostad är inomhusrullstol med vändcirkel 1,3 m.

Utanför bostaden är dimensionerade mått elektrisk rullstol för begränsad utomhusanvändning, den har en vändcirkel 1,5 m.

GRANSKNINGSUNDERLAG

Utlåtande avser arkitekturritningar status Bygglovshandling för parhus inklusive markplaneringsritning enl. handlingsförteckningar A och LA PH rev.dat. 2024-04-11

Det reviderade bygglovets kompletterats med en informationshandling rörande avstånd till avfallshantering och förvaringsutrymmen PH dat. 2024-03-28.

Tillgänglighetsgranskningen i detta skede omfattar bara sådana egenskaper som kan utläsas av föreliggande handlingar. De innefattar inte sådant som visserligen har betydelse för tillgänglighet och lämplighet men som framgår först i senare projekteringskedan.

BYGGBESTÄMMELSER

Denna granskning är utförd utifrån kraven i följande lagar, förordningar och föreskrifter:

PBL (Plan- och Bygglagen 2010:900)

PBF (Plan- och Byggförordningen 2011:338)

BBR 29 (Boverkets Byggregler BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4)

Där funktionskrav i BBR saknar måttangivelser har stöd tagits i Svensk Standard 914221:2006 och handboken Bygg ikapp (utgåva 7).

NOTERINGAR

Förutsättningar

Kvarterets topografi med fallhöjd på närmare 12 m i marknivå från tomtens högsta till lägsta del, ska delas upp av tre radhuslängor med sockelvåningar i souterräng. Tomten blir terrasserad och gårdarna mellan husen är utjämnade för att användas. Enligt granskade handlingar är tomten terrasserad och utjämnad i fyra delar från en övre marknivå med angöringsplats till radhuslänga 3 på _____ c:a +39,1

med utvändig hiss och trappa till

angöringsplats till radhuslänga 2 (souterräng till radhuslänga 3) på _____ c:a +35,5

med utvändig trappa till

angöringsplats till radhuslänga 1 (souterräng till radhuslänga 2) på _____ c:a +31,9

med utvändig trappa till

parkering vid miljöstation (souterräng till radhuslänga 1) på _____ c:a +27,2

Varje marknivå går att angöra från intilliggande stadsgata men på båda sidor av tomten är gatornas lutningsförhållanden anmärkningsvärt branta.

Förutsättningar för hantering av hushållsavfall

Avstånd till soprum/sopinkast bör vara högst 50 m från entré i bostadshus. För hushållsavfall, så nära som möjligt.

På grund av kvarterets stora fallhöjd så är anslutande stadsgator på var sida om kvarteret för branta för att stanna med sopbil, därför är sopkärl samlade i ett övre läge och ett undre läge.

Under förutsättning att det övre läget kompletteras med utvändiga sopkärl, placerade på gården mellan radhuslänga 2 och 3, blir gångavståndet från ej längre än 50 m från något bostadshus.

Med angöring från tomtens lägre del finns miljörum, källsortering för hela tomtens och soprum i souterrängplan med sopkärl som betjänar radhuslänga 1. Det finns utvändiga sopnedkast på norra gaveln av radhuslänga 1. På grund av tomtens topografi är det motiverat att anordna sopheringen som beskrivet.

Förutsättningar för förvaringsutrymmen

Avstånd till förvaringsutrymmen bör vara högst 25 m från entré till bostadshus.

Från radhuslänga 1 är utvändiga gångavståndet från bostäderna entréer över gård till någon av entréerna till förråd i källarplan i huslänga 2 ej längre än 25 m.

Samma förhållande gäller från radhuslänga 2 till förråd i källarplan i huslänga 3.

Radhuslängan 3 har kompletterande förvaringsutrymmen i entréplan på södra sidan för att det utvändiga gångavståndet från bostäderna entréer till förvaringsutrymmen ej ska överskrida 25 m. Det förvaringsutrymmet är avsett för radhus nr. 21-25.

För radhus nr. 21 medger den utvändiga hissen på längans norra gavel att gångavståndet till förråd i källarplan i huslänga 3 ej är längre än 25 m.

Att beakta i utförandeskede

Utöver föreliggande tillgänglighetsutlåtande finns en tillgänglighetsbeskrivning avsedd som projekteringsstöd som också kan användas för egenkontroll i utförandeskedet. Där framgår sådana tekniska egenskapskrav och detaljkrav med betydelse för tillgänglighet och lämplighet men som framgår först i senare projekteringskedan.

Sammanfattning

Trots områdets utmanade topografi har bebyggelsen av kvarteret anordnats så att tomtens kan användas och byggas på ett ändamålsenligt sätt.

UTLÅTANDE

Radhusen har goda förutsättningar att uppfylla gängse rekommendationer och krav avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

2024-04-11

Johan Karlström

Johan Karlström
Arkitekt MSA
Certifierad sakkunnig av
tillgänglighet
TIL2 cert.nr.3131

TILLARK AB
c/o Karlström
Skagersvägen 26, 1tr
120 38 Årsta
Mobil +46 70 722 22 78
jo.ka@tillark.se

