



Antikvariskt utlåtande gällande ombyggnad av
Skarpnäs 2:3 vid Telegrafberget

Nacka kommun

2024-01-26

Reviderat 2024-03-27



Foto försättsblad: De aktuella byggnaderna vid Telegrafberget i november 2023

Mattias Libeck

Byggnadsantikvarie

Cert. Sakkunnig kulturvärden – K

Inledning

Bakgrund

Libeck Antikvarie har på uppdrag av Reliwe Sverige AB fungerat som antikvarisk sakkunnig i samband med genomförd projektering av planerade om- och tillbyggnader på fastigheten Skarpnäs 2:3 i Nacka kommun. Fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården (Stockholms farled och inlopp). De befintliga byggnaderna är upptagna i Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2010 och sedan 2015 skyddade i detaljplan.

Föreliggande antikvariska utlåtande utgör underlag till bygglovsansökan. Utlåtandet är även tänkt att användas som underlag vid fortsatt planering av arbetena.

Projektet

År 2020 antogs en planändring för fastigheten Skarpnäs 2:3 för att möjliggöra hotellverksamhet och en påbyggnad med en våning av den större av de två befintliga byggnaderna. Planändringen medförde också möjlighet till en utbyggnad på den västra delen av fastigheten genom en minskning av prickmark.

Aktuellt projekt syftar till att etablera en hotellverksamhet vid Telegrafberget. Den stora byggnaden byggs på med en våning och får ny funktion som hotell och restaurang. Den mindre byggnaden blir en del i restaurangen och länkas samman med den stora byggnaden genom en lägre tillbyggnad.

Underlag för bedömning

- Bygglovshandlingar, Lindberg Stenberg Arkitekter/Reliwe/Consto, 2024-01-26, reviderade 2024-03-12
- Detaljplan 642, Nacka kommun, laga kraft 2020-07-17
- Planbeskrivning DP 642, Nacka kommun, december 2019
- Antikvarisk förundersökning, Tyréns AB 2019-10-31

Förutsättningar

Objektet

De aktuella byggnaderna uppfördes runt sekelskiftet 1900 sedan handelsfirman Wahlund och Grönblad etablerat ett upplag för fotogen vid Telegrafberget. Rörelsen utvecklades med tiden till en fullskalig oljedepå med ett flertal stora cisterner. Verksamheten upphörde vid mitten av 1970-talet och Telegrafberget kom senare att utvecklas till en marina. Sedan omvandlingen till bostadsområde inleddes 2015 har alla de tidigare oljecisternerna rivits och vägen ner till hamnen dragits om.

Den stora byggnaden användes under de tidiga åren som lager för fotogen på fat. Det ska det även ha bedrivits tillverkning av träfat här. Den förefaller senare ha nyttjats för förvaring av bilar och båtar. År 2005 angavs funktionen vara kontor, konferens- och hantverkslokaler. Den lilla byggnaden uppfördes troligen som maskinhus och var till en början försedd med en hög skorsten. Byggnaden har även tjänat som el- och panncentral samt kontor. Under 2000-talet har det legat en restaurang här.

Arkitektoniskt är byggnaderna tämligen sakliga och anspråkslösa samtidigt som de uppvisar en omsorg i detaljutförandet. Lagerbyggnaden är uppförd med massiva bärande ytterväggar i tegel och en invändig pelar-balkkonstruktion utförd i armerad betong på bottenplanet och i trä på de övre planen. Maskinhuset förefaller vara uppförd helt i murkonstruktion med hjärtvägg och ytterväggar i tegel. Karaktäristiskt är det hårdbrända fasadteglet med rundfog och de tätspröjsade fönstren.

De kända förändringar som skett genom åren är en ombyggnad av stora byggnaden i början av 1950-talet för personalutrymmen på mellanplanet och tillkomsten av ett par större portöppningar vilket troligen skedde vid slutet av 1980-talet. Den lilla byggnaden byggdes i slutet av 1990-talet om och till för restaurangändamål.

Gällande detaljplan

Byggnaderna har bedömts vara särskilt värdefulla byggnader enligt PBL kap 8 §13 och har i gällande detaljplan (DP 642) belagts med rivningsförbud (q). Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och metoder.

Avseende utformning och utförande gällande stora byggnaden (f₂) anger planen att:

- Påbyggnad får utföras med ett våningsplan.
- Påbyggnadens fasader skall uppföras av tegel med samma kulör och kvalitet som befintligt.
- Nytt fasadparti skall markeras av en gördelgesims (utskjutande horisontellt listverk).
- Påbyggnadens fönster mot nordväst samt gavlar skall inte vara större än byggnadens minsta fönster, i likhet med fönster på våning 3.
- Påbyggnadens fönster mot sydost skall inte vara större än fönster på våning 2.
- Utkragande listmurning vid takfot skall efter påbyggnad återskapas.

Avseende högsta nockhöjd skall tillkommande tekniska anläggningar inrymmas under tak exklusive mindre ventilationsdon och dylikt.

Beträffande takskylt och fundament för skorsten (f₄) anger planen att nockskylt på befintlig tegelbyggnad skall efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras med nuvarande placering och att fundament för skorsten på tak skall efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. (Bestämmelsen avser båda byggnaderna men lilla byggnaden saknar aktuell beteckning.)

Vidare anges (f₃) för båda byggnaderna att takfönster i takfallet får utföras sydost om taknocken. Takfönstren skall minimeras vad gäller såväl antal som storlek.

Avseende den stora byggnadens interiör anges som en särskild varsamhetsbestämmelse (k₁) att byggnadens interiör skall hanteras varsamt.

Förslag till ombyggnad

I planbeskrivningen illustreras en tänkt omvandling till hotellverksamhet (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB) med en påbyggnad av stora byggnaden i ett plan, flera nya fönsteröppningar och ett nytt glasat entréparti i befintlig byggnad samt en länkbyggnad vilken förbinder den stora byggnaden med den lilla byggnaden (ersätter tidigare tillbyggnad på lilla byggnaden). Här framgår också hur stora byggnaden var tänkt att indelas i fem våningsplan och den lilla byggnaden i två.

Det nu framtagna förslaget, ritat och illustrerat genom Lindberg Stenberg Arkitekter, följer i huvudsak det förslag till förändringar som framgår av planbeskrivningen men avviker tydligt på ett par punkter. Dels utnyttjas möjligheten till en utbyggnad mot norr vilken blir en del i länken mellan de båda byggnaderna, dels tillförs inget andra våningsplan i den lilla byggnaden.

Andra förändringar i korthet, vilka antingen inte framgår av de i planbeskrivningen beskrivna förändringarna eller avviker från dessa, är:

- Ny invändig konstruktion och nya golvnivåer i stora byggnaden
- Ny dörr- och fönstersättning mot sydväst på stora byggnaden
- Mindre fönster på andra våningsplanet på stora byggnaden
- Nya öppningar i sockeln på stora byggnaden i anslutning till tillbyggnaden
- Dörröppning med plåtluckor på stora byggnaden förses med ett glasparti
- Förminskat entréparti på stora byggnaden (motsvarar befintlig portöppning)
- Befintliga dörrar på stora byggnadens långsida mot sydost ersätts av fönster
- Nya fönster i sin helhet på både stora och lilla byggnaden
- Nya dörrar på både stora och lilla byggnaden
- Friläggning av putsade stöpelare i tegel
- Rött plåttak på både stora och lilla byggnaden
- Fyra takhuvar för från- och tilluft på stora byggnaden

Konsekvensbeskrivning och bedömning

Konsekvensbeskrivning

I planbeskrivningen konstateras att planändringen medför negativa konsekvenser för särskilt värdefull bebyggelse samt kulturmiljövården kopplade till riksintresse för kulturmiljövården. Påbyggnaden kommer innebära att den äldre byggnadens nuvarande proportioner förändras, vilket innebär negativ påverkan på byggnaden arkitektoniska uttryck och möjlighet att avspegla den industriella verksamheten på platsen. Påbyggnaden kommer medföra att nuvarande takkonstruktion rivs.

Det nu framtagna förslaget medför ytterligare negativ påverkan genom dels mer omfattande rivningar av invändiga, karaktärsskapande konstruktioner i stora byggnaden, dels en utvidgning av länkbyggnaden mot norr.

Rivningarna är en följd av brister i befintliga bärande konstruktioner och huvudsakligen nya golvnivåer. Ny betongplatta gjuts och en ny invändig stomme uppförs. Delar av den befintliga betongkonstruktionen ska emellertid bevaras och blir en del i den nya hotellfoajén. Vidare ska delar av bärande konstruktion i trä på plan två sparas för exponering i konferensrum eller en annan del av anläggningen.

Den föreslagna utbyggnaden mot norr innebär att tidigare obebyggd mark i ett framträdande läge tas i anspråk och att delar av de befintliga byggnaderna döljs. Utbyggnaden påverkar kulturmiljöns läsbarhet. Genom den återhållna skalan begränsas dock dess påverkan och genom byggnadens avvikande utförande kan den lätt särskiljas från övriga byggnader som ett sentida tillägg. Utbyggnaden följer den i planen reglerade gränsen för byggbar mark vilken ansluter till stora byggnaden i befintlig dörröppning. Utbyggnaden får en anpassad utformning så att dörröppningen i sin helhet, med tillhörande plåtluckor, hamnar på utsidan.

Bedömning

I planbeskrivningen gör Nacka kommun bedömningen att hotellverksamhet bör möjliggöras i syfte att utöka användningen av befintliga byggnader och byggrätter. För att mildra den negativa påverkan skall ombyggnaden utföras varsamt och med hög ambitionsnivå. Med bevarade inslag av befintliga konstruktioner i stora byggnaden bedöms projektet uppfylla det i detaljplanen specificerade varsamhetskravet (k_1). Projektet bedöms även i övrigt följa de krav och bestämmelser som anges i detaljplanen samt spegla en hög ambitionsnivå avseende de befintliga byggnadernas karaktär och detaljutförande.



Dörröppning med plåtluckor på stora byggnaden.



Delar av den befintliga, platsgjutna betongkonstruktionen. Spåren efter gjutformen är en viktig del av karaktären.



Bilden visar en av totalt tio träpelare/stolpar i den bärande konstruktionen mellan plan två och tre.

Antikvariska anvisningar

Fasad

Båda byggnaderna är utförda i rött, hårdbränt stortegel i kryssförband med valvslagning ovan muröppningar. Reparationer och komplettering av murverk, liksom påbyggnaden på stora byggnaden, ska utföras med fasadtegel med samma kulör och kvalitet som befintligt. Tegel som frigörs vid håltagning i befintliga byggnader ska återanvändas i möjligaste mån. Murning ska utföras med rundfog lika befintligt utförande.

Befintlig utkragande listmurning vid takfot på stora byggnadens långsidor ska efter erforderliga reparationer bevaras som våningsskiljande listverk (gördelgesims). Listerna fortsätter runt hörnet där de övergår i ett koppskikt, dvs. ett band av koppstenar. Vid ny takfot ska en listmurning lika befintlig utföras.

De idag putsade stöpelarna i tegel på stora byggnaderna ska frigöras från puts och återställas till ursprungligt utförande. Ett återställande av pelarna kompenserar för minskade murytor och bidrar till en lugnare fasad.



Bilden visar intakt listmurning på den lilla byggnaden. På den stora byggnaden har motsvarande list i senare tid delvis täckts med plåt.



Befintligt fönsterbleck.

Tak och takavvattning

Takplåt

Av äldre bilder att döma har båda byggnaderna troligen sedan första början varit belagda med sinuskorrugerad plåt. På stora byggnaden har taket senare lagts om med trapetskorrugerad plåt. Vid omläggning läggs sinuskorrugerad plåt.

Takavvattning

Hängrännor och stuprör ska utföras med vattenkuper och skarprörsvinklar.

Bleck och plåtavtäckningar

Bleck i anslutning till fönster och plåtavtäckningar utföres lika befintligt.

Kulör

Ursprungligen utgjordes eventuellt både takplåt och takavvattning av omålad galvaniserad plåt. Senare har ny svartlackerad plåt lagts på den stora byggnaden och plåttaket på den lilla byggnaden har målats svart. Stuprör och hängrännor är idag utförda i svartlackerad plåt. Ett flertal fönsterbleck, plåtluckor och avtäckning ovan dörr är dock rödmålade. Med tillkommande rödmålade fönster och plåtarbeten på fasad i röd plåt har en ändring till röda tak föreslagits för en mer sammanhållen helhet. Lämplig kulör på takplåt och övriga plåtarbeten är mörkröd motsvarande NCS S5040-Y80R.

Fönster

Befintliga fönster är på båda byggnaderna utförda som enkelfönster med undantag för ett fåtal fönster på stora byggnaden, tillkomna på 1950-talet, vilka är kopplade. I det aktuella förslaget monteras nytillverkade, kopplade fönster i såväl befintliga fönsteröppningar som nya fönsteröppningar för ett enhetligt utförande. På stora byggnaden utförs fönstren med två eller fyra öppningsbara lufter med utgångspunkt i befintliga utföranden. Undantagen är de två större fönster vilka ersätter befintliga dörrar mot sydost och som får ett avvikande utförande. På lilla byggnaden är fönstren utförda med sex öppningsbara lufter. Samtliga fönster är välvda upptill.

Utförande

Nya fönster utförs som sidohängda och utåtgående 2+1-fönster i målat trä med genomgående spröjs i ytterbågen och isolerruta i innerbågen. Mått och dimensioner liksom spröjsindelning och indelning i lufter ska motsvara befintligt utförande. Utseendet på de avvikande fönstren på den stora byggnadens långsida mot sydost ska anpassas efter fönstrens utförande i övrigt (se ritningsunderlag). Spröjs och båge ska invändigt vara försedd med pärlprofil (ibland angett som allmogeprofil) lika befintligt utförande. Övrigt detaljutförande som ska tas hänsyn till är konformade gångjärn, hörnjärn monterade med spårskruv samt målad kittfals

Kulör

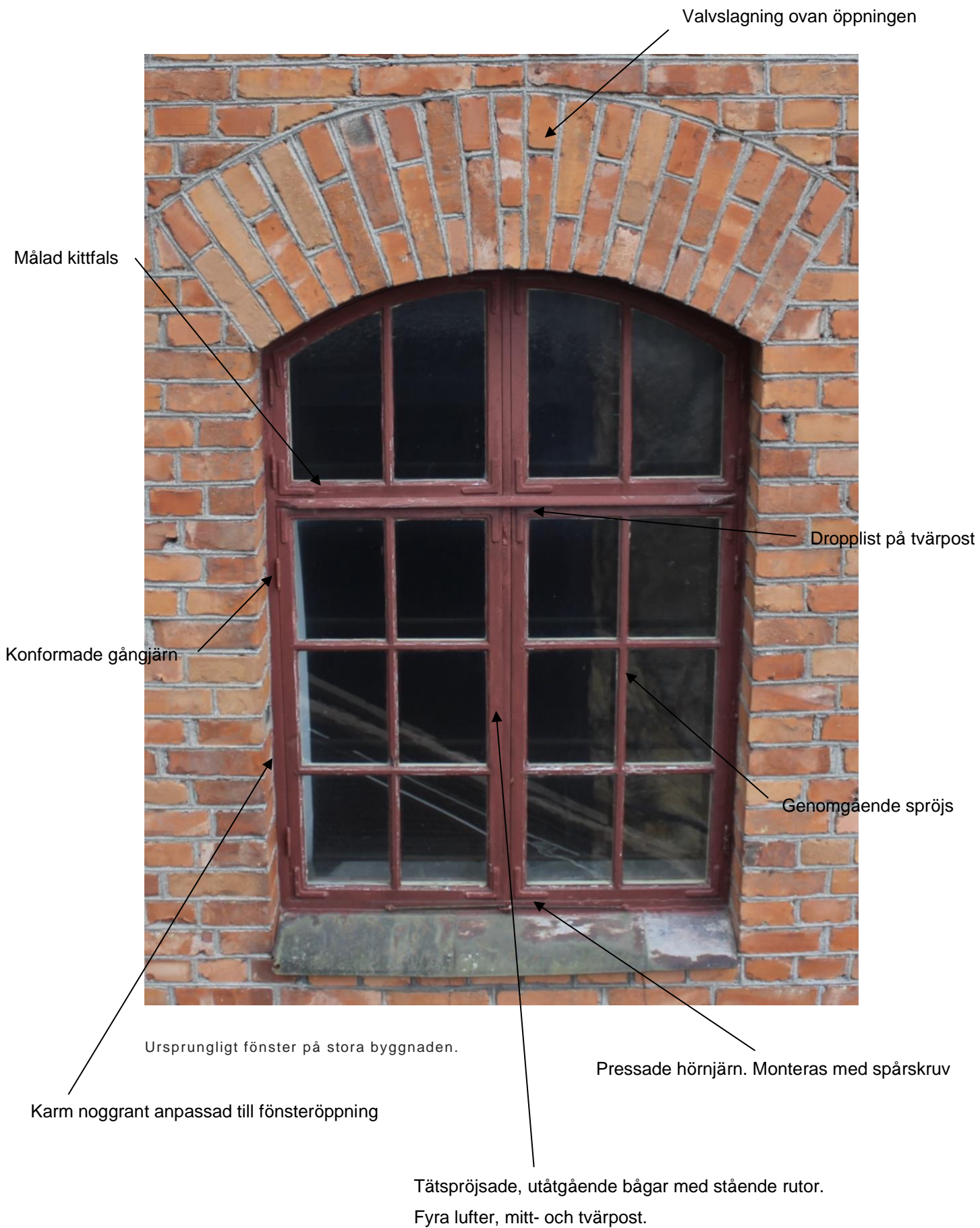
Fönster, trädörrar och plåtluckor är idag målade i en röd kulör. Lämplig utvändig kulör för nya fönster är mörkröd, motsvarande NCS S5040-Y80R.

Utvändiga dörrar

Nya dörrar på stora och lilla byggnadens kortsidor utförs i enlighet med befintliga, äldre dörrar, dvs. med utsida av fiskbensmönstrad träpanel, med eller utan överljus. Dörrarna målas utvändigt i kulör lika fönster. En befintlig dörr på stora byggnadens gavel mot nordost, på plan 12, byggs igen. Öppningen ska markeras i fasaden med indraget tegel.

Befintliga dörrblad på stora byggnadens långsida mot sydost monteras på fasad. Utsidan målas i kulör lika övriga dörrar.

Befintliga plåtluckor på stora byggnadens fasad mot nordväst rengörs från färg och rost och målas efter rostskyddsmålning i kulör lika övrig plåt.





Dörrarna på långsidan mot sydost.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET**1 OMFATTNING**

Granskningen omfattar utformning av om/nybyggnation av lokaler avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Projektet omfattar tre individuella byggnader som inreds för Hotell-, Restaurang-, Konferens- och Spaverksamheter inklusive tillhörande tomtmark.

2 UNDERLAG

Underlag för granskning är bygglovshandlingar från Lindberg Stenberg Arkitekter (byggnader) daterade 2024-01-26 Rev. 2024-03-12 och från PE Teknik & Arkitektur (tomtmark), daterade 2024-01-24 Rev. 2024-02-12.

3 KRAV

Underlagen har granskats mot de generella krav som ställs i PBL och PBF samt de bestämmelser och allmänna råd som finns i Boverkets Byggregler BBR 29. Tillgänglig arbetsplats definieras i AFS 2020:1.

För ändringar gäller 8 kap 7§ PBL och 3 kap 23§ PBF. Hänsyn skall tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar när de tekniska egenskapskraven tillämpas. Förtydligande finns i BBR 1:22, 1:223 och 3:5.

Kravnivå Tillgänglighet – Personal i Hotell-, Serverings- och Storköksverksamhet
Både arbetsytor och personalytor för verksamheterna är undantagna från krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt PBL 8 kap. 6§ och AFS 2020:1 20§.

Detta på grund av att personalen i verksamheterna förväntas kunna utföra de flesta, och i vissa fall, samtliga arbetsuppgifter som krävs för att arbetsplatsen ska vara så effektiv och säker som möjligt som till exempel kunna utföra tunga lyft och att nå högt placerad utrustning samt hantering av varma maskiner med tillhörande utrustning.

PBL: Kraven på tillgänglighet och användbarhet gäller inte i fråga om en arbetslokal, om kraven är obefogade, med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för.

AFS: Om arbetets art kräver en viss funktionsförmåga, undantas den aktuella arbetsplatsen från kravet på tillgänglig utformning, med hänsyn till människors olika förutsättningar.

Dimensionerande rullstol

För lokaler och arbetsplatser för stadigvarande kontorstjänst är elektrisk utomhusrullstol klass B dimensionerande. Vändcirkel min 1,5 m och min 80 cm passagemått för dörrar (10M). Gäller både invändigt och i fasad.

Kulturhistoriskt värde

Avseende byggnaders kulturhistoriska värde ska en vägning göras mellan två allmänna intressen, tillgänglighet och kulturvärden, enligt PBL 2 kap. 1§.

Avsteg får göras från krav på tillgänglighet med hänsyn till bestämmelserna om varsamhet och förvanskning enligt PBL 8 kap. 7§.

Avsteg får göras om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven på tillgänglighet.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

4	KOMMENTARER	BBR 29
4.1	Tillgänglighet och användbarhet på tomter	BBR 3:12
4.1.1	<u>Angöring & Hkp-parkering</u> Ska kunna ordnas inom 25 meter från tillgänglig entré.	§3:122 OK
	<i>Kommentar:</i> <i>Angöring och tillgänglig parkering kan ske inom godkänt avstånd till alla tre byggnadernas huvudentréer.</i>	
4.1.2	<u>Gångytor</u> Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri.	§3:1221 OK
4.1.3	<u>Utvändiga Kontrastmarkeringar</u> Viktiga funktioner, trappor och dörrar ska vara lätta att hitta.	§3:1223 OK
4.1.4	<u>Utvändig orienterande belysning</u> Viktiga funktioner, trappor och dörrar ska vara lätta att hitta.	§3:1224 OK
4.2	Tillgänglig byggnad	BBR 3:13
4.2.1	<u>Entré och kommunikationsutrymmen</u>	§3:142 OK
	<i>Kommentar:</i> <i>Byggnadernas tillgängliga entréer bedöms ha godkända manöverutrymmen och höjdskillnader mellan golv och mark.</i>	
4.2.2	<u>Gångytor i byggnader</u> Gångytor ska vara fasta, jämna och halkfria.	§3:1421 OK
4.2.2.1	<u>Gångytor i byggnader – Restaurang</u>	§3:1421 OK med kommentar
	<i>Kommentar:</i> <i>Restauranglokalen inreds delvis i befintlig en byggnad som har 450mm högre belägen golvyta än övrig lokalyta. Höjdskillnaden bedöms inte behöva tillgängliggöras med ramp eller lyftbord då restaurangens huvudsakliga lokalyta kan nås och nyttjas tillgängligt. De högre belägna lokalytorna bedöms som sekundära.</i>	
4.2.3	<u>Ramper i byggnader – Spa-anläggning</u> Max lutning 1:12, ska förses med avåkningsskydd, minst 40mm, och ledstänger på båda sidor.	§3:1422 OK

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

- 4.2.4 Kontrastmarkeringar-målpunkter §3:1423
Viktiga funktioner, trappor och dörrar ska vara lätta att hitta.
Ej möjligt att bedöma i detta skede. Bevakas vid projektering och produktion
- 4.2.5 Belysning för orientering §3:1424
Viktiga funktioner, trappor och dörrar ska vara lätta att hitta.
Ej möjligt att bedöma i detta skede. Bevakas vid projektering och produktion
- 4.2.6 Dörrar och portar §3:143
Samtliga dörrar i byggnaderna som behöver vara tillgängliga ska klara
minst 0,8 meters passagemått undantaget dörrar till vanliga WC och
tekniska utrymmen. Det mäts vid 90 graders öppnat dörrblad och måttet
måste klara dörrblad och eventuellt klämskydd. OK
- 4.2.6.1 Dörrar och portar – Smitväg, Spa-anläggningen §3:143
OK
- Kommentar:*
*Det planeras en smitväg i fasad mellan den tillgängliga gångvägen till
terrassen mellan anläggningens bastur och terrassen närmast den
utvändiga Champagnepoolen.*
- Det aktiva dörrbladet i pardörren klarar inte minst 800mm passagemått
och dörren förses med ett trappsteg. Smitvägen bedöms som sekundär.*
- 4.2.7 Dörrtrösklar §3:143
Praxis anger maxhöjd 20 mm för tröskel med vertikal kant, fasad kant 25
mm, kan kompletteras med fasad list eller tröskelramp, lutning max 1:12. Bevakas vid projektering och produktion
- 4.2.8 Dörröppningsautomatik (DA) §3:143
Normalt skall dörr med dörrstängare ha DA om den ska vara tillgänglig.
Armbågskontakter (AK) ska monteras enligt BBR 3:143. Bevakas vid projektering och produktion
- Kommentar:*
*Byggnadernas tillgängliga entréer behöver utrustas med DA och AK eller
automatiska skjutdörrar.*
- Detta gäller även dörrar i allmänna kommunikationer som behöver förses
med dörrstängare (brand- eller beställarkrav).*
- 4.2.9 Kodlås/porttelefon mm §3:143
Monteras i höjdzonen 80-120 cm över golv/mark, samt 70-100 cm från
innerhorn och dörrens svepyta och grupperas med utvändig AK. Bevakas vid projektering och produktion

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHETSIGN
Ulf Otendal
DATUM
2024-03-13

SENASTE ÄNDRING

- 4.2.10 Hissar och lyftanordningar §3:144
Lägsta krav är hiss med korgmått 1,1 x 1,4 meter med minsta dörröppning på 0,9 meter, (SS-EN 81-70). Hissdörrar ska ha automatik. Prel. OK
Kallelseknappar ska sitta i höjdzonen 800-1100mm ö.g. och minst 500mm från innerhorn. Kallelseknappar skall vara kontrastmarkerade. Bevakas vid projektering och produktion
Manöverpanel i hisskorg ska hålla samma höjdmått samt minst 400mm från innerhorn, gärna centrerad i korg.
- 4.2.11 Receptioner §3:1451
Ska vara tillgänglig för elektrisk rullstol klass B, vändcirkel 1,5 meter framför disk. Bevakas vid projektering och produktion
Kommentar:
Diskar ska vara försedd med teleslinga för att underlätta för personer med nedsatt hörsel som bär hörapparat.
Minst 1,0 meter av disk behöver ha en låg höjd som passar personer som sitter i rullstol, lämplig höjd är 0,8–0,9 meter eller vara utrustad med en sektion som är höj/sänkbar.
- 4.2.12 RWC §3:1453
Publika lokaler som har toaletter för allmänheten eller personal bör ha minst en tillgänglig toalett (RWC). OK
- 4.2.12.1 RWC/D – Tillgänglig omklädning, Besökare §3:1453
Kommentar:
Spa-anläggningen utrustas med RWC med duschmöjlighet för tillgänglig omklädning. OK
- 4.2.12.2 RWC/D – Tillgänglig omklädning, Personal §3:1453
Kommentar:
Huvudbyggnaden utrustas med RWC med duschmöjlighet för tillgänglig omklädning för stadigvarande kontorspersonal. OK
- 4.2.13 Rumshöjd – Publika lokaler §3:3112
Rumshöjden ska vara minst 2,7 meter undantaget rum för max 16 personer. Rumshöjden får dock inte vara lägre än 2,4 meter. OK
Kommentar:
Spa-anläggningens ytor för Torr- och Infrabastu planeras få 2,5 meters rumshöjd och tillgänglig gångväg till anläggningens terrass har minst 2,4 meters rumshöjd.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHETSIGN
Ulf Otendal
DATUM
2024-03-13

SENASTE ÄNDRING

4.3 Säkerhet vid användning*Punkter i kap 8 BBR, som kan ha bäring på tillgänglighet.***4.3.1 Kontrastmarkering av trappsteg**

Första och sista stegkant skall kontrastmarkeras. (Minst 40% ljushetsskillnad mellan golv/trappmaterial enligt NCS svartvita skala).

§8:232
*Bevakas vid
projektering och
produktion***4.3.2 Räcken**

Räcken skall vara minst 1,1 m höga och icke klättringsbara.

§8:2321
*Bevakas vid
projektering och
produktion***4.3.3 Ledstänger**

Skall finnas på båda sidor och passera första/sista stegkant med 30 cm. Gäller både trappor och ramper.

§8:2322
*Bevakas vid
projektering och
produktion***4.3.3.1 Ledstänger – Pooler, Spa-anläggningen**

Skall finnas på båda sidor och passera första/sista stegkant med 30 cm.

§8:2322
OK*Kommentar:*

Trapporna till alla pooler förses med antingen ledstänger på båda sidor eller centralt monterad dubbel ledstång som garanterar att personer kan mötas på väg i eller ur poolerna.

De två större poolernas primära trappor bedöms vara de i Stilla Poolens vänstra ände och i Massagepoolens högra ände. Det finns även en smitväg mellan de båda poolerna. Smitvägen bedöms som sekundär.

4.3.4 Motordrivna dörrar

Ska utrustas med sensorer eller flatskans.

§8:33
*Bevakas vid
projektering och
produktion***4.3.5 Glas kontrastmarkeras**

Glasytor som riskerar misstas för öppningar ska kontrastmarkeras med tydliga markeringar av opak film, frostad film kan inte användas.

§8:351
*Bevakas vid
projektering och
produktion**Kommentar:*

Att välja glasdörrar/partier med tvärgående ramverk och/eller med högt ramverk utmed golv/mark är ett bra sätt att uppfylla krav på kontrastmarkering av glasytor.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHETSIGN
Ulf Otendal
DATUM
2024-03-13

SENASTE ÄNDRING

5

UTLÅTANDE

Projektet är ambitiöst och väl utformat.

En del noteringar berör saker som inte är klara eller inte har redovisats. Några noter berör saker som behöver beaktas i projektering och produktion. Det hör till normal process.

Beaktas dessa punkter är det är min bedömning att projektets utformning uppfyller bygglagstiftningens krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

**Ulf Otendal**070-499 72 44
ulf@novatil.seSakkunnig kontrollant av tillgänglighet, TIL2.
Nr 5920 Kiwa/Swedcert

Telegrafberget

PM parkering

2024-04-10 koncept

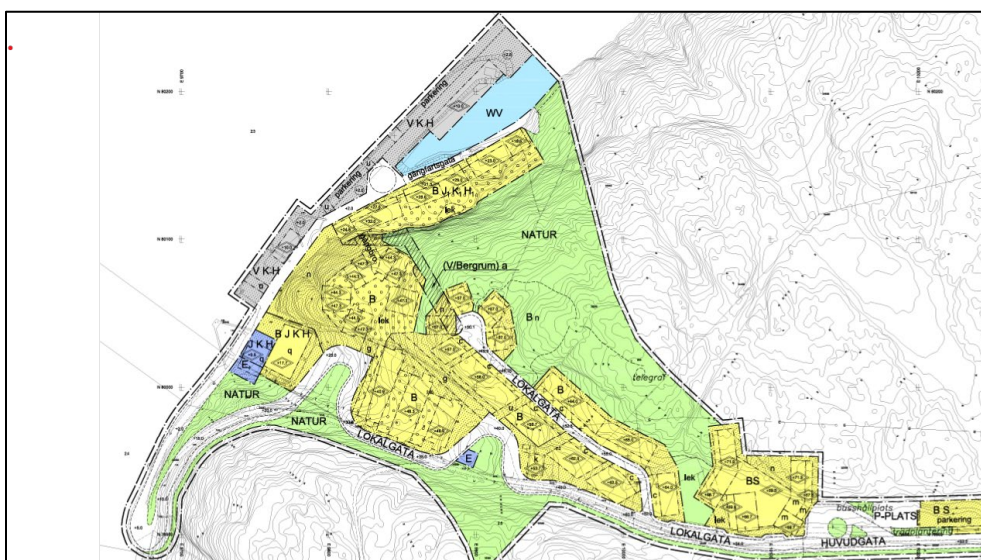
Innehållsförteckning _____ sida

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Syftet med rapporten	4
1.3	Avgränsningar	4
2	Förutsättningar	5
2.1	Nulägesbeskrivning.....	5
2.2	Framtida planer	5
3	Framtida trafikutformning	7
3.1	Gatunät, cykelnät och kollektivtrafik.....	7
3.2	Angöring och parkering för rörelsehindrade	7
3.3	Avfalls- och varutransporter	8
4	Parkering	9
4.1	Parkeringsbehov för cykel- och bilparkering.....	9
4.2	Utformning av bil- och cykelplatser	10
	Referenser	12

1 Inledning

1.1 Bakgrund

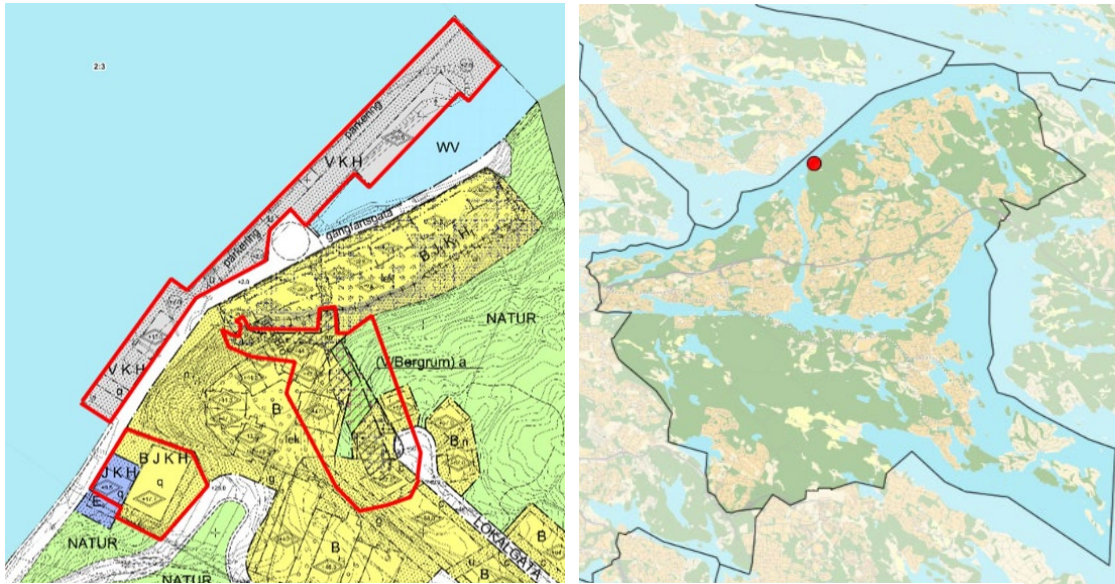
Pågående arbete med ändring av del av detaljplan DP 572 för Skarpnäs 2:3 m.fl. syftar till att möjliggöra för hotellverksamhet (O), högre byggnadshöjder samt parkering i bergtrum (VP). För området gäller idag DP 572 som vann laga kraft den 21 oktober 2015. Inom detaljplanen är strandskyddet upphävt enligt beslut från länsstyrelsen den 29 juli 2011. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av cirka 300 bostäder och totalt 3000 kvadratmeter verksamheter på den gamla industrimarken och i mindre delar av naturmarken. Bebyggelsen ska utgöras av flerbostadshus och radhus. Vattenområdet innanför den befintliga piren planeras som hamn för fritidsbåtar.



Figur 1: Befintlig detaljplan

Planändringen utgör ett mindre område inom detaljplanen för Telegrafberget i Skarpnäs i östra Boo. Planområdet ligger vid Nackas norra kust, väster om Kummelbergets industriområde. Tidigare verksamheter har bland annat varit oljedepå och bensinlager samt byggnader som använts som lager, kontor, personalutrymmen, maskinhus, restaurang med mera.

Planändringens syfte är att utöka användningen av befintliga byggnader och byggrätter i områdets norra del till att möjliggöra för hotellverksamhet samt påbyggnad med en våning av ett av de befintliga husen vid kajen. Om byggrätt för påbyggnad nyttjas ska den endast ha användning hotelländamål. Skärmtak möjliggörs för en av byggrätterna med användning ”VKHO” på kajen. Därutöver görs en justering avseende befintligt bergtrum att även omfatta skyddszoner.



Figur 2: Till vänster planområdet och till höger planområdet inom Nacka kommun.

Under 2023 och 2024 har bygglovsprojektering pågått för hotellverksamhet som skall inrymmas inom ramen för detaljplaneförändringen. Bygglov söks nu av exploatören och efter godkännande kan området börja utvecklas utifrån den nya detaljplanen.

1.2 Syftet med rapporten

Syftet med föreliggande rapport är att beskriva trafiksituationen för projekterad hotellverksamhet. Som en del i bygglovsprocessen upprättas denna rapport för att beskriva trolig framtida trafiksituation inom detaljplaneområdet samt dess påverkan på närområdet.

1.3 Avgränsningar

Rapporten avgränsas till att beskriva de trafikrelaterade förutsättningarna som följer av hotellverksamheten, för vilken bygglov söks.

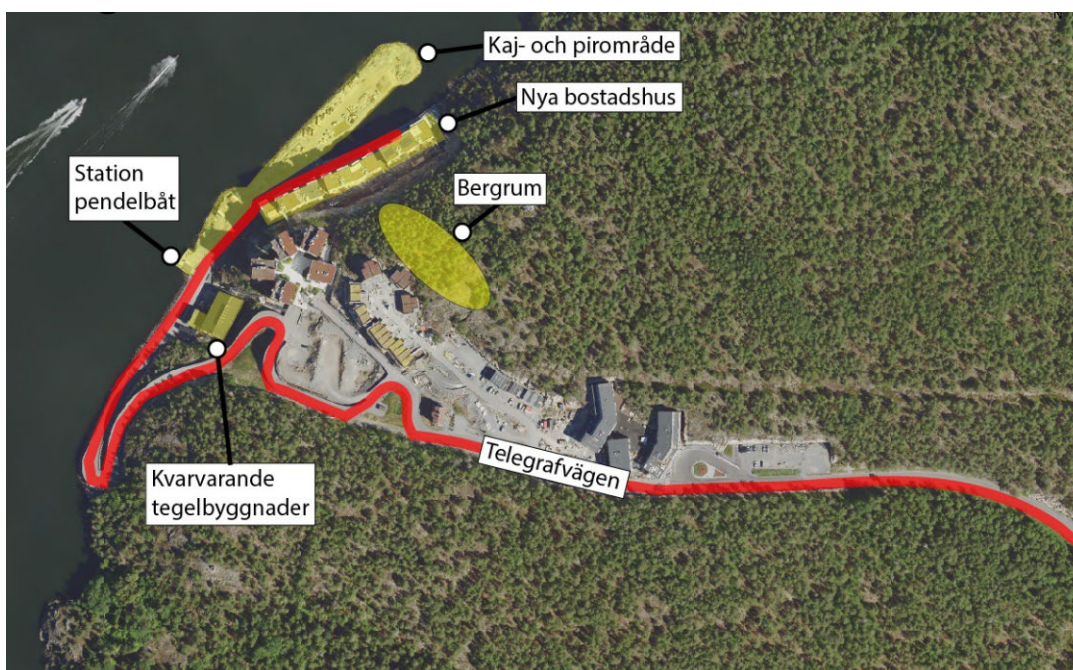
2 Förutsättningar

2.1 Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget vid Halvkakssundet i norra Boo. Det omfattar huvudsakligen Telegrafberget samt Skarpövägen fram till Kummelbergets industriområde.

Idag utgörs området av en kaj, ett bergrum och några kvarvarande tegelbyggnader från den tidigare industrin. I tegelbyggnaderna har det tidigare bedrivits verksamheter som för tillfället är nedstängda. På hamnplanen finns nyare bostadshus. Mot tegelbyggnaderna finns en station för pendelbåt som trafikeras av SL färja 83 på linjen Strömkajen-Rindö.

Telegrafvägen utgör huvudförbindelsen till området och sträcker sig från Kummelbergets industriområde till piren vid Telegrafberget. Det är en lokalgata med ett körfält i varje riktning. Hastighetsgränsen längs vägen är 40 km/tim mellan industriområdet och infarten till Edelcrantz väg, och sänks sedan till 30 km/tim fram till piren. En gemensam gång- och cykelbana löper längs Telegrafvägen på en trottoar mellan Kummelbergets industriområde fram till Edelcrantz väg. Därefter övergår den till en gångbana och cyklister får cykla i blandtrafik längs vägen ner till kaj- och pirområdet.



Figur 3: Området idag.

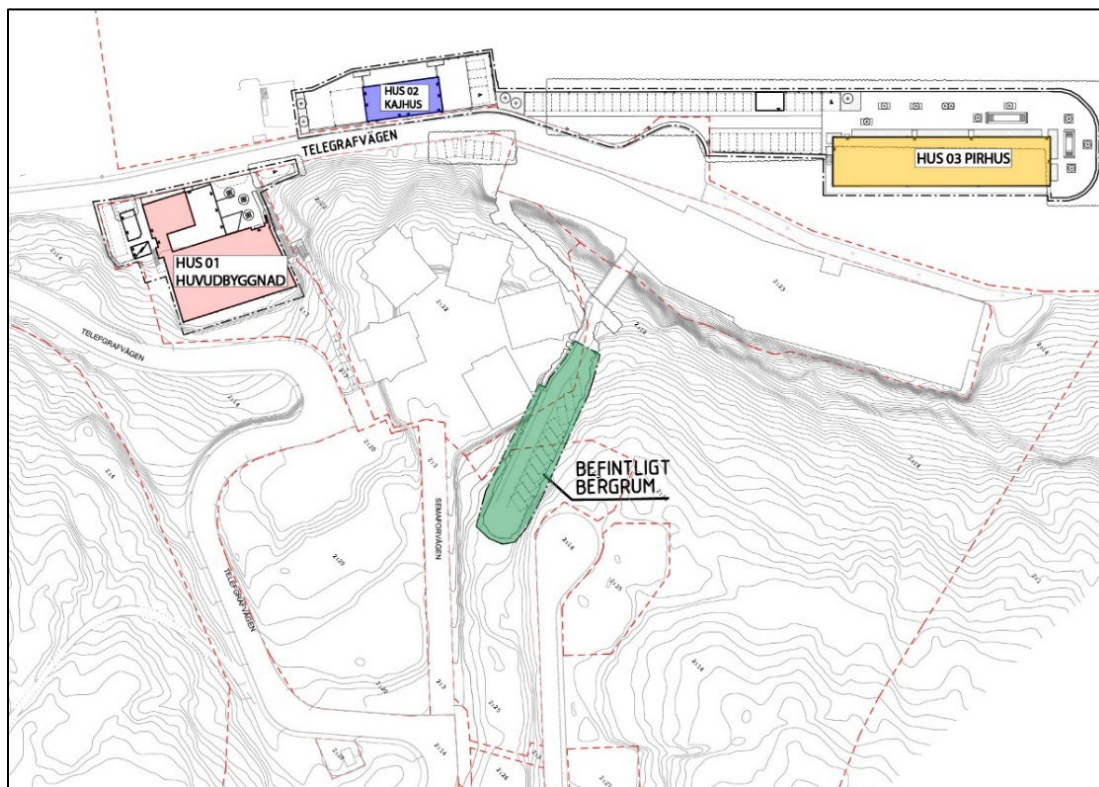
2.2 Framtida planer

Figur 4 nedan visar huvudbyggnaden (Hus 01), Kajhuset (Hus 02), Pirhuset (Hus 03) och bergrummet som området kommer att utgöras av.

Tegelbyggnaderna kommer att bevaras och kompletteras med en glastillbyggnad för att sammanlänka byggnaderna och skapa den centrala huvudbyggnaden för området. Den större tegelbyggnaden kommer bestå av hotell- och restaurangverksamhet samt en konferensvåning högst upp i byggnaden. Totalt kommer 48 hotellrum att finnas i byggnaden. Den mindre tegelbyggnaden kommer att bestå av matsalar samt ett separat avfallsutrymme för hotell och restaurang. Restaurangverksamhet kommer dessutom att finnas i tillbyggnaden mellan husen. Kaj- och pirområdet kommer fungera som en småbåtshamn och byggnaderna kommer komplettera hotell- och konferensverksamheten. Kajhuset kommer bestå av ytterligare konferens- och eventytor samt en yta för uteservering under ett skärmtak. Pirhuset kommer utgöras av ett spa som erbjuder både inomhus- och

utomhusaktiviteter för gäster som bor på hotellet eller är där på konferens. Dessutom kommer 52 hotellrum finnas i huset.

Det idag onyttjade bergrummet kommer kompletteras med 12 bilparkeringsplatser och en vändyta längst in.



Figur 4: Framtida område med huvudbyggnad, kajhus, pirhus och parkering i bergrum.

3 Framtida trafikutformning

3.1 Gatunät, cykelnät och kollektivtrafik

Enda tillfartsvägen till området är Telegrafvägen som löper från piren till Kummelbergets industriområde. Längs Telegrafvägen finns en gångbana som är ca 1,5–2 meter bred. Cyklister hänvisas till körbanan. Körbanan är ca 6 meter bred.

Den planerade hotellverksamheten ligger i direkt anslutning till Telegrafbergets färjeterminal som trafikeras av SL färja 83 på linjen Strömkajen-Rindö. Färja 83 har 7–10 avgångar under vardagar beroende på riktning och 3–4 på helgdagar beroende på riktning.

Den närmaste busshållplatsen är Telegrafvägen som ligger cirka 500 meter från den planerade huvudbyggnaden. Telegrafvägen är ändhållplats för busslinje 416 som trafikeras med halvtimmestrafik.

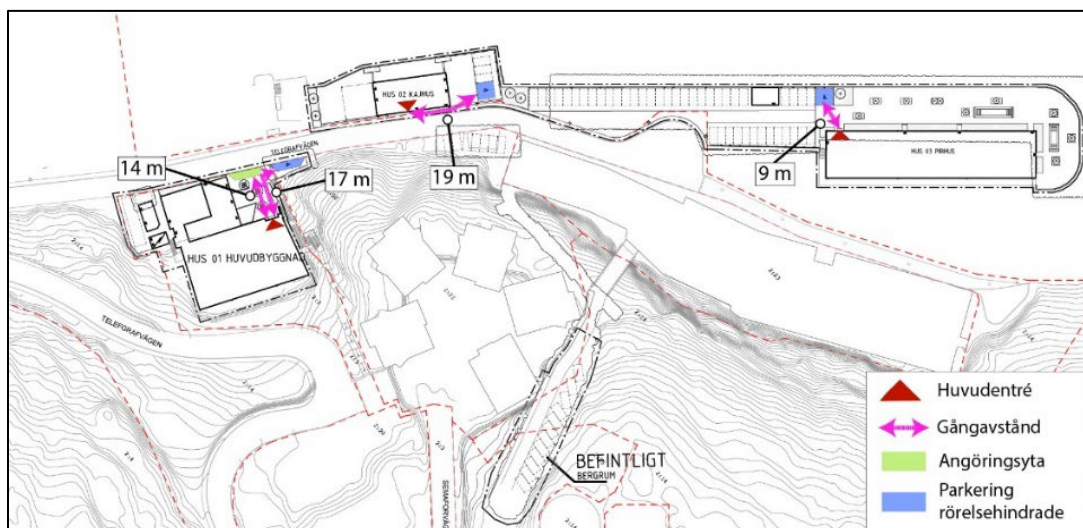
3.2 Angöring och parkering för rörelsehindrade

I norra delen av tegelbyggnadernas område, även kallad huvudbyggnaden, placeras en angöringsplats och en parkering för rörelsehindrade (RHP), var och en med en yta på ca 7 x 2,4 meter.

Angöring och RHP förläggs i varsin ficka längs Telegrafvägen. Från angöring och RHP är avståndet 14 respektive 17 meter till närmaste entré.

För Kajhuset är parkeringsplatsen för rörelsehindrade placerad 19 meter öster om byggnadens huvudentré, och för Pirhuset 9 meter norr om byggnadens huvudentré. Angöring till Kajhuset och Pirhuset sker från Telegrafvägen, ingen angiven plats finns. Längs Telegrafvägen planeras inget stoppförbud vilket kan möjliggöra för angöring längs gatan. Därmed klarar samtliga delar av verksamheten BBR:S krav om max 25 meters gångavstånd till tillgänglig entré från angöring.

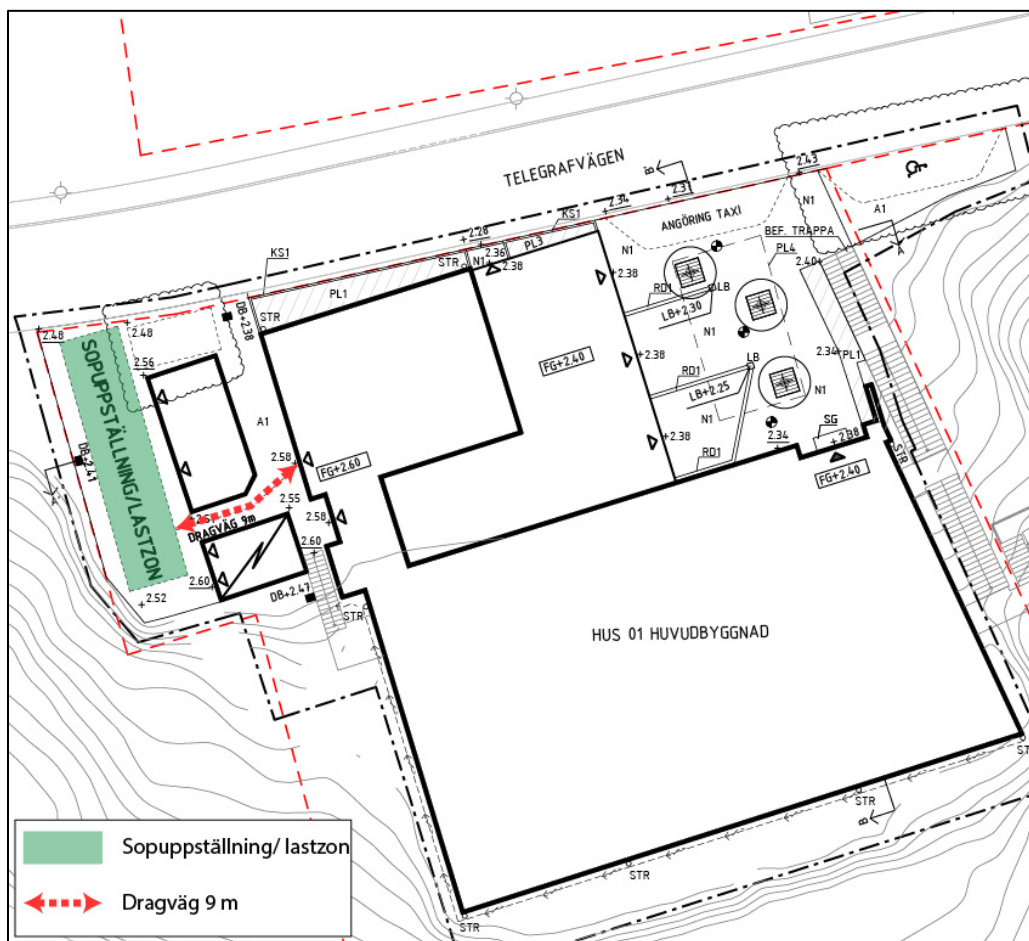
Samtliga delar av verksamheten uppfyller BBR:s krav om max 25 meters gångavstånd till tillgänglig entré från RHP. Kravet på maximalt 25 meters gångavstånd till angöringsplatsen är uppfyllt för huvudbyggnaderna, men inte för de övriga två byggnaderna, eftersom det inte finns någon angöringsplats tillgänglig.



Figur 5: Placering av angöringsplatser, parkeringsplatser för rörelsehindrade samt gångavståndet till närmsta huvudentré.

3.3 Avfalls- och varutransporter

I anslutning till huvudbyggnaden finns en uppställningsplats varuleveranser och miljöfordon. Fordon som angör uppställningsplatsen backar in för att minimera dragavståndet och förbättra sikten vid utfart. Dragavståndet från uppställningsplats till entré för varumottag samt miljörum understiger 10 meter. Figur 6 nedan visar att dragvägen är 9 meter.



Figur 6: Placering av soppuppställning, lastzon och dragavståndet till entré på huvudbyggnaden.

4 Parkering

Parkeringsutredningen för detaljplanen är utträttad av COWI 2019-10-21 är styrande för verksamheternas parkeringsbehov. Hotell, restaurang, spa, event- och konferens utgör verksamheterna i området och styr områdets parkeringsbehov.

4.1 Parkeringsbehov för cykel- och bilparkering

Tabell 1 nedan presenteras de grundläggande parametrarna som styr planeringen för verksamheten. Detta inkluderar byggarea i kvadratmeter BTA, antalet anställda och antalet rum per besökare. Observera att alla anställda inom hotellverksamheten även betraktas som anställda inom spa- och event-/konferensverksamheten. Dessutom förväntas varken spa- eller event-/konferensverksamheten bidra med fler rum per besökare än vad som redan anges för hotell och restaurang.

Tabell 1: Förutsättningar för hotell och restaurang.

	Hotell	SPA	Event- och konferens	Restaurang
Area kvm BTA	3792	482	2760	300
Antal anställda	8	_*	_*	5
Antal rum/ besökare/dyg n	124	_**	_**	30

* Antal anställda för hotell antas också vara anställda för spa, event-och konferens.

** Inga ytterligare rum och besökare än vad som visas för hotell och restaurang.

Kommunens parkeringspolicy saknar specifika riktlinjer för parkering relaterad till hotell- och restaurangverksamhet, samt spa, konferens och event. Därför har rekommendationer för parkeringsplatser för bil och cykel för Telegrafberget hämtats från andra kommuners riktlinjer och normer för dessa typer av verksamheter. I parkeringsutredningen för Telegrafberget, utförd av COWI, presenteras följande parkeringstal baserade på riktlinjer och normer från andra kommuner. Se Tabell 2 och Tabell 3 nedan.

Tabell 2: Rekommenderade parkeringstal, bil.

Verksamhet	Parkeringstal, bil
Hotell, spa, event, konferens (gäster)	0,6 bpl/rum
Hotell, spa, event, konferens (anställda)	0,5 bpl/ anställd
Restaurang	30 bpl/ 1000 kvm BTA

Tabell 3: Rekommenderade parkeringstal, cykel.

Verksamhet	Parkeringstal, cykel
Hotell, spa, event, konferens (gäster)	-
Hotell, spa, event, konferens (anställda)	0,2 cpl/anställd
Restaurang	0,2 cpl/ anställd
Restaurang	0,2 cpl/besökare

Rekommendationerna ger ett totalt parkeringsbehov på 88 bilparkeringsplatser och 9 cykelparkeringsplatser för Telegrafberget.

Tabell 4: Sammanställning parkeringsbehov, bil och cykel.

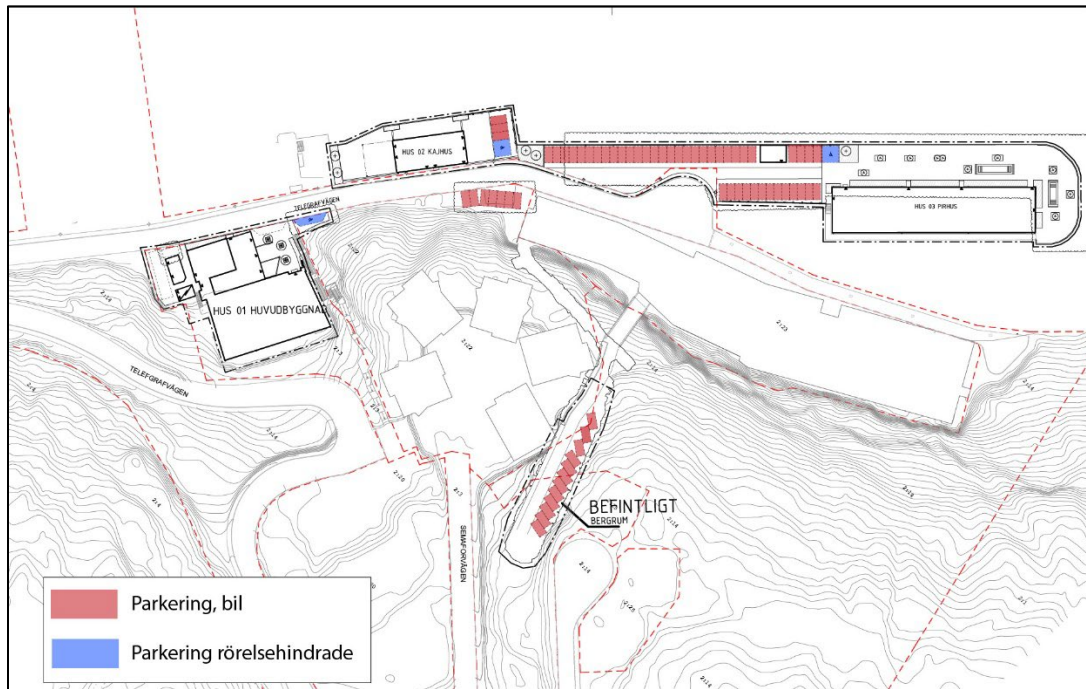
Verksamhet	Parkeringsbehov, bil	Parkeringsbehov, cykel
Hotell, spa, event, konferens	79	2
Restaurang, spa, event, konferens	9	7
Summa	88	9

4.2 Utformning av bil- och cykelplatser

Enligt detaljplanens parkeringsutredning finns det ett behov av 88 bilparkeringsplatser. Bygglovshandlingen innehåller totalt 69 bilparkeringsplatser varav 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade. 57 bilparkeringsplatser planeras utomhus och 12 i bergrum. Detta är lägre än det beräknade parkeringsbehovet ovan.

43 bilparkeringsplatser och en parkeringsplats för rörelsehindrade placeras öster om Kajhuset. Tre bilparkeringsplatser och en rörelsehindrad parkeringsplats anläggs öster om Pirhuset. Dessutom anläggs sju bilparkeringsplatser gentemot Kajhuset på andra sidan Telegrafvägen. De återstående 12 parkeringsplatserna placeras inne i bergrummet. Se Figur 7 nedan.

Det finns ingen information om antalet cykelplatser i området samt var dessa ska placeras.



Figur 7: Parkeringsplatser för bil och parkeringsplatser för rörelsehindrade i område

Referenser

Detaljplan DP 642 och DP 517.

PM Parkeringsutredning för Telegrafberget utförd av COWI 2019-10-31.