



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2014:30
REGERINGSUPPDRAG

Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov



Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov

Boverket november 2014

Titel: Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov

Utgivare: Boverket november 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-175-2

ISBN pdf: 978-91-7563-176-9

Sökord: Tillgänglighet, undantag, tekniska egenskapskrav, studentbostäder, tidsbegränsat bygglov, bostadsbrist, studieorter, regler, konsekvenser, analyser, förslag

Dnr: 10128-3216/2014

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

Förord

Regeringen beslutade i slutet av augusti månad att ge Boverket i uppdrag att utreda behov av författningsändringar. Det gällde att utreda ett generellt undantag från de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet och användbarhet vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Som skäl för uppdraget angavs den akuta bostadsbristen som finns på vissa studieorter.

Rapporten, som är Boverkets svar på regeringsuppdraget, har tagits fram av juristen Cathrine Engström, arkitekten Ewa Krynicka Storskog, byggnadsingenjören Fredrik Ingmarson och arkitekten Ingrid Hensell Norling.

Karlskrona november 2014

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	7
Boverkets föreslår inte någon ändring	7
i plan- och bygglagen	7
Inledning	9
Uppdraget.....	9
Avgränsningar i uppdraget	9
Arbetsmetod	10
Synpunkter från berörda aktörer	10
Regelverket	15
Utformningskrav och tekniska egenskapskrav.....	15
Allmänt om tidsbegränsat bygglov	15
Tekniska egenskaper relevanta för studentbostäder	19
Tillgänglighetsåtgärder, deras placering i byggnaden och vilka grupper som berörs	19
Konsekvenser	21
Konsekvenser allmänt.....	21
Berörda aktörer	22
Ekonomiska konsekvenser av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet	25
Samhällsekonomiska konsekvenser	32
Analys och Boverkets bedömningar	35
Kostnader	35
Berörda.....	36
Påverkan på bostadsbyggande.....	36
Avvägning.....	36
Från fall till fall om utformningskrav ska uppfyllas.....	36
Boverkets bedömning	37
Bilaga 1 Uppdraget.....	39
Bilaga 2 BBR avsnitt 3:1 och 3:2 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav	41
3:1 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga	42
3:2 Bostadsutformning	54
Bilaga 3 Tekniska egenskaper på tillgänglighet relevanta för studentbostäder	61

Sammanfattning

Boverkets förslår inte någon ändring i plan- och bygglagen

Boverket har utrett om plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bör ändras så att det blir ett generellt undantag från tekniska egenskapskrav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Verkets förslag är att lagen inte ändras. Det finns enligt Boverkets mening inte tillräckliga skäl för att göra en sådan ändring.

Det beror bl.a. på att den minskade kostnaden av att ta bort de tekniska egenskapskraven är relativt liten i förhållande till byggkostnaden som helhet. Det är även osäkert om borttagandet av kraven skulle leda till ett ökat utbud av studentbostäder.

Det beror även på att det i grunden är en komplex situation när ett tidsbegränsat bygglov prövas, eftersom kommunen bedömer från fall till fall i sin lämplighetsbedömning om, och i så fall vilka, utformningskrav på tillgänglighet och användbarhet som ska uppfyllas. Därmed finns det ofta inte en renodlad situation när både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven för tillgänglighet och användbarhet skulle vara undantagna. Det som därför var tänkt som en regelförenkling kan istället bli ett mer komplicerat regelverk för de som ska tillämpa det.

Sammanfattning av Boverkets kostnadsbedömning av tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov

Boverket har använt sig av två scenarier för att analysera vilka kostnader det blir för att uppfylla de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet i anslutning till entréer och trapphus i studentbostadshus samt i studentbostadslägenheterna. Exempelen avser studentbostäder uppförda som moduler med tidsbegränsat bygglov i två olika utföranden.

Scenario 1 är ett flerbostadshus i två våningar utan gemensamt trapphus och utan gemensamma korridorer. Scenario 2 är ett flerbostadshus i fyra våningar med trapphus och gemensamma korridorer.

I scenario 1 finns endast två tekniska egenskapskrav på tillgänglighet, krav på starkare belysning av utvändiga entréer och krav på tillgänglig tröskel till hygienrum i bostadslägenheter. Kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet per bostadslägenhet blir 164 kr.

I scenario 2 blir kostnaden större eftersom det finns gemensamt trapphus och gemensamma korridorer. Det finns därmed krav på fasta och jämna gångytor i byggnader, kontraster och markering av entrédörr, starkare belysning av den utvändiga entrén, belysning av entrédörrarna till bostadslägenheterna (målpunkter), belysning av golv i gemensamma korridorer och trapphus, entrédörr utan nivåskillnad och dörröppningsautomatik vid entrédörren. Det finns också krav på tillgänglig tröskel till hygienrum i bostadslägenheterna. För scenario 2 blir kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet, utslaget per bostadslägenhet, 1 108 kr.

Slutsatser

Av de scenarier som Boverket har använt så framkommer det att scenario 2 ger störst kostnadsbesparing för en tillverkare av bostadsmoduler.

Besparingen som Boverket har kommit fram till blir 1 108 kr/lägenhet.

Jämförs besparingen av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet med den totala byggkostnaden för tillverkaren, så blir den relativa besparingen för en tillverkare 1 108 kr/330 000 kr per lägenhet, vilket motsvarar 0,34 procent av den totala byggkostnaden per lägenhet.

Slutsatsen är därför att den totala kostnadsbesparingen av att ta bort tekniska egenskapskrav på tillgänglighet blir liten för en tillverkare i förhållande till att ha kraven kvar.

Resultatet går givetvis inte att generellt applicera för en hel marknad, men kan ge en indikation på om ett undantag från reglerna skulle medföra ett incitament för att bygga fler modulbostäder.

Inledning

Uppdraget

Regeringsuppdraget redovisas som en bilaga, se bilaga 1.

När begreppet tillgänglighet används i rapporten avses tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Avgränsningar i uppdraget

Uppförande av studentbostäder

Uppdraget är begränsat till *uppförande* av studentbostäder med ett tidsbegränsat bygglov, inte ett permanent bygglov. Tidsbegränsat bygglov för studentbostäder kan gälla fler åtgärder än uppförande av en helt ny byggnad. Det kan gälla flyttning och vissa slags ändringar av byggnader. T.ex. att flytta en modul som använts som studentbostad från en plats till en annan eller att inreda en byggnad till ett väsentligt annat ändamål till studentbostad. Men Boverkets utredning kommer alltså endast att behandla de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet som gäller vid uppförande av ny byggnad. Det kommer inte att handla om att i senare skeden ställa tekniska egenskapskrav på tillgänglighet vid exempelvis flytt eller ändring av byggnad.

Tekniska egenskapskrav

Uppdraget handlar om när man uppför en studentbostad med tidsbegränsat bygglov. Uppdraget gäller *tekniska egenskapskrav* på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 4 § 8 PBL). Tekniska egenskapskrav hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet.

Uppdraget gäller inte utformningskrav på tillgänglighet (8 kap. 1 § 3 PBL). För att få en uppfattning om vad som är tekniska egenskapskrav och utformningskrav på tillgänglighet, redovisas dessa i bilaga 2, Boverkets byggregler (BBR) kapitel 3 avsnitt 3:1 och 3:2 om utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav tillgänglighet.

I bilaga 3 finns en genomgång av de tekniska egenskapskrav på tillgänglighet som är relevanta vid uppförande av studentbostäder. Detta för att visa vilka krav som inte längre skulle kunna ställas om en regel skrevs som undantog de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet.

Ett exempel på tekniskt egenskapskrav som är relevant för studentbostäder är kravet på kontrastmarkeringar av målpunkter i trapphus.

Arbetsmetod

Uppdraget har drivits i ett projekt med arkitekter, en jurist och en byggnadsingenjör på Boverket. För att få in kostnadsuppgifter har konsult anlåtats. För kvalitetssäkring inom Boverket har en särskild grupp bildats där personer med olika yrkesbakgrund har deltagit.

Synpunkter från berörda aktörer

Boverket har inhämtat externa synpunkter på olika sätt. En dialog om uppdraget har förts vid ett samrådsmöte med funktionshinderförbunden. Dessutom har ett externt referensgruppsmöte hållits. Flera personer har även intervjuats per telefon.

Möte med funktionshinderförbunden

Den 24 september informerade Boverket om det aktuella regeringsuppdraget på Boverkets samrådsmöte med funktionshinderförbunden. Vid mötet deltog Handikappförbunden HSO (För barn, unga och vuxna med utvecklingsstörning FUB och Personskadeförbundet RTP), Hörselskadades Riksförbund HRF, Synskadades Riksförbund SRF, Förbundet för ett samhälle utan rörelsehinder DHR, Sveriges Kommuner och Landsting SKL och en representant för länsstyrelserna.

Vid mötet lämnades bl.a. följande synpunkter till Boverket. Det är viktigt att inte små steg tas efterhand för att minska på tillgängligheten vilket det uttrycktes oro kring. Hur blir det med den långsiktiga användbarheten? I nuläget behövs kanske studentbostäder, men framöver bostäder för äldre. Det är viktigt att Boverket i beskrivning av konsekvenser inte bara lyfter ekonomiska konsekvenser. Även kopplingen till FN-konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning behöver tas upp.

Extern referensgruppsmöte

Boverket bjöd in personer från Boverkets byggråd, Boverkets nätverk för mindre bostäder och personer som rekommenderats av dessa personer till ett möte om hur kravet på tillgänglighet tillämpas vid tidsbegränsat bygglov för studentbostäder. Dessutom bjöd verket in en person som tidigare varit aktiv inom ett funktionshinderförbund men som nu är konsult inom tillgänglighetsområdet. Dessa var en praktiserande arkitekt, en kontrollansvarig, en bygglovhandläggare, en tillgänglighetsakkunnig arkitekt, en byggnadsinspektör och en tillgänglighetskonsult.

Referat från mötet den 15 september i Stockholm

Hur vanligt är det med tidsbegränsat bygglov för studentbostäder?

Enligt mötesdeltagarna är det inte så vanligt med denna typ av tidsbegränsat bygglov. Tidsbegränsat bygglov används oftast i avvaktan på planläggning

Vilken typ av studentbostadsbyggande kan det handla om?

Det vanligaste är moduler men det förekommer också ändrad användning i befintliga byggnader. Det finns dock en risk att byggnaden inte tas bort efter den angivna tiden.

Hur vanligt är det att kommunen inte ställer utformningskraven på tillgänglighet?

Man ställer normalt utformningskrav på tillgänglighet vid tidsbegränsat bygglov.

Händer det att man undantar delar av utformningskraven på tillgänglighet?

Det kan bero på byggnaden, om den är befintlig, flyttad eller nyuppförd.

Vilken slags lämplighetsbedömning görs?

Man gör en lämplighetsbedömning i varje enskilt fall beroende på situationen.

Hur hanterar man situationen när det tidsbegränsade bygglovet gått ut?

Kommunen kan kontakta fastighetsägaren innan bygglovet går ut, men det sker inte alltid. Ibland står byggnader kvar för länge.

Hur är kopplingen mellan utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid tidsbegränsat bygglov?

De tekniska egenskapskraven på tillgänglighet är ibland också krav på säkerhet, t.ex. avåkningskydd på ramper. Kontrastmarkeringar och belysning är krav som i första hand berör personer med nedsatt orienteringsförmåga men åtgärderna är också viktiga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kostnaden är liten så varför göra avkall?

Hur troligt är det att man ökar antalet studentbostäder om man får göra avkall på de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet vid tidsbegränsat bygglov för studentbostäder?

Det är inte säkert att det blir en minskad kostnad, trappor kan bli dyrare att beställa utan kontrastmarkering eftersom det idag är standard. Dörröppnare är dyrast, det är den enda väsentliga besparingen. Dörröppnare ger också drifts- och underhållskostnader. Det är installationen av dörröppnare som kostar mest, det blir dock billigare om man gör det från början. Det finns ingen anledning att inte göra kontrastmarkeringar inomhus, nu är alla vana att de finns så att det kan bli direkt farligt om de saknas.

Telefonintervjuer

Boverket har varit i kontakt med byggnadsnämnder i några högskolekommuner, en stiftelse som har till ändamål att uppföra, förvärva, äga och förvalta byggnader och två företag inom produktion och förvaltning av modulbostäder. Syftet har främst varit att få vetskap om hur man i praktiken hanterar tillgänglighetskraven vid tidsbegränsat bygglov för studentbostäder.

Göteborg kommun

Den vanligaste formen är baracker. Kommunen har för närvarande sex stora projekt på gång gällande studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Inför ett tidsbegränsat bygglov bedömer man hur många procent av lägenheterna som ska vara tillgängliga. 10 procent ska vara fullt tillgängliga, övriga ska vara besökstillgängliga. I de bostäderna som är besökstillgängliga behöver inte hygienrummet vara tillgängligt om man har ett tillgängligt hygienrum på våningsplanet. Kommunen ställer krav på hiss om projektet har fler än två våningar.

Umeå kommun

Övervägande orsaken till tidsbegränsade bygglov har att göra med att sökt åtgärd inte stämmer överens med detaljplanen. Normalt görs det inte avsteg från tillgänglighetskraven oberoende av om de är permanenta eller tidsbegränsade bygglov.

Exempel på ett ärende där det varit tal om tillfälligt bygglov (numera tidsbegränsat bygglov) för studentbostäder: Det var barackbyggnader som var relativt enkla och snabba att få på plats. Ärendet beviljades tillfälligt bygglov, eftersom exploatören inte ägde marken. Marken ägdes/ägs av Västerbottensläns landsting (VLL) som vid tidpunkten för bygglovets inte bestämt vad deras mark skulle användas till i framtiden.

Lunds kommun

Ett enda beslut gällande tidsbegränsat bygglov för studentbostäder har fattats sedan 2013-01-01. En byggnad omgiven av övervägande bostadshus innehållande vårdinrättningar (ej boende) skulle ändras till studentbostäder. Före det har det handlat om paviljonger på parkmark, vilket var en anledning till att man gav tidsbegränsat bygglov. Man har inte medgett undantag för tillgänglighet. Man ger exempel på Kina-tillverkade "plåtlådor" som fått tidsbegränsat bygglov, eftersom detaljplanen för området inte var klar.

SSSB, Stiftelsen Stockholms studentbostäder

Man har flera moduler, bl.a. 282 stycken otillgängliga i Nacka som flyttades år 2005 från Hammarby Sjöstad. Dessa moduler kostade ca 26 miljoner att flytta och har inte klarat flytten utan sprickor och andra skador. När det tidsbegränsade bygglovets går ut nästa år, hoppas man på en förlängning på 5 år till. Annars kommer dessa moduler att skrotas, eftersom de inte anses klara en flytt till utan att få skador.

Prime Living

Prime Living är ett bolag inom produktion och förvaltning av bostäder som tillverkar och uppför bostäder i egen regi och åt andra. Produktionsmetoden är baserad på stålmoduler.

Prime Living samarbetar med kinesiska statsägda aktörer och bidrar själv med koncept, kompetens och volym medan deras kinesiska partners handhar den lokala produktionen. Systemet följer skandinaviska tillgänglighetsregler. Prime Living har uppfört studentbostäder i Karlstad, Lund, Upplands Väsby och Malmö.

I Lund har under våren/sommaren 2013 200 studentlägenheter färdigställt. Beställare är Lunds Universitet som under 10 år hyr bostäderna, på egen mark med tidsbegränsat bygglov. Prime Living äger och förvaltar dessa byggnader. Att lägenheterna byggts med tidsbegränsat bygglov har gjort lägenheterna ännu dyrare. Hyrorna skulle kanske kunna ha varit 20 procent billigare om man inte var tvungen att skriva av efter 10 år istället för 25 år.

I Upplands Väsby har under sensommaren/hösten 2013 Prime Living uppfört 54 studentlägenheter med ett tidsbegränsat bygglov. Upplands Väsby kommuns bolag BOVAB har förvärvat dessa.

Moelven

Moelven är en producent av modulbyggnader. Deras produktion sker i fyra fabriker i Sverige och en i Norge. Modulerna levereras monteringsfärdiga till byggplatsen. Moduler används både till provisoriska och permanenta byggnader. Modulerna kan vid behov enkelt och utan större kostnader demonteras och flyttas. Alla moduler uppfyller alltid alla kraven på tillgänglighet. Alltid hiss när det är krav. Alltid med dörröppnare, kontrastmarkeringar o.s.v. Vid speciella sammansättningar av moduler (vid t.ex. studentbostäder) där man måste ha en dörröppning genom två ytterväggar, kan det bli problem med tröskelhöjder. Sådana öppningar i dubbelytterväggar försöker man undvika och åtgärda. Går det absolut inte att undvika, brukar det bli en diskussion med byggnadsnämnden som kanske slutar med avsteg från kravet på tillgänglighet där.

Byggekostnader per kvadratmeter boarea för studentbostäder med tidsbegränsade bygglov kan landa på ca 16 000–17 000 kr, moms tillkommer. Då ingår det inte markarbeten. Det finns även vissa brytpunkter då kostnader ökar eller minskar. Det är t.ex. om extra utrymningsvägar behövs när det är många bostäder eller om man har tvättmöjligheter i bostaden eller i en tvättstuga. Byggekostnader per kvadratmeter boarea för studentbostadsmoduler med permanent bygglov kan landa på ca 18 000 kr utan moms, markarbeten ingår inte. Även där gäller vissa brytpunkter.

Regelverket

Utformningskrav och tekniska egenskapskrav

Det finns både utformningskrav på tillgänglighet (8 kap. 1 § 3 PBL) och tekniska egenskapskrav på tillgänglighet (8 kap. 4 § 8 PBL).

Utformningskraven prövas vid bygglovet. Utformningskrav är sådana krav som kan ses på en bygglovritning. Exempel på utformningskrav på tillgänglighet är krav på hiss.

De tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet. Det är byggherrens ansvar att alla krav uppfylls.

Det är endast de tekniska egenskapskraven som Boverket nu ska utreda i samband med uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. För att tydligare ringa in den situation som Boverket utreder, så beskrivs nedan vad som gäller när utformningskrav ska bedömas vid prövningen av tidsbegränsade bygglov.

Allmänt om tidsbegränsat bygglov

Prövning av utformningskrav på tillgänglighet vid tidsbegränsat bygglov

Regler om tidsbegränsat bygglov finns i 9 kap. 33 § PBL. Tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 §§ PBL. I dessa paragrafer hänvisas till att man ska uppfylla bl.a. utformningskraven på tillgänglighet (8 kap. 1 § 3 PBL).

Reglerna om tidsbegränsat bygglov öppnar upp för att kunna få ett tidsbegränsat bygglov utan att uppfylla utformningskraven på tillgänglighet i 8 kap. 1 § 3 PBL. Om vi som exempel tar uppförande av studentbostäder i tre våningar, så kan man enligt gällande regler i en viss situation ha uppfört byggnaden med tidsbegränsat bygglov utan att ha behövt uppfylla utformningskraven på tillgänglighet, t.ex. kravet på hiss. Detta har då prövats i ett tidigt skede när ett tidsbegränsat bygglov har beviljats. Därefter, i samband med tekniskt samråd och startbesked, tas de tekniska egenskapskraven upp. Tekniska egenskapskrav om tillgänglighet

ska då uppfyllas, t.ex. krav på kontrastmarkering av målpunkter i trapphus.

På grund av skrivningen ”får ges” i regeln om tidsbegränsat bygglov, är det en bedömning om lämpligheten av att inte uppfylla utformningskrav på tillgänglighet som ska göras av byggnadsnämnden i varje enskilt fall.

I kommentaren till plan- och bygglagen, Didón m.fl. skrivs bl.a. följande om kommunens lämplighetsbedömning: ”Grunderna för den lämplighetsbedömning som följer av uttrycket att bygglov ”får ges” har inte utvecklats i förarbetena. Härav får den slutsatsen dras att en betydande handlingsfrihet har lämnats åt de beslutsfattande myndigheterna. Regeringsrätten har i rättsfallet RÅ 1991 not. 162 uttalat att den lämplighetsbedömning som ska göras enligt förevarande paragraf bör innefatta en avvägning mellan de intressen som talar för åtgärden och de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av PBL eller annan lagstiftning”.

Vid ett tidsbegränsat bygglov kan det alltså vara så att man måste uppfylla utformningskraven på tillgänglighet. Det beror på:

- att kommunen ska göra en lämplighetsbedömning
- att åtgärden enligt lagparagrafen för tidsbegränsat bygglov åtminstone ska uppfylla en eller flera av förutsättningarna enligt 9 kap. 30–32 §§ PBL.

Lämplighetsbedömningen lär öppna upp för att byggnadsnämnden kan ställa krav på att vissa, men inte alla, utformningskrav på tillgänglighet ska uppfyllas. D.v.s. det kan förekomma att några utformningskrav på tillgänglighet uppfylls i det tidsbegränsade bygglovet, men att inte alla gör det. T.ex. att det saknas hiss i byggnader som har tre våningar, men att de enskilda bostäderna i den första våningen är tillgängliga.

Sammanfattningsvis innebär reglerna för prövning av utformningskrav vid tidsbegränsade bygglov att det ligger på kommunerna att – mer eller mindre efter eget omdöme – bestämma i varje enskilt fall om utformningskraven på tillgänglighet ska gälla eller inte.

Loven är tidsbegränsade

Tidsbegränsade bygglov får beviljas för en tid av 10 år som sedan efter en ny prövning får förlängas med 5 år så att den maximala tiden uppgår till totalt 15 år. Den totala tiden på 15 år är ny och infördes 2014-07-01 på förslag från Boverket i rapporten ”Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter” (2013:20). I rapporten förklarades att syftet med förlängningen var att underlätta för byggherrarna att bygga bostäder med tidsbegränsade bygglov. Den tidigare begränsningen på totalt 10 år ansågs vara alltför osäker och kort för att byggherrarna skulle få en ekonomisk avkastning för sina projekt och den ännu tidigare begränsningen på totalt 20 år (före 2008) ansågs innebära alltför stora olägenheter för omgivningen och en risk för att byggherren skulle hävda en bygrätt som inte finns. Slutsatsen blev därför att en maximal tid på 15 år skulle innebära större möjligheter för byggherrarna att uppföra

bostäder med tidsbegränsade bygglov (främst modulbostäder), utan att rättssäkerheten och olägenheten för omgivningen försämrans.

I prop. 2013/14:59 som låg till grund för den senaste lagändringen avseende tidsbegränsade bygglov, beskriver regeringen även att en tid på 15 år ger byggherren bättre möjligheter för ekonomisk avkastning, utan att olägenheten för omgivningen blir alltför stor. Med ändringen får också systemet en större flexibilitet jämfört med tidigare, när tiden var 10 år. Regeringen betonar att det är viktigt att nämnden är restriktiv med att bevilja tidsbegränsade bygglov och att nämnden i varje enskilt fall bedömer om åtgärden kan innebära en olägenhet för omgivningen (jfr prop. 2013/14:59 s 26-27).

Inte bara tiden, men även behovet ska vara kortsiktigt vilket anges av RÅ 1998 not. 92. I rättsfallet nämns att behovet av byggnaden inte får vara långsiktigt, även ifall byggnaden i sig själv är lätt demonterbar. Ett tidsbegränsat bygglov får därför endast beviljas för åtgärder som både har ett tillfälligt behov och som går att återställa inom den tid som är angiven i lovet (Se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (11 nov 2014) kommentaren till 9 kap. 33 §).

Avveckling av tidsbegränsade bygglov

Det som uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov måste tas bort eller upphöra när tiden för lovet har gått ut. För att en kommande avveckling ska bedömas vara trovärdig bör det redan i bygglovsansökan redovisas varför bygglovet behövs under en begränsad tid och hur avvecklingen ska gå till. Byggherren bär sedan ansvaret för att avvecklingen sker i tid och för att platsen återställs. Om det som utförts eller vidtagits med stöd av ett tidsbegränsat bygglov inte tas bort eller upphör inom angiven tid, blir det olovligt. Byggnadsnämnden är då skyldig att ingripa enligt 11 kap. PBL.

Har dock behovet av byggnaden blivit permanent under tiden som det tidsbegränsade bygglovet pågår, så kan istället ett permanent bygglov ges om förutsättningarna för detta är uppfyllda, exempelvis att detaljplanen har ändrats för att möjliggöra en permanent byggnad (jfr prop. 2006/07:122 sid. 54-55).

Det finns möjlighet att med samma byggnadsmodul ansöka om ett nytt tidsbegränsat bygglov när den totala tiden har gått. Detta gäller under förutsättning att modulen flyttas till en ny plats inom kommunen eller till andra kommuner där det kan råda brist på bostäder (s 121 konsekvensutredning i rapport 2013:20, förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter).

Tekniska egenskaper relevanta för studentbostäder

Tillgänglighetsåtgärder, deras placering i byggnaden och vilka grupper som berörs

Det finns både utformningskrav och tekniska egenskapskrav på tillgänglighet i BBR avsnitt 3. Uppdraget handlar enbart om de tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i avsnitt 3:13 och 3:14 i BBR. I bilaga 2 finns en uppdelning av utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav markerade med olika färger och stilar.

Alla tillgänglighetskrav inne i själva bostadslägenheten är utformningskrav med undantag av utformning av tröskel till hygienrum. Övriga tekniska egenskapskrav på tillgänglighet i flerbostadshus finns i de gemensamma utrymmena, t.ex. i trapphus och i gemensamma korridorer.

BBR innehåller också tekniska egenskapskrav för andra områden än tillgänglighet. Det finns t.ex. regler för säkerhet vid användning i avsnitt 8.

I bilaga 3 listas för uppdraget relevanta tekniska egenskapskrav på tillgänglighet. Alltså endast krav som riktar sig mot studentbostäder tas med. Därför finns t.ex. inte tekniska egenskapskrav som gäller för publika lokaler med.

Konsekvenser

Konsekvenser allmänt

Konsekvensutredningen som är utförd i denna rapport baseras till stor del på den konsekvensutredning som Boverket gjorde i rapporten "Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter" (Boverket 2013:20). Den utredning som Boverket gjorde då har stora likheter med den utredning som Boverket gör i denna rapport, där detta uppdrag kan sägas vara en fortsättning på det tidigare uppdraget som Boverket hade. Boverket har inte gjort en djupare analys eller datainsamling i denna rapport. En del av de data som presenteras i denna rapport kan därför vara ett par år gammal. Boverket anser ändå att datan är tillräckligt tillförlitlig för att kunna ge en generell och översiktlig bild av de konsekvenser som kan fås, av att helt ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsade bygglov.

Konsekvensutredningen av eventuella lagändringar görs för att avgöra huruvida regeländringen är samhällsekoniskt försvarbar. Ett samhällsekoniskt synsätt kan därför ge vägledning för att ta reda på om det kan accepteras att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet, för att eventuellt få ett ökat byggande av studentbostäder.

Tillgängligheten kan försämrans för studentbostäder så länge som de samhällsekonomiska intäkterna av en sådan förändring överstiger kostnaderna. I intäkterna inkluderas värdet på alla de positiva effekterna som otillgängliga bostäder leder till, såsom minskade produktionskostnader per lägenhet vilket kan leda till lägre hyra, eventuellt ökat byggande etc. På samma sätt läggs på kostnadssidan värdet på alla negativa effekter av otillgänglighet såsom sämre tillgänglighet till studentlägenheter, vilket kan leda till utanförskap, diskriminering etc.

För att kunna väga förändringens nytta mot dess kostnader krävs i de flesta fall att dessa identifieras, kvantifieras och värderas.

I detta uppdrag är intäktssidan, som i stort handlar om sänkta byggkostnader (och i förlängningen förmodat ökat byggande), möjlig att kvantifiera och värdera då dessa är prissatta. Detsamma kan inte sägas om kostnadssidan, som i detta fall handlar om inskränkningar i studenters

bostäder vad gäller tillgänglighet, något som sällan är prissatt. Detta innebär att jämförelsen mellan regeländringens nytta, och dess kostnad är svår att genomföra utifrån en kvantitativ synvinkel. Det går däremot att kvalitativt värdera den nytta som en minskad produktionskostnad ger.

Under förutsättning att möjligheten att bygga otillgängligt gör att det byggs mer, så kan förslaget innebära nyttor som t.ex. minskad bostadsbrist för studenter under tidsbegränsade perioder, men även samhällseliga kostnader som försämrad tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Det går däremot inte med säkerhet att säga att en borttagning av tekniska egenskapskrav på tillgänglighet kommer att öka bostadsbyggandet enbart med anledning av att byggkostnaden minskar. Många andra faktorer påverkar byggkostnaden, där en av de största faktorerna är en sund marknadskonkurrens inom byggsektorn.

Enligt referensgruppen för detta uppdrag ställs det ofta utformningskrav på tillgänglighet när det handlar om bostäder med tidsbegränsade bygglov. Det är därför sannolikt att en regel som helt undantar de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet, när utformningskraven på tillgänglighet är undantagna, endast kommer att träffa ett fåtal fall.

Ett försök görs ändå i denna rapport av att göra en kvalitativ jämförelseanalys mellan förslagets nytta och dess ”onytta” av att ta bort de tekniska egenskapskraven för tillgänglighet i de fall inga utformningskrav på tillgänglighet är ställda i bygglovet.

Berörda aktörer

Aktörer som berörs av ändrade regler i PBL är byggherrar för studentbostäder, kommuner, konsulter som t.ex. arkitekter m.fl. Dessutom berörs brukarna, i detta fall studenter, i synnerhet de med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Boverket menar att tidsbegränsade bygglov är starkt sammankopplade med modulbostäder. Ett regelförslag som tar bort tekniska egenskapskrav på tillgänglighet skulle därför framförallt beröra de företag som tillverkar och hyr ut bostadsmoduler.

Studenter

Enligt Högskoleverket studerade 363 000 studenter på högskola under höstterminen 2011. Deltagandet i högskoleutbildning är högst i åldrarna 21–24 år. Allra högst är deltagandet i högskoleutbildning i åldrarna 22–23 år, men även bland 24- och 25-åringarna är deltagandet högt. Deras antal i befolkningen påverkar till stor del antalet studenter i högskolan.¹ I äldre åldersgrupper (över 25 år) sjunker deltagandet kraftigt. 19-åringarna utgör en stor del, 30 procent, av de svenska nybörjarna. Om mönstret står sig för olika åldersgruppers deltagande i högskoleutbildning kan man vänta sig fortsatt hög efterfrågan på utbildning de närmaste åren.²

¹ Cirka 667 153 personer eller sju procent av Sveriges befolkning är mellan 20–24 år

² *Universitet & högskolor - Högskoleverkets årsrapport 2012*

Personer med nedsatt rörelseförmåga

Enligt Hjälpmedelsinstitutet använder nästan 10 procent av Sveriges befolkning hjälpmedel för att kompensera en nedsatt funktionsförmåga. Antalet personer med nedsatt rörelseförmåga i Sverige som är 16 år och äldre uppgår till 560 000 av vilka ca 260 000 personer är under 80 år.³ Av dem med nedsatt rörelseförmåga beräknas 347 000 personer ha en svår rörelsenedsättning, varav ungefär hälften, ca 170 000, är under 80 år. Med svår nedsatt rörelseförmåga menas att personen behöver hjälp eller hjälpmedel för att förflytta sig. Totalt finns i Sverige ca 100 000 rullstolsanvändare (manuella och eldrivna), vilket motsvarar ca 1 procent av befolkningen.⁴

Personer med nedsatt orienteringsförmåga

Exempel på nedsatt orienteringsförmåga är nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada). En hjärnskada kan t.ex. vara en demenssjukdom eller stroke.

Omkring 180 000 personer lever med en demenssjukdom i Sverige idag, enligt Demensförbundet. Ca 120 000 personer har en synnedsättning, enligt Socialstyrelsen. Ungefär 857 000 personer uppger att de har hörselproblem, enligt SCB.

Det finns personer med flera nedsatta funktionsförmågor. Effekten för en individ att ha två nedsatta funktionsförmågor, t.ex. syn och rörelsehinder, blir var för sig ofta större än om individen enbart hade haft nedsatt syn eller nedsatt rörelseförmåga.

Tillfälliga och bestående nedsatta funktionsförmågor kan uppstå i alla åldrar.

Byggare och förvaltare

Enligt data från Statistiska Centralbyrån fanns det drygt 20 000 verksamma företag som sysslade med byggtrepreneurad 2011. En stor andel, 60 procent, av företagen hade noll anställda dvs. var ensamföretagare. Sammantaget sysselsatte företagen ca 74 000 personer. Det finns även ett stort antal specialiserade byggtrepreneurörer. SCB redovisar knappt 70 000 specialiserade bygg- och anläggningsentreprenörer vilka sysselsätter ca 170 000 personer.⁵

De företag som bygger student- och ungdomsbostäder berörs särskilt. Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger och förvaltar studentbostäder i Sverige. Dessa medlemmar är också byggherrar. Organisationen har idag 53 medlemsföretag bestående av kommunala bolag, stiftelser, privata företag och lärosäten vilka representerar 62 000 studentbostäder.⁶

Konsultföretag

Det finns ingen tydlig statistik över antalet arkitekter i byggbranschen. Enligt Svenska teknik- och designföretagen, STD, som representerar nära

³ Med rörelsehinder menas här att inte kunna springa en kortare sträcka, stiga på en buss obehindrat eller ta en kortare promenad i någorlunda rask takt.

⁴ Hjälpmedelsinstitutet 2010, *Hjälpmedelsverksamheten i Sverige*

⁵ SCB

⁶ <http://www.studentbostadsforetagen.se/>

två tredjedelar av Sveriges arkitektföretag och teknikkonsultföretag inom både bygg- och industrisektorn omfattar branschen ca 30 700 konsulter som verkar inom bygg och anläggning. Intresseorganisationen Sveriges arkitekters arkitektservice har 1 100 medlemsföretag med totalt 1 200 medarbetare, dvs. i princip ensamföretagare.

Tillverkare av moduler

Modulbostadsmarknaden betjänas av två grupper av aktörer, nämligen uthyrarna och tillverkarna av modulbostäder. Uthyrarna hyr ut det tillverkarna producerar till slutkunderna/brukarna, och tillverkarna säljer till uthyrarna. Men tillverkarna agerar inte bara via uthyrarna – de gör också direktaffärer med slutkunderna. Det handlar då i allmänhet om försäljning och inte om uthyrning även om sådant också förekommer.⁷

Enligt rapporten ”Mobila verksamhetslokaler” är de viktigaste tillverkarna (2005/2006) Flexator, Moelven ByggModul, Myresjöhus, Lindbäcks Bygg och Sjödalshus.

Flexator, som tillhör Nordic Modular Group, är ett industriföretag som bygger skolor, kontor, boenden och bodar. Verksamheten vänder sig till professionella kunder som kommuner och företag. Det är det enda av företagen som har flyttbara byggnader som huvudprodukt. Tillverkningen finns i Anneberg i Småland, Gråbo utanför Göteborg och Eslöv. Företaget hade 2011/2012 152 anställda och omsatte ca 340 miljoner kronor.⁸

Moelven ByggModul AB ingår i den norska Moelven koncernen. Anläggningen i Värmlandsbro är Moelven Byggmoduls största med 160 anställda (2012) och en produktion på 50 moduler per vecka, motsvarande 1 500 kvadratmeter. Produktionsenheterna i Kil, Torsby och Sandsjöfors sysselsätter ytterligare 170 personer, och dessutom är ca 100 personer inhyrda i produktionen. Omsättningen för 2011 var ca 900 miljoner. Huvuddelen av produktionen är avsedd för stationära byggnader, endast en mindre del är ämnad för flyttbara byggnader.⁹

Övriga tillverkare producerar liksom Moelven Byggmodul huvudsakligen volymenheter avsedda för stationära hus i en eller flera våningar och mestadels för bostadshus, och har flyttbara moduler som biprodukt. Samproduktionen är fördelaktig för mobilmodultillverkningen. För det första är skalan på den samlade verksamheten en nödvändig förutsättning för industriell tillverkning, och för det andra kan resultaten av produkt-, produktions- och transporttekniskt utvecklingsarbete för stationära tillämpningar även nyttjas inom det mobila produktområdet, eftersom volymelement för stationära hus och mobila moduler tekniskt sett är mycket lika.¹⁰

⁷ SKL (2006) *Mobila verksamhetslokaler – flexibla lokallösningar när behoven förändras.*

⁸ www.flexator.se

⁹ <http://www.moelven.com/se/Produkter-och-tjanster/Byggmoduler/?link=bottomMenu>,
<http://www.mynewsdesk.com/se/view/pressrelease/rekordomsattning-foer-moelven-byggmodul-742211>

¹⁰ SKL (2006) *Mobila verksamhetslokaler – flexibla lokallösningar när behoven förändras*

Ekonomiska konsekvenser av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet

I denna rapport utreder Boverket konsekvenserna av att helt ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet när inga utformningskrav på tillgänglighet är ställda för studentbostäder som uppförs med tidsbegränsade bygglov.

De intäkter som kan fås är primärt en minskad byggkostnad av att inte behöva uppfylla krav på tekniska egenskaper på tillgänglighet, t.ex. kontrastmarkering av målpunkter. De kostnader som kan fås är primärt en ökad otillgänglighet, främst för brukargrupper med en nedsatt orienteringsförmåga.

Bakgrund

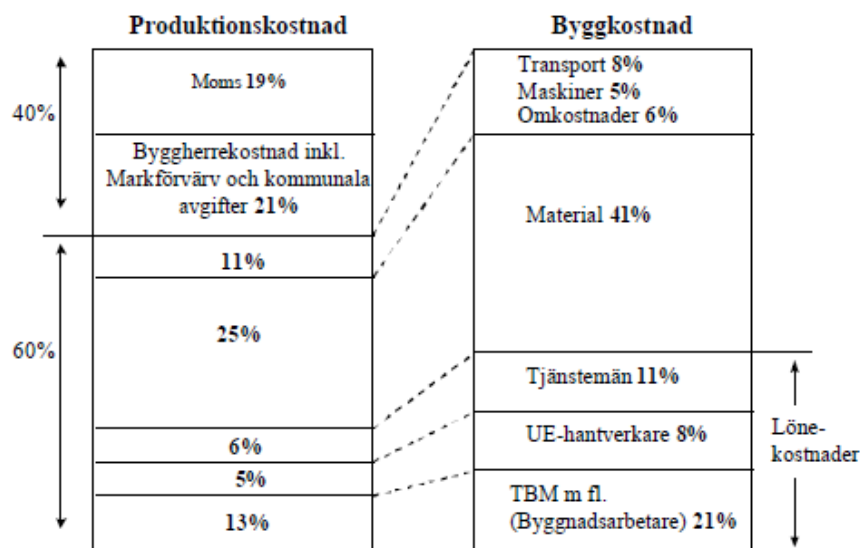
Byggkostnad, entreprenadkostnad och produktionskostnad

Byggkostnader förekommer som begrepp i många olika betydelser. I statistiska publikationer från SCB och andra använder man sig vanligen av termen produktionskostnad. Då menar man alla kostnader som en byggherre har för att huset till slut ska stå på plats. Förutom själva kostnaden för att uppföra byggnaden tillkommer markpris och priset på övriga tjänster, t.ex. finansiella kostnader, administrationskostnader samt skatter och avgifter. Det är summan av alla dessa delposter som i den officiella statistiken beskrivs med termen produktionskostnad.¹¹

Begreppet byggkostnad förekommer också i olika sammanhang och är att liktyda med entreprenadkostnad och avser således entreprenörens kostnader för att uppföra en byggnad.¹²

Figur 1 visar skillnaderna mellan kostnadsbegreppen.

Figur 1. Jämförelse produktionskostnad med byggkostnad



Källa: SOU 2000:44

¹¹ SOU 2000:44 Från byggsekt till byggsektor, SOU 2002:115 Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn.

¹² SOU 2000:44.

Den totala produktionskostnaden som mått är intressant eftersom det är denna kostnad som utgör grunden för boendekostnaderna.

Byggkostnaden eller entreprenadkostnaden är den mest relevanta termen då man ska redogöra för byggentreprenörernas pris för sina byggåtaganden. Byggkostnaden beskriver också bäst prisutvecklingen i byggbranschen.¹³

Vad påverkar produktionskostnaden

I sammanhanget är det viktigt att notera att regler påverkar produktionskostnaden per kvadratmeter lite. För att påverka den totala produktionskostnaden bör man försöka påverka byggkostnaden. Det gör man i första hand genom att skapa en sund konkurrenssituation.

För att påverka byggkostnaden måste bl.a. kostnaden för material och arbete pressas ned. Detta sker endast på en marknad med god konkurrens och med effektiva byggprocesser. En marknad med fungerande konkurrens är dynamisk och innefattar många aktörer vilket leder till att företagens vinstnivåer pressas ned efterhand. På en marknad med svag konkurrens kan aktörerna sätta höga priser på t.ex. arbete och material, vilket innebär höga byggkostnader.

Vidare, den tekniska utvecklingen kan också ge effekter på hela den kostnad som är byggkostnad. Teknikutveckling kan innebära såväl nya produkter som effektivare produktionsmetoder och arbetsorganisationer och i förlängningen en skärpt konkurrens.¹⁴

Kostnadsbedömning av tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder

Vald kostnad för den fortsatta analysen

För att använda sig av produktionskostnaden ovan i en analys av hur ett undantag från de tekniska egenskapskraven tillgänglighet kan påverka byggandet av studentbostäder, så krävs dels tillgång till uppgifter om markpriser och övriga kostnader för byggherren, dels uppgifter om byggkostnaden för modulbostaden. I detta fall har Boverket inte haft tillgång till ett statistiskt underlag, för att kunna beräkna en produktionskostnad för studentbostäder med tidsbegränsade bygglov. En analys utifrån produktionskostnad fungerar därför inte i detta fall.

Byggkostnaden som tidigare redovisats är baserad på byggandet av permanenta bostäder och är därför inte direkt jämförbar i detta fall. Boverket anser dock att byggkostnad är närmast jämförbara begrepp för att beskriva den kostnad som modultillverkare har för att tillverka modulbostäder.

Boverket har fått uppgifter från en modultillverkare, som ligger till grund för en uträkning av byggkostnaden per m² boarea, BOA. Kostnaden går dock som sagt inte att exakt jämföras med byggkostnaden från SCB. Resultatet i rapporten med koppling till byggkostnaden får därför ses som ett exempel av flera för att illustrera den påverkan som ett undantag från de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet kan ha på

¹³ Boverket (2002) *Bostadsbyggande och byggkostnader åren 1960 till 1999*

¹⁴ SOU 2000:44

produktionen av studentbostadsmoduler. De uppgifter som Boverket har fått på byggkostnaden för uppförande av moduler för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov är 16 000–17 000 kr/m² BOA. Boverket väljer därför medelvärdet 16 500 kr/m² för beräkningarna nedan.

Det mest relevanta är att mäta den faktiska skillnaden i byggkostnader av att undanta de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet jämfört med att ha dem kvar. Kostnaden som då fås fram blir den ekonomiska skillnad som ett undantag ger och som kan fungera som ett incitament för en byggherre eller tillverkare till att öka byggandet. Boverket redovisar därför i följande avsnitt byggkostnaden per m² BOA från en tillverkare enligt ovan och den faktiska skillnaden i kostnad av att inte behöva bygga för att uppfylla krav på tekniska egenskaper på tillgänglighet.

Kostnadsberäkning av de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet

I det följande beskrivs beräkningar av kostnader för de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet vid uppförande av bostadsbyggnader för studenter. Vissa åtgärder ingår som standard och ger inga merkostnader. Se kommentarerna i tabell 1 för en analys av vilka kostnader som är relevanta att ta med i kostnadsberäkningen.

Kostnaderna avser 2014 om inget annat anges. Kostnadsuppgifterna i analyserna har tagits fram av Wikells AB.

Tabell 1. Kostnadsberäkning, inklusive material och kostnad för arbete (exklusive moms)

Krav i BBR 3:1	Kostnad	Kommentar
Kontrastmarkering utvändiga entréer		
Entréparti i avvikande ljushet mot byggnaden i övrigt.		Standard, medför ingen extra kostnad.
Kontraster, markeringar i byggnader		
Entrédörr	220 kr/m	Detta är en kostnad som ingår i standardutförandet. Alltså ingen merkostnad..
Kontrastmarkering med vinyl, 1,00 m fönsterfolie		
Hissdörr		
Halkskydd 1,00 st	660 kr/st	
Belysning av utvändiga entréer		
Utomhusarmatur LED att placeras i skärmtak, standardkostnad alternativt vid sida dörr på låssidan LED-armatur 1,00 st	3 228 kr/st	Belysning ska finnas enligt BBR avsnitt 6, det som ingår här är en extra stark belysning på målpunkter. Det som tillkommer för tillgängligheten är en delmängd av den redovisade kostnaden, t.ex. kostnaden för en starkare ljuskälla.
Starkare ljuskälla, kostnad varierar beroende på val av ljuskälla och ljuskällans livslängd.	Ca 100 kr/st	
Belysning för orientering i byggnader		
Belysning av målpunkter inomhus LED-armatur 1,00 st	2 028 kr/st	Belysning ska finnas enligt BBR avsnitt 6, det som ingår här är en extra starkbelysning på målpunkter. Det som tillkommer för tillgängligheten är en delmängd av den redovisade kostnaden, t.ex. kostnaden för en starkare ljuskälla.
Starkare ljuskälla, kostnad varierar beroende på val av ljuskälla och ljuskällans livslängd.	Ca 100 kr/st	
Belysning av golv i byggnader		
Basbelysning av gångstråk inomhus Kostnad per meter korridor B=1500	1 448 kr/st	Ingår i standardutförande enligt BBR 8, inga merkostnader. Tillkommer för tillgängligheten.
Förhöjd belysning av gångstråk inomhus Extra kostnad per meter korridor 1,00 st	349 kr/st	
Fasta och jämna gångytor i byggnader		
Klinker	1 279 kr/m ²	Detta är en kostnad som ingår i standardutförandet. Alltså ingen merkostnad.
Klinkerplattor, standard 1,00 m ²	562 kr/m ²	
Parkett	484 kr/m ²	
Eklamellparkett-limfritt 1,00 m ²		
Linoleum		
Vaxning av linoleummatta 1,00 m ² , linoleummatta 1,00 m ² ,		

Golvspackelmasa 1,0 kg/m ² 1,00 m ²		
Avåkningskydd i ramper i byggnader		
Avåkningskydd av stål 70x10 (5,5 kg/m) 1,00 m	225 kr/m	Detta är en kostnad som normalt ingår i standardutförandet. Alltså ingen merkostnad.
Avåkningskydd av sten 120x300 granitkantsten i grus 1,00 m	653 kr/m	Finns normalt inte i studentbostäder uppförda med tidsbegränsat bygglov. Ingen relevant kostnad.
Orienterande skyltar i byggnader		
Orienterade skyltar med ljushetskontrast Skylt RWC, tvättstuga, soprum mm 1,00 st	440 kr/st	Inget särskilt utförande när det gäller bostadshus, standardutförande, ger ingen merkostnad.
Dörrar och portar utan nivåskillnad i byggnader		
<i>Entrédörr utan nivåskillnad</i> Gummitröskel + släplista 1,00 st. Standardtröskel, ek Merkostnad för tillgänglig tröskel	267 kr/st 192 kr/st 75 kr/st	Förhöjd kostnad i förhållande till standardutförande.
<i>Hygienrumsdörr utan nivåskillnad</i> Gummitröskel + släplista 1,00 st. Standardtröskel för hygienrum, ek Merkostnad tillgänglig tröskel till hygienrum	267 kr/st 203 kr/st 64 kr/st	Förhöjd kostnad i förhållande till standardutförande.
Automatisk dörröppnare		
Dörrautomatik för slagdörr- armbågskontakt Dörrautomatik-armbågskontakt 1,00 par	13 475 kr/par	Detta är en kostnad som tillkommer eftersom detta är en åtgärd som är platsberoende och inte ingår i standardutförandet.
Markering av dörrslagning		
Dörrslagning invändigt Halkskyddstejp 1,00 st.	550 kr/st	Detta är en kostnad som tillkommer eftersom detta är en åtgärd som är platsberoende och inte ingår i standardutförandet.
Dörr med säkerhetssensor		
Slagdörr med A-kontakt och säkerhetssensor Säkerhetssensor (pris per enkeldörr) 1,00 st.	4 400 kr/st	Detta är en kostnad som tillkommer eftersom detta är en åtgärd som är platsberoende och inte ingår i standardutförandet.

Röst i hiss		
Ny hiss Nya hissar har normkrav på Skjutdörrar med fotocellsöppning Röst i hiss Kontrastfärg mm. 1,00 st	Ingår med: 2 000 kr/st	Detta är en kostnad som ingår i standardutförandet. Alltså ingen merkostnad.

Två exempel

Boverket använder sig av två scenarier för att analysera vilka kostnader det blir för att uppfylla de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet i studentbostadshus. Exemplet avser studentbostäder uppförda som moduler i två olika utföranden. Bostadskomplement som tvättstugor och förråd ingår inte. Förutsättningen är att det finns tvätt- och torkmöjligheter i varje bostadslägenhet.

Exemplet är valda för att åskådliggöra att det blir skillnad i utfall om det finns trapphus med korridorer eller inte.

Antagen storlek på själva bostaden för en person är 20 m². Boverket har valt denna storlek eftersom man enligt reglerna kan göra dem så små som ca 16 m² men det är också vanligt med större upp till 25–26 m². 20 m² är en antagen medelstorlek. Med den antagna byggkostnaden på 16 500kr/m² BOA blir den totala byggkostnaden per bostadslägenhet 330 000 kr.

Scenario 1: Flerbostadshus i två våningar utan gemensamt trapphus och utan gemensamma korridorer

Flera studentbostadslägenheter utan gemensamt trapphus och gemensamma korridorer. Byggnaden är i två våningar med friliggande trappor direkt till varje bostad från marken. Det finns 40 bostäder per våning, totalt 80 studentbostäder för en person vardera. Kommunen har medgett undantag från utformningskraven på tillgänglighet vid prövningen av det tidsbegränsade bygglovet.

Eftersom det inte finns något gemensamt trapphus eller gemensamma korridorer utgår vissa krav på tekniska egenskaper per automatik. I de enskilda bostäderna finns endast tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för utformning av hygienrumströskel.

Eftersom det inte finns gemensamt trapphus med gemensamma korridorer finns det inte krav på:

- kontraster och markering av entrédörr,
- belysning för orientering i byggnaden,
- belysning av golv,
- fasta och jämna gångytor i byggnader,
- avåkningskydd i ramper, eftersom ramper saknas,
- orienterande skyltar, och
- röst i hiss, eftersom det inte finns någon hiss.

Det finns krav på:

- starkare belysning av utvändiga entréer, merkostnad 100 kr x 80 = 8 000 kr, och

- tillgänglig tröskel till hygienrummen i bostadslägenheterna, merkostnad 64 kr x 80 = 5 120 kr.

Summa

Kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet per bostadslägenhet blir 164 kr.

Scenario 2: Flerbostadshus i fyra våningar med trapphus och gemensamma korridorer

Flera studentbostadslägenheter för en person vardera har ett gemensamt trapphus med gemensamma korridorer. Byggnaden är i fyra våningar. Det finns tjugo bostäder per våning, dvs. totalt 80 studentbostäder för en person vardera. Kommunen har medgett undantag från utformningskraven på tillgänglighet vid prövningen av det tidsbegränsade bygglovet.

Bostäderna delar på kostnaden för tillgänglighetsåtgärder i trapphuset och korridorer. I de enskilda bostäderna finns också tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för utformning av hygienrumströskel.

Det krävs inte:

- avåkningskydd i ramper, eftersom ramper saknas,
- orienterande skyltar, och
- röst i hiss, eftersom det inte finns någon hiss.

Eftersom det finns gemensamt trapphus och gemensamma korridorer finns det krav på:

- fasta och jämna gångytor i byggnader, ingen merkostnad,
- kontraster och markering av entrédörr, ingen merkostnad,
- starkare belysning av den utvändiga entrén, kostnad 100 kr,
- belysning av entrédörrarna till bostadslägenheterna (målpunkter), kostnad 100 kr x 80 = 8 000 kr,
- belysning av golv i gemensamma korridorer och trapphus, merkostnad 349 kr/m, ca 20 + 20 meter i korridorer per våning, totalt 40 m x 4 våningar = 160 meter x 349 kr = 55 840 kr,
- entrédörrar utan nivåskillnad, kostnad 75 kr x 81 = 6 075 kr,
- dörröppningsautomatik vid entrédörren, kostnad 13 475 kr, och
- tillgänglig tröskel till hygienrummen i bostadslägenheterna, kostnad 64 kr x 80 = 5 120 kr.

Kostnaden per bostadshus blir 88 610 kr delat med 80 bostäder = 1 108 kr.

Summa

Kostnaden för tekniska egenskapskrav på tillgänglighet per bostadslägenhet blir 1 108 kr.

Slutsatser

Av de scenarier som Boverket har använt så framkommer det att *Scenario 2* ger störst kostnadsbesparing för en tillverkare av

bostadsmoduler. Besparingen som Boverket har kommit fram till blir 1 108 kr/bostadslägenhet.

För att få reda på vad denna besparing kan innebära för en tillverkare, så har Boverket jämfört kostnadsbesparingen med den totala byggkostnaden för tillverkaren. Den relativa besparingen för en tillverkare blir då 1 108 kr/330 000 kr per bostadslägenhet, vilket motsvarar 0,34 procent av den totala byggkostnaden per bostadslägenhet.

Slutsatsen är därför att den totala kostnadsbesparingen av att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet blir relativt liten i förhållande till kostnaden av att ha kraven kvar.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Intäktsidan

För tillverkare, byggare och utbudet av studentbostäder

De direkta ekonomiska intäkterna av förslaget att ta bort de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet, är främst till fördel för tillverkarna genom att det blir billigare att producera studentbostadsmoduler. Om tillverkarna sedan anser att kostnadsbesparingen motiverar en sänkning av slutpriset till kund, så kan det även bli billigare för de byggherrar som ska köpa och uppföra modulerna. Detta kan leda till att byggherrarna finner det motiverat att bygga fler tidsbegränsade studentbostäder, vilket kan ge ett ökat utbud av studentbostäder.

Men ökningen är inte självklar eftersom byggandet av studentbostäder beror av ett flertal faktorer, varav byggkostnaden utgör endast en del av dessa faktorer. Förutom byggkostnaden så påverkar även markpriser, finansiella kostnader som avskrivning av lån m.m. den kostnad som till slut motiverar byggherrarna att investera i uppförandet av studentbostäder.

Boverket konstaterar att den minskning av byggkostnaden som sker av att undanta de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet, är troligtvis såpass låg att den inte kommer att leda till en nämnvärd ökning av byggandet av studentbostäder. Som Boverket tidigare har konstaterat är det en sund byggmarknad som har större betydelse för påverkan på byggkostnaderna, än en relativt liten regelförenkling och kostnadsbesparing för byggherrarna.

För kommuner

Det skulle kunna underlätta för kommunerna att man inte behöver skilja på utformningskrav och tekniska egenskapskrav på tillgänglighet. Att det vare sig ställs krav på utformningskrav eller tekniska egenskapskrav. Men eftersom reglerna om utformningskrav bygger på en bedömning i varje enskilt fall från kommunens sida, kan det inte bli en renodlad situation. Om man då skulle koppla på med att inte ställa krav på tekniska egenskaper på tillgänglighet, när utformningskrav på tillgänglighet inte är ställda, kan det leda till ett komplext regelverk och en komplex hantering för kommunerna. Detta kan även komplicera hanteringen för byggherren, eftersom denne inte med säkerhet kan förutspå vilka krav som kommer

att ställas. För kommunerna blir det därför troligen inte minskade administrativa kostnader eller större påverkan på handläggningstiderna.

I de situationer där det inte har ställts några utformningskrav på tillgänglighet så kan det bli en enklare hantering för kommunerna att inte behöva ställa krav på tekniska egenskapskrav på tillgänglighet. Men eftersom dessa situationer troligtvis är få, så får ett undantag från de tekniska egenskapskraven tillgänglighet en begränsad påverkan på administrativa kostnader och handläggningstider för kommuner och därmed ingen nämnvärd skillnad för samhället i stort.

Kostnadssidan

För brukarna

Vissa tekniska egenskapskrav är riktade mot personer med nedsatt orienteringsförmåga, exempelvis utvändig belysning av entrén, så att det lättare går att förstå vilket som är ingången i byggnaden för personer med nedsatt syn eller kognitiv funktionsförmåga. Utformningskraven riktar sig inte mot denna grupp. Om man undantar de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet så innebär det att dessa grupper av människor med nedsatt orienteringsförmåga kan få svårare att få tillgång till studentbostäder uppförda med tidsbegränsade bygglov.

Minskad tillgänglighet och hälsa

Otillgänglighet och hälsa är starkt sammankopplade. Även nivån på det sociala deltagandet, utbildningsnivå och inkomstnivån, är faktorer som påverkar hälsan. Det kan också bli svårare för unga med nedsatt funktionsförmåga att flytta hemifrån.

Yttre faktorer eller funktionshinder som dessa innebär att hälsan kan försämrans mer än vad den borde göra. Teoretiskt kan studentbostäder med dålig eller ingen tillgänglighet påverka möjligheten för en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att flytta hemifrån och påbörja studier, eller att slutföra dessa. Detta kan i sin tur påverka utbildnings- och inkomstnivån.

Om de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet undantas i samband med att utformningskraven på tillgänglighet är undantagna så innebär det att de studentbostäder som byggs med tidsbegränsade bygglov kommer att vara helt otillgängliga. Detta innebär att en grupp i samhället kan utestängas från en del av den sociala samvaron bland studenter.

Sveriges funktionshinderpolitik

Sverige har en generell funktionshinderspolitik sedan år 2000 där perspektivet har ändrats från att se personer med nedsatt funktionsförmåga som patienter till att se dem som medborgare med samma skyldigheter och rättigheter som övriga befolkningen. Regeringen för en politik för lika rättigheter, en gemenskap med mångfald som grund där man vill ta bort hinder, bl.a. bristande tillgänglighet som utestänger vissa grupper från gemenskapen. Regeringen för också en politik för att fler personer med nedsatt funktionsförmåga ska komma ut i arbetslivet. För att få ett arbete behövs oftast en utbildning och därmed finns ett ökande behov av bostäder som även kan användas av personer med nedsatt funktionsförmåga.

FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Sverige har ratificerat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Det betyder att Sverige är juridiskt bundet av konventionens innehåll.

FN-konventionen tillhör de centrala konventionerna om mänskliga rättigheter och skapar inte i sig några nya rättigheter. Konventionens syfte är att undanröja hinder för personer med nedsatt funktionsförmåga att utöva sina mänskliga rättigheter.

Konventionen utgår från grundläggande principer som jämlikhet och ickediskriminering. Artiklarna innehåller de åtgärder som måste till för att personer med nedsatt funktionsförmåga ska kunna ta del av sina rättigheter.

Bl.a. ska Sverige och övriga konventionsstater vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med nedsatt funktionsförmåga får tillgång på lika villkor som andra till den fysiska miljön för att göra det möjligt för personer med nedsatt funktionsförmåga att leva oberoende och att fullt ut delta på livets alla områden. Bostäder är ett av områdena som omfattas av artikel 9.

I anslutning till att Sverige ratificerade konventionen bedömde regeringen att dagens regler är godtagbara. Om regeringen överväger att lätta på de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet så behöver regeringen göra en ny bedömning av frågan enligt Boverket.

Analys och Boverkets bedömningar

Boverket har haft i uppdrag att analysera om det vid tidsbegränsat bygglov kan anses vara motiverat att inte uppfylla de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet.

De flesta kraven på tillgänglighet i studentbostäder är utformningskrav och inte tekniska egenskapskrav. Utformningskraven syns på bygglovritningarna (planritningar, sektioner, fasader och situationsplan). Exempel på utformningskrav på tillgänglighet är krav på hiss och passagemått genom dörröppningar.

Det skulle kunna underlätta för tillämpare såsom byggherrar, tillverkare av modulbostäder, arkitekter och kommuner genom att inga krav på tillgänglighet, oavsett om de är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav, behövde uppfyllas. Reglerna skulle på så sätt bli enklare. I de fall kommunen har medgett undantag från utformningskraven på tillgänglighet i det tidsbegränsade bygglovet skulle kommunen i så fall inte behöva hantera tillgänglighetskraven i den fortsatta processen med startbesked osv.

Boverkets utredning visar dock att detta är komplex fråga. Det beror på flera saker.

Kostnader

Det blir utifrån ett kostnadsperspektiv endast en liten skillnad att undanta de tekniska egenskapskraven vad gäller tillgänglighet för studentbostäder uppförda med tidsbegränsade bygglov. Detta enligt Boverkets beräkningar med två exempel där den minskade kostnaden för byggherren blir liten i förhållande till byggkostnaden som helhet. Av de två redovisade exemplen är exemplet med den högsta kostnaden 0,34 procent av den totala byggkostnaden beräknad per bostadslägenhet.

Berörda

Den stora skillnaden mellan de tekniska egenskapskraven och utformningskraven för tillgänglighet är att kraven som prövas i det tidsbegränsade bygglovet i första hand reglerar de åtgärder som påverkar tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga. De tekniska egenskapskraven är dels en komplettering av de krav som prövats i bygglovet, och dels är det krav som påverkar tillgängligheten för människor med nedsatt orienteringsförmåga, t.ex. personer med nedsatt syn. Detta innebär att personer med nedsatt orienteringsförmåga kan få det svårare att använda studentbostäder uppförda med tidsbegränsade bygglov, om de tekniska egenskapskraven för tillgänglighet tas bort.

Påverkan på bostadsbyggande

Det är osäkert om borttagandet av krav på tekniska egenskaper på tillgänglighet vid tidsbegränsat bygglov leder till att fler studentbostäder byggs. Till detta kommer att det redan har genomförts stora lättnader för byggherrarna att uppföra byggnader med tidsbegränsade bygglov genom att tiden för dessa förlängdes till sammanlagt 15 år. Det är enligt Boverket troligare att fler studentbostäder kommer att byggas med stöd av tidsbegränsade bygglov på grund av att tiden har förlängts, än vad som kommer att ske om de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet tas bort.

Avvägning

För att få reda på om ett undantag från de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet är samhällsekonomiskt försvarbart, så gör Boverket en avvägning mellan de ökade intäkter som byggherrarna förväntas få av en minskad byggkostnad, vilket kan leda till en ökning av byggandet av studentbostäder, och den kostnad för samhället och individen av att ytterligare människor med nedsatta funktionsförmågor får det svårare att välja en bostad och vara delaktiga i studentlivet på samma villkor som andra.

Besparingen förväntas inte enligt Boverket leda till en tillräckligt stor ökning av byggandet av studentbostäder, för att motivera att det försvåras för fler grupper i samhället att få tillgång till studentbostäder.

Från fall till fall om utformningskrav ska uppfyllas

Ett beslut om tidsbegränsat bygglov innebär inte med automatik att utformningskraven på tillgänglighet inte behöver uppfyllas. Det kan vara så att byggnadsnämnden utifrån sin lämplighetsbedömning vid det tidsbegränsade bygglovet, ställer krav på att alla eller vissa delar av utformningskraven på tillgänglighet ska uppfyllas. Boverket menar därför att om de tekniska egenskapskraven på tillgänglighet skulle tas bort skulle det bara gälla i de fall då det tidsbegränsade bygglovet innebär att utformningskraven på tillgänglighet inte är uppfyllda. En sådan regel

skulle då endast gälla ibland för tidsbegränsade bygglov för studentbostäder, helt beroende på vilka krav byggnadsnämndens ställt när det tidsbegränsat bygglovet beviljades. Detta kan innebära ett komplext regelverk och därmed inte en regelförenkling.

Boverkets bedömning

Mot bakgrund av ovanstående anser Boverket att det inte finns tillräckliga skäl för att PBL ska ändras så att det blir ett generellt undantag från tekniska egenskapskrav på tillgänglighet vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov.

Bilaga 1 Uppdraget



Socialdepartementet

Regeringsbeslut

IV:7

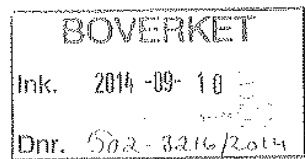
2014-08-28

S2014/6403/PBB (delvis)

Boverket

Box 534

371 23 Karlskrona



*Ulf Lindlöf
Staben
U. Frimansson
M. Johansson
U. Jönsson
A. Kachmann
P. W. Larsson*

Uppdrag att utreda behovet av författningsändringar gällande tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Boverket att utreda behovet av författningsändringar för ett generellt undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 4 § första stycket 8 i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § samma lag.

Vid behov ska Boverket lämna författningsförslag och beskriva konsekvenserna av förslagen. Förslagen ska vara i överensstämmelse med EU-rätten.

Boverket ska redovisa sitt uppdrag till Regeringskansliet (Socialdepartementet) senast den 1 december 2014. Redovisningen ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har.

Bakgrund

Den generella bostadsbristen drabbar särskilt unga och studenter som får svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Studentbostadssituationen skiljer sig åt mellan olika delar av landet. I universitetsorterna Stockholm, Göteborg, Lund, Malmö samt Uppsala är bristen utbredd och bestående. Regeringen anser att unga och studenter har en särskilt svag situation på bostadsmarknaden och har därför vidtagit ett antal åtgärder i syfte att öka utbudet av bostäder för dessa grupper. Hösten 2012 gav regeringen Boverket i uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Förslagen resulterade i propositionen Fler bostäder åt unga och studenter (prop. 2013/14:59) i vilken det föreslogs ändringar i PBL. Ändringarna som trädde i kraft den 1 juli i år innebar bl.a. ett avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för bostäder upp till 35 kvadratmeter på vindar. Därutöver har den maximala tiden för

Postadress
103 33 Stockholm
Besöksadress
Fridsgatan 8

Telefonväxel
08-405 10 00
Telefax
08-723 11 91

E-post: registrator@regeringskansliet.se

2

tidsbegränsat bygglov förlängts från tio till femton år. Huvuddelen av de förslag som Boverket lämnade berörde dock Boverkets föreskrifter och allmänna råd. I Boverkets byggregler, BBR, har betydande lättnader i bostadsutformningskraven gjorts som innebär att utrymmen för olika bostadsfunktioner tillåts överlappa varandra helt eller delvis. Ändringarna innebär att bostäder kan byggas med en yta på 21 kvadratmeter och att studentbostäder med en yta på 16 kvadratmeter allt utan att göra avkall på tillgängligheten.

Skälen för regeringens beslut

Permanent studentbostäder ska vara tillgängliga för studenter med funktionsnedsättningar. Mot bakgrund av den akuta bostadsbristen som finns på vissa studieorter finner regeringen det angeläget att vidta ytterligare åtgärder för att snabbt öka utbudet av studentbostäder. På kort sikt kan bostäder som uppförs tillfälligt med tidsbegränsat bygglov vara en lämplig lösning för att snabbt få till stånd ytterligare bostäder. I detta sammanhang anser regeringen att Boverket bör överväga om dessa bostäder kan undantas från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 i PBL.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Sophie Ahlstrand

Bilaga 2 BBR avsnitt 3:1 och 3:2 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Boverket förtydligar vilka föreskrifter och allmänna råd i avsnitt 3:1 *Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga* och 3:2 *Bostadsutformning* som är utformnings- respektive tekniska egenskapskrav på byggnader. I början av avsnitt 3:1 respektive 3:2 läggs en föreskrift med förteckningar över vilka föreskrifter eller allmänna råd som är utformningskrav, tekniska egenskapskrav eller både utformningskrav och tekniska egenskapskrav.

Avsnitt 3:12 *Tillgänglighet och användbarhet på tomter* innehåller också regler om tomter.

Kraven på tomter finns i 8 kap. 9 § PBL. Utformningskraven finns i 8 kap. 1 § PBL och 3 kap. 1 och 4 §§ PBF, medan de tekniska egenskapskraven finns i 8 kap. 4 § PBL och 3 kap. 17 och 18 §§ PBF.

Kraven på tomter och utformningskraven prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformnings- och tekniska egenskapskrav är **rödmarkerade och i normalstil och understruket**.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskrav är *blåmarkerade och i kursiv stil*.

Övriga regler är föreskrifter och allmänna råd enbart till tekniska egenskapskrav, dessa är **gulmarkerade och i fetstil**.

Vid utskrift tänk på att använda färgskrivare.

3 Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen

3:1 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Detta avsnitt innehåller föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 1, 4 och 9 §§ PBL och 3 kap. 4 och 18 §§ PBF. Avsnitt 3:5 innehåller också föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF.

3:11 Allmänt

3:111 Krav på tomter samt utformningskrav och tekniska egenskapskrav på byggnader

Allmänt råd

Avsnitt 3:12 innehåller föreskrifter och allmänna råd om tomter.

Avsnitten 3:13 och 3:14 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda.

Kraven på tomter och utformningskraven på byggnader prövas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

Tillämpningsområdena i avsnitt 3:131 och 3:141 gäller oavsett om det är fråga om regler som är utformningskrav eller tekniska egenskapskrav på byggnader.

Föreskrifter och allmänna råd för tomter finns i avsnitt 3:12.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:132 föreskriften första stycket,
- b) avsnitt 3:142 föreskriften första stycket,
- c) avsnitt 3:1422 föreskriften första stycket,
- d) avsnitt 3:143 föreskriften tredje stycket,
- e) avsnitt 3:1453 föreskriften,
- f) avsnitt 3:147, och
- g) avsnitt 3:148.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskraven finns i

- a) *avsnitt 3:132 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- b) *avsnitt 3:142 föreskriften andra och tredje stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*
- c) *avsnitt 3:1422 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket a–d,*
- d) *avsnitt 3:143 föreskriften första stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*
- e) *avsnitt 3:144 föreskriften första och femte stycket, allmänna rådet första och andra stycket,*

- f) avsnitt 3:1452,
 g) avsnitt 3:1453 allmänna rådet första stycket och andra stycket a,
 och
 h) avsnitt 3:146 föreskriften första, andra och tredje stycket, allmänna rådet första stycket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:132 allmänna rådet andra, tredje och fjärde stycket,
 b) avsnitt 3:142 föreskriften fjärde stycket, allmänna rådet tredje, fjärde och femte stycket,
 c) avsnitt 3:1421,
 d) avsnitt 3:1422, allmänna rådet första stycket e-f, andra, tredje och fjärde stycket,
 e) avsnitt 3:1423,
 f) avsnitt 3:1424,
 g) avsnitt 3:1425,
 h) avsnitt 3:143 föreskriften andra stycket, allmänna rådet tredje, fjärde, femte, sjätte, sjunde, åttonde, nionde och tionde stycket,
 i) avsnitt 3:144 föreskriften andra, tredje och fjärde stycket, allmänna rådet tredje, fjärde, femte och sjätte stycket,
 j) avsnitt 3:1451,
 k) avsnitt 3:1453 allmänna rådet andra stycket b–d, och
 l) avsnitt 3:146 föreskriften fjärde stycket, allmänna rådet andra och tredje stycket.

Definitionerna i avsnitten 3:112 och 3:113 gäller oavsett om det är fråga om regler om tomter eller om regler som är utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav på byggnader.

3:112 Definitioner och begrepp

När begreppen ”tillgänglig” och ”användbar” eller ”tillgänglighet” och ”användbarhet” används i detta avsnitt menas ”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga”.

Allmänt råd

Exempel på nedsatt rörelseförmåga är nedsatt funktion i armar, händer, bål och ben liksom dålig balans. Personer med nedsatt rörelseförmåga kan behöva använda t.ex. rullstol, rollator eller käpp.

Exempel på nedsatt orienteringsförmåga är nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

3:113 Dimensionerande mått för rullstol

Då det i denna författning anges att tomter, byggnader eller delar av byggnader ska vara tillgängliga och användbara ska måtten för eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning (mindre utomhusrullstol) vara dimensionerande och utrymme för manövrering med rullstol ska finnas. Måtten för manuell eller liten eldriven rullstol för inomhusanvändning (inomhusrullstol) får dock vara dimensionerande i enskilda bostads-lägenheter.

Allmänt råd

Dimensionerande vändmått som är lämpliga vid bedömning av tillgängligheten och användbarheten för en mindre utomhusrullstol är en cirkel med diametern 1,50 meter och för en inomhusrullstol en cirkel med diametern 1,30 meter.

3:12 Tillgänglighet och användbarhet på tomter**3:121 Tillämpningsområde***Allmänt råd*

Av 8 kap. 9 § PBL följer att reglerna gäller för en obebyggd tomt som ska bebyggas om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

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

Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och

- bostadskomplement,
- parkeringsplatser,
- angöringsplatser för bilar,
- friytor, och
- allmänna gångvägar i anslutning till tomten.

Tillgängliga och användbara gångvägar ska där det är möjligt utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska de utjämnas med ramper.

Tillgängliga och användbara gångvägar ska

- vara lätta att följa,
- kunna särskiljas från möblerade ytor, och
- kunna användas som sammanhängande taktila och visuella ledstråk.

Allmänt råd

Exempel på friytor är lekplatser, bollplaner och gemensamma uteplatser.

En tillgänglig och användbar gångväg bör

- vara så horisontell som möjligt,
- inte luta mer än 1:50 i sidled,
- ha en fri bredd på minst 1,5 meter alternativt minst 1,0 meter och då ha vändzoner med högst 10 meters mellanrum,
- vid öppningar i t.ex. staket, häckar och liknande ha en fri bredd på minst 0,90 meter,
- vara fri från hinder, och
- utjämnas med en 0,9–1,0 meter bred ramp till 0-nivå om det finns nivåskillnader vid övergången mellan olika typer av gångytor och platser.

Naturliga ledytor som gräskanter, murar, staket, kanter och fasader kan kompletteras med konstgjorda ledytor till ett sammanhängande ledstråk.

Fasta sittplatser med rygg- och armstöd i anslutning till tillgängliga och användbara gångvägar och entréer ökar tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Regler om kontraster och markeringar på tomter finns i avsnitt 3:1223 och regler om tillgängliga och användbara entréer finns i avsnitt 3:132.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Allmänt råd

Antal parkeringsplatser för rörelsehindrade bör dimensioneras med hänsyn till avsedd användning eller antal bostäder och långsiktigt behov.

Breddmått på en parkeringsplats som ska medge att rullstol tas in från sidan bör vara 5,0 meter. Breddmått kan minskas om gångytan bredvid kan tas i anspråk eller om parkeringsplatser för rörelsehindrade finns bredvid varandra.

Lutningen i längs- och sidled på angöringsplatser och parkeringsplatser för rörelsehindrade bör inte överstiga 1:50.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade bör vara tydligt skyltade, även vintertid.

3:1221 Gångytor på tomter

Gångytor ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram och så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.

Markbeläggningen på gångytor ska vara fast, jämn och halkfri.

Allmänt råd

Gångytor kan t.ex. finnas på gångvägar, lekplatser och ramper samt i trappor.

Betongmarkplattor, släta stenhällar, fasta och jämna grusytor och asfalt är exempel på lämpliga ytmaterial.

Regler om kontrast- och varningsmarkeringar på gångytor finns i avsnitt 3:1223 och avsnitt 8:91.

3:1222 Ramper på tomter

Ramper ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga. De ska luta högst 1:12.

Allmänt råd

Ramper bör kompletteras med trappor där det är möjligt.

För personer med nedsatt rörelseförmåga kan det vara svårt att klara flera ramper i rad med en total höjd på mer än 1,0 meter.

En ramp bör

- ha minst 2 meter långa vilplan,
- ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen,
- ha en fri bredd på minst 1,3 meter,
- vara fri från hinder, och
- ha ett minst 40 mm högt avåkningsskydd om det finns nivåskillnader mot omgivningen.

En ramp får luta högst 1:12 för att minimera risken att någon ska välta. En ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

Regler om trappor och ledstänger finns i avsnitt 8:91.

3:1223 Kontraster och markeringar på tomter

Parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar och friytor, liksom gångytor, trappor, ramper och konstgjorda ledytor samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka.

Allmänt råd

Kontrast mot omgivningen kan åstadkommas med avvikande material och ljushet.

Konstgjorda ledytor kan bestå av material med avvikande struktur och ljushet som fällt in i markbeläggningen, t.ex. tydligt kännbara plattor i en slät yta.

En ljushetskontrast på minst 0.40 enligt NCS (Natural Color System) mellan kontrastmarkeringen och den omgivande ytan kan avsevärt öka möjligheten för synsvaga att uppfatta markeringen.

Regler om kontrastmarkering av trappor finns i avsnitt 8:91.

3:1224 Belysning för orientering på tomter

Belysningen längs tillgängliga och användbara gångvägar och vid parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar och friytor, ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig.

Allmänt råd

På tillgängliga och användbara gångvägar bör markytan vara tillräckligt och jämnt belyst. Fast belysning bör inte vara bländande.

3:1225 Orienterande skyltar på tomter

Orienterande skyltar ska vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Orienterande skyltar bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast och vara placerade på lämplig höjd så att de kan läsas/höras såväl av personer som använder rullstol som av stående personer med nedsatt syn. De bör placeras där man förväntar sig att de ska finnas och så att man kan komma tätt intill dem.

Textstorleken bör väljas efter läsavståndet och ytan bör inte ge upphov till reflexer. Skyltar bör kompletteras med bokstäver i upphöjd relief samt i vissa fall med punktskrift och talad information och tydliga, lättförståeliga och välkända bildsymboler.

3:13 Tillgängliga och användbara entréer till byggnader

3:131 Tillämpningsområde

Allmänt råd

Av 8 kap. 6 § PBL följer att reglerna inte gäller för arbetslokaler om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för eller för småhus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

3:132 Allmänt

Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara. Även övriga entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Tillgängliga entréer ska vara lätta att upptäcka.

För småhus är tillgängligheten till byggnaden tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att på tomten ordna en ramp till entrén.

Allmänt råd

Utöver huvudentrén kan även andra entréer behöva göras tillgängliga och användbara, t.ex. i situationer där terrängen eller placeringen av bostadskomplement gör att avståndet annars blir för långt, se vidare avsnitt 3:23.

För att en entré ska vara lätt att upptäcka bör den vara

a) kontrastmarkerad, se vidare avsnitt 3:1223, och

b) väl belyst, se vidare avsnitt 3:1224.

Orienterande skyltar bör utformas enligt avsnitt 3:1225.

Regler om ramper finns i avsnitt 3:1422.

3:14 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

3:141 Tillämpningsområde

Allmänt råd

Av 8 kap. 6 § PBL följer att reglerna inte gäller för arbetslokaler om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalerna är avsedda för.

3:142 Entré- och kommunikationsutrymmen

Entré- och kommunikationsutrymmen ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Entré- och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol och utformas så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.

Entré- och kommunikationsutrymmen ska där det är möjligt, utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader i kommunikationsutrymmen inte kan undvikas ska skillnaderna utjämnas med ramp, hiss eller annan lyftanordning och trappa.

Transport med sjukbår ska kunna ske från varje enskild bostadslägenhet.

Allmänt råd

Ett kommunikationsutrymme bör

a) ha en fri bredd på minst 1,30 meter, gäller dock inte trappor,

b) vid begränsade hinder, t.ex. pelare, ha en fri bredd på minst 0,80 meter,

För bostadslägenheter finns lämpliga mått på entré- och kommunikationsutrymmen i SS 91 42 21 (normalnivån).

I publika lokaler bör ett kommunikationsutrymme särskiljas från möblerade ytor med exempelvis belysning eller avvikande material.

Regler om när transport med sjukbår behöver kunna ske med hiss finns i avsnitt 3:144.

Regler om säker transport med sjukbår finns i avsnitt 8:232.

3:1421 Gångytor i byggnader

Gångytor i entré- och kommunikationsutrymmen ska vara fasta och jämna.

Allmänt råd

Regler om utformning av tillgängliga och användbara gångytor och ledstråk för personer med nedsatt orienteringsförmåga finns i 3:1423–3:1425.

Regler om skydd mot att halka finns i avsnitt 8:22.

Regler om skydd mot fall i trappor finns i avsnitt 8:232.

3:1422 Ramper i byggnader

Ramper ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga.

Ramper ska luta högst 1:12.

Allmänt råd

En ramp bör

a) ha minst 2 meter långa vilplan,

b) ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen,

c) ha en total höjdskillnad på högst 1,0 meter,

d) ha en fri bredd på minst 1,3 meter,

e) vara fri från hinder, och

f) ha ett minst 40 mm högt avåkningskydd.

En ramp får luta högst 1:12 för att minimera risken att någon ska välta. En ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

Regler om hissar finns i avsnitt 3:144.

Regler om trappor, räcken och ledstänger finns i avsnitt 8:232.

3:1423 Kontraster och markeringar i byggnader

Viktiga målpunkter i byggnader liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka och hitta fram till även för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Allmänt råd

Exempel på viktiga målpunkter i byggnader är entrédörrar och hissdörrar, samt, i publika lokaler, receptionsdiskar, toalettdörrar, dörrar i och till utrymningsvägar och informationsställen.

I publika lokaler bör det finnas logiska ledstråk som leder mellan utvalda målpunkter. På öppna ytor i t.ex. stationsbyggnader (terminaler), receptioner och foajéer bör sammanhängande taktila och visuella ledstråk finnas. Ledytor i golvet kan ordnas med avvikande material och med ljushetskontrast.

Kontrast mot omgivningen kan åstadkommas med avvikande material och ljushet. En ljushetskontrast på minst 0.40 enligt NCS (Natural Color System) mellan kontrastmarkeringen och den omgivande ytan ökar avsevärt möjligheten för synsvaga att uppfatta markeringen.

Logiska färgsystem underlättar orienteringen för personer med utvecklingsstörning eller andra orienteringssvårigheter.

Regler om kontrastmarkering av trappor finns i avsnitt 8:232.

Regler om skydd mot sammanstötning och klämning finns i avsnitt 8:3.

3:1424 Belysning för orientering i byggnader

Belysningen i entréer och kommunikationsutrymmen ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig.

Allmänt råd

Golv i kommunikationsutrymmen bör vara tillräckligt och jämnt belysta.

Ljuskällan bör vara avskärmd och kontrasten i ljushet mellan angränsande utrymmen och mellan ute och inne bör inte vara för stor.

Regler om ljusförhållanden finns i avsnitt 6:32.

Regler om belysning och bländning som skydd mot fall finns i avsnitt 8:21.

3:1425 Orienterande skyltar i byggnader

Orienterande skyltar ska vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Orienterande skyltar bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast och vara placerade på lämplig höjd så att de kan läsas/höras såväl av personer som använder rullstol som av stående personer med nedsatt syn. De bör placeras där man förväntar sig att de ska finnas och så att man kan komma tätt intill dem.

Textstorleken bör väljas efter läsavståndet och ytan bör inte ge upphov till reflexer. Skyltar bör vara kompletterade med bokstäver i upphöjd relief samt i vissa fall med punktskrift och talad information och tydliga, lättförståeliga och välkända bildsymboler.

Elektronisk skyltning bör vara utformad så att personer med nedsatt orienteringsförmåga kan uppfatta och förstå den.

3:143 Dörrar och portar

Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren eller porten från rullstolen. Även andra öppningar i förflyttningvägar ska utformas så att de medger passage med rullstol.

Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Handtag, manöverdon och lås ska placeras och utformas så att de kan användas såväl av personer med nedsatt rörelseförmåga som av personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Roterdörrar ska kompletteras med en dörr som kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Allmänt råd

Det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90°, vid

- a) entrédörrar,
- b) hissdörrar,
- c) korridorörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorens längdriktning,
- d) öppningar i förflyttningssvägar,
- e) dörrar till hygienrum i publika lokaler som ska vara användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga,
- f) dörrar till samlingslokaler, och
- g) dörrar till bostadskomplement.

För dörrar i bostäder finns lämpliga passagemått och lämpliga mått på betjäningsareor i SS 91 42 21 (normalnivån).

Regler om bredder i utrymningsvägar finns i avsnitt 5:334.

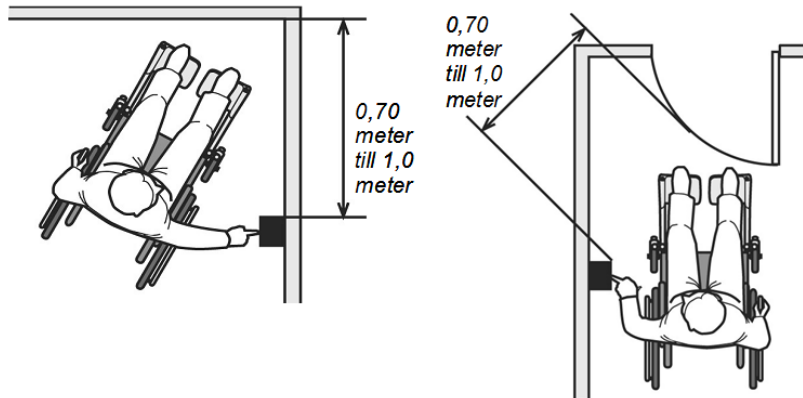
Regler om dörrar i arbetslokaler ges också ut av Arbetsmiljöverket.

Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara bör förses med automatisk dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

Vid dörrar med automatisk dörröppnare är det viktigt att markera utrymmet där dörren slås upp eller att förse dörrarna med säkerhetssensorer eller liknande.

Manöverdon för dörröppnare bör placeras med centrum 0,80 meter från golvet eller marken och minst 0,70 meter, men gärna 1,0 meter, från hörn eller dörrbladets framkant i ogynnsammaste läge.

Figur 3:143 Placering av manöverdon för dörröppnare



Manöverdon bör kunna hanteras även av personer med nedsatt styrka eller nedsatt grip- eller precisionsförmåga.

Dörr- och portöppningar bör utformas utan nivåskillnader, om det inte behövs en tröskel av t.ex. fukt- eller klimatskäl. En eventuell tröskel bör dock vara så låg som möjligt och fasad, så att den är lätt att passera med rullstol eller rollator, och så att risken för att snubbla minimeras.

Exempel på hur dörrar kan utformas i andra hänseenden än de som har behandlats i detta allmänna råd finns bland annat i Myndigheten för delaktighets *Riv hindren – Riktlinjer för tillgänglighet*.

3:144 Hissar och andra lyftanordningar

Då hissar eller andra lyftanordningar krävs för att bostäder, arbetslokaler och publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara ska minst en av dem rymma en person som använder rullstol och en medhjälpare.

En sådan hiss eller annan lyftanordning ska också utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den.

Hissar och andra lyftanordningar ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan uppmärksamma när hisskorgen stannat för av- och påstigning.

Transport med sjukbår i hiss ska kunna ordnas i bostadshus med fler än fyra plan.

Ytterligare en personhiss ska finnas i byggnader som har fler än tio plan.

Allmänt råd

Vilka hissar och andra lyftanordningar som ska vara tillgängliga och användbara regleras i 3 kap. 4 och 18 §§ plan- och byggförordningen, PBF.

Hissar som uppfyller kraven finns i SS-EN 81-70. Typ 2 (1,1 x 1,4 meter) och 3 (2,0 x 1,4 meter) i SS-EN 81-70 uppfyller kraven på tillgängligt och användbart utrymme i hissen.

I SS-EN 81-70 finns även lämpliga manöver- och signalorgan, där bilaga G bör användas för hissar i publika lokaler.

Ytterligare krav på hissar som används för transport av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, H, bilaga 5:1, avsnitt 1.2 och 1.6.1.

Hissar som uppfyller kraven på utrymme med plats för sjukbår finns i SS 763520 (1,1 x 2,1 meter).

Det finns även harmoniserade standarder för plattformshissar, SS-EN 81-40 och SS-EN 81-41.

3:145 Tillgänglighet och användbarhet i publika lokaler

3:1451 Ljudmiljö

I publika lokaler där personer med nedsatt orienteringsförmåga är beroende av ljudmiljön för att kunna ta del av väsentlig information ska ljudmiljön utformas för god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet.

Samlingssalar och receptioner ska utrustas med teleslingor eller andra tekniska lösningar så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt hörsel.

Allmänt råd

Kravet på god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet gäller publika utrymmen i exempelvis

- lokaler för kollektivtrafik,
- reseterminaler,
- lokaler för hälso- och sjukvård,
- samlingssalar, och
- receptioner.

Exempel på samlings-salar är hörsalar, teatrar, kyrkor och större konferensrum som rymmer minst 50 personer.

En efterklangstid på 0,6 sekunder bör uppnås, undantaget samlings-salar där efterklangstiden kan vara upp till 0,8 sekunder. Om föreskriftens krav säkerställs på annat sätt kan efterklangstiden i stora lokaler med rumshöjd högre än 3,50 meter vara upp till 2,0 sekunder.

Lokalerna bör utformas så att bakgrundsnivån ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} från tekniska installationer, hissar eller annan trafik än egetrafik uppgår till högst

- 30 dB i samlings-salar,**
- 35 dB i receptioner samt lokaler för hälso- och sjukvård, och**
- 45 dB i övriga lokaler enligt första stycket.**

Med egetrafik avses den trafik som genereras för att uppnå lokalens funktion, t.ex. bussar och tåg vid en reseterminal eller en järnvägsstation.

Om högtalarsystem används kan taluppfattbarheten verifieras enligt SS-EN 60268-16. Talöverföringsindex STI bör överstiga 0,60 i hela lokalen och 0,70 i mer än hälften av lokalen.

Teleslingors funktion kan verifieras enligt IEC 60118-4.

För definition av efterklangstid och ekvivalent ljudnivå se avsnitt 7.

Regler om skydd mot buller finns i avsnitt 7.

3:1452 Samlingslokaler

Begränsade delar av biografer, teatrar, sporthallar och andra liknande större samlingslokaler behöver inte vara fullt tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Podier och scener ska dock alltid vara tillgängliga och användbara.

Allmänt råd

Fasta platser för personer som använder rullstol bör integreras med övriga platser och ge samma möjlighet att se och höra som andra åskådare har.

3:1453 Tillgängliga och användbara toaletter

Där det finns toaletter för allmänheten ska minst en toalett vara tillgänglig och användbar.

Allmänt råd

I publika lokaler som har fler än ett plan med toaletter för allmänheten bör minst en toalett på varje sådant plan vara tillgänglig och användbar.

Den tillgängliga och användbara toaletten bör ha

- a) minsta måtten 2,2 x 2,2 meter,*
- b) lämpligt utformad och placerad inredning och utrustning,**
- c) kontrastmarkeringar, och**
- d) säkerhetslarm.**

3:146 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i ett plan

Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletterar tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp.

Minst dörren till huvudentrén samt minst en dörr till varje rum (inklusive rum för matlagning och ett hygienrum), balkong, terrass och uteplats ska medge passage med rullstol. Det ska finnas tillräcklig plats att öppna och stänga dörrarna från rullstolen.

Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare.

I det tillgängliga och användbara hygienrumet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början.

Allmänt råd

Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån).

Plats för medhjälpare och separat dusch kan ordnas t.ex. genom att ett badkar tas bort.

Regler om lämplig utformning av trösklar finns i avsnitt 3:143.

3:147 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan

Kraven i avsnitt 3:146 ska uppfyllas på hela entréplanet.

Allmänt råd

Regler om utformning av bostäder i flera plan finns i avsnitt 3:221.

3:148 Tillgängliga och användbara bostadskomplement

Förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.

3:2 Bostadsutformning

Detta avsnitt innehåller föreskrifter och allmänna råd till 3 kap. 1 och 17 §§ PBF. Avsnitt 3:5 innehåller också föreskrifter och allmänna råd till 8 kap. 7 § PBL.

3:21 Allmänt

3:211 Utformningskrav respektive tekniska egenskapskrav

Allmänt råd

Avsnitt 3:2 innehåller föreskrifter och allmänna råd till antingen utformningskraven, de tekniska egenskapskraven eller till båda.

Utformningskraven prövas i bygglovets och de tekniska egenskapskraven hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som övriga tekniska egenskapskrav.

Föreskrifter och allmänna råd till både utformningskraven och de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 allmänna rådet andra stycket,
- b) avsnitt 3:222 föreskriften första stycket,
- c) avsnitt 3:223 föreskriften första stycket,
- d) avsnitt 3:224 föreskriften första stycket
- e) avsnitt 3:225 föreskriften femte stycket, allmänt rådet, och
- f) avsnitt 3:2271 föreskriften första stycket.

Föreskrifter och allmänna råd enbart till utformningskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften första stycket, tredje stycket a, c–e, g–k och fjärde stycket, allmänna rådet första stycket,*
- b) avsnitt 3:221 föreskriften,*
- c) avsnitt 3:222 föreskriften andra stycket,*
- d) avsnitt 3:223 föreskriften andra stycket,*
- e) avsnitt 3:224 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- f) avsnitt 3:225 föreskriften första och tredje stycket,*
- g) avsnitt 3:226 föreskriften första och tredje stycket, allmänna rådet,*
- h) avsnitt 3:2271 föreskriften andra stycket, allmänna rådet första stycket,*
- i) avsnitt 3:2272 föreskriften,*
- j) avsnitt 3:2273 föreskriften första, tredje, fjärde och femte stycket,*
- k) avsnitt 3:2274, och*
- l) avsnitt 3:23 föreskriften, allmänna rådet första och andra stycket.*

Föreskrifter och allmänna råd enbart till de tekniska egenskapskraven finns i

- a) avsnitt 3:22 föreskriften andra stycket och tredje stycket b, f och l, allmänna rådet tredje, fjärde och femte stycket,**
- b) avsnitt 3:221 allmänna rådet,**
- c) avsnitt 3:224 allmänna rådet andra stycket,**
- d) avsnitt 3:225 föreskriften andra och fjärde stycket,**
- e) avsnitt 3:226 föreskriften andra stycket,**

- f) avsnitt 3:2271 allmänna rådet andra stycket,
- g) avsnitt 3:2272 allmänna rådet,
- h) avsnitt 3:2273 föreskriften andra stycket, och
- i) avsnitt 3:23 allmänna rådet tredje och fjärde stycket.

Definitionen i avsnitt 3:212 gäller oavsett om det är fråga om utformningskrav eller tekniska egenskapskrav.

3:212 Definitioner

Matlagning: Tillagning av mat och förvaring av livsmedel

3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

a) minst ett rum för personhygien,

b) inredning och utrustning för personhygien,

c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,

d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,

e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,

f) inredning och utrustning för matlagning,

g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,

h) utrymme för hemarbete,

i) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,

j) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,

k) utrymmen för förvaring, och

l) inredning för förvaring.

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet.

Allmänt råd

En balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostadslägenheten.

Dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden finns i SS 91 42 21.

Regler om bostadskomplement finns i avsnitt 3:23.

Regler om avfallsutrymmen i bostadslägenheter finns i avsnitt 3:4.

Regler om vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:2 respektive 6:3.

3:221 Bostäder i flera plan

I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma

- ett hygienrum enligt avsnitt 3:146,
- avskiljbar sängplats (sovalkov),
- möjlighet till matlagning,
- utrymme för måltider,
- utrymme för sittgrupp,
- entréutrymme,
- utrymme för förvaring, och
- utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas.

Allmänt råd

Regler om tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostadslägenheter i flera plan finns i avsnitt 3:147.

3:222 Bostäder större än 55 m²

Bostäder med en boarea (BOA) större än 55 m² ska utformas med hänsyn till det antal personer som de är avsedda för.

Sådana bostäder ska dock alltid ha plats för en parsäng i minst ett rum eller en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.

3:223 Bostäder större än 35 m² och högst 55 m²

Bostäder med en BOA större än 35 m² och högst 55 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder är det dock tillräckligt att antingen rummet för sömn och vila eller rummet med inredning och utrustning för matlagning är en avskiljbar del av ett rum. Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria och ska utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. Rummet eller den avskiljbara delen av rummet för sömn och vila behöver inte ha plats för en parsäng.

3:224 Bostäder om högst 35 m²

Bostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna

- a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara,
- b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis, och
- c) måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis.

Allmänt råd

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter brett,
- b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och
- c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

- a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,80 meter bred, och
- b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred.

3:225 Bostäder för en grupp boende

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas rum för matlagning och för daglig samvaro samt utrymme för måltider delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

För en grupp boende får de enskilda bostadslägenheternas inredning och utrustning för matlagning delvis sammanföras till gemensamma utrymmen.

De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

De gemensamma utrymmena ska också vara så välutrustade att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostadslägenheterna.

Avsnitt 3:225 gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Allmänt råd

För särskilda boendeformer för äldre samt studentbostäder se avsnitt 3:226–3:227.

3:226 Särskilda boendeformer för äldre

För en mindre grupp boende, i särskilda boendeformer för äldre, får reglerna i första till och med fjärde stycket i avsnitt 3:225 tillämpas. De gemensamma utrymmena ska ligga i anslutning till de enskilda lägenheterna.

Gruppboendestäder avsedda för åldersdementa behöver inte ha inredning och utrustning för matlagning i de enskilda lägenheterna. I sådana fall ska dock nödvändiga installationer för detta vara förberedda.

Enskilda bostäder om högst 35 m² i särskilda boendeformer för äldre ska utformas enligt 3:223.

Allmänt råd

Med särskilda boendeformer för äldre avses bostäder enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

Särskilda boendeformer för äldre är oftast även arbetsplatser. Arbetsmiljöverket ger ut regler om arbetsplatsens utformning.

3:227 Studentbostäder

3:2271 Utformning av studentbostäder om högst 35 m²

Studentbostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² får utrymmena för funktionerna

a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara, och

b) daglig samvaro, sömn och vila, måltider samt hemarbete överlappa varandra helt eller delvis.

Allmänt råd

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara som minst 1,40 meter brett,

b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter brett, och

c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara som minst 0,40 meter bred.

I enskilda studentbostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) inredningslängden för matlagning vara som minst 1,40 meter bred, och

b) inredningslängden för förvaring vara som minst 1,20 meter bred.

3:2272 Rum för matlagning utan fönster mot det fria

Rum för matlagning i studentbostäder behöver inte ha fönster mot det fria.

Allmänt råd

Regler om krav på vädring och dagsljus finns i avsnitt 6:253 och 6:322.

3:2273 Bostäder för en student med gemensamma utrymmen

För en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person får rum för personhygien, rum för daglig samvaro och rum för matlagning samt utrymme för måltider, eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så stora att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

För en grupp studenter som har enskilda bostäder avsedda för en person får dessutom inredning och utrustning för matlagning eller delar av dessa, sammanföras till gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena ska vara så välutrustade att de i skälig utsträckning kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Gemensamma rum för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som de enskilda bostäderna.

Ett gemensamt rum för personhygien får inte delas av fler än tre enskilda bostäder avsedda för en person.

Ett gemensamt rum med inredning och utrustning för matlagning får inte delas av fler än tolv enskilda bostäder avsedda för en person.

3:2274 Rum för sömn och vila i bostäder större än 55 m²

Bostäder med en BOA större än 55 m² som är avsedda för flera studenter ska utformas med hänsyn till det antal studenter som de är avsedda för. Bostäderna behöver inte ha plats för parsäng i något rum för sömn och vila.

3:23 Bostadskomplement

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas en gemensam tvättstuga med möjlighet att tvätta och torka maskinellt, om det saknas utrymme att tvätta och torka tvätt maskinellt i den enskilda bostadslägenheten.

I bostadslägenheten eller i dess närhet ska det finnas läsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande.

I bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar.

Allmänt råd

Förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som avses i avsnitt 3:132.

I SS 91 42 21 finns lämpliga mått för förvaring.

Regler om tillgängliga och användbara bostadskomplement finns i avsnitt 3:148.

Regler om avfallsutrymmen finns i avsnitt 3:4.

3:5 Krav på tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid ändring av byggnader

3:51 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid tillämpningen av avsnitt 3:51 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:111.

Allmänt råd

Av 8 kap. 7 § PBL följer att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 m² inreds på en vind.

3:52 Bostadsutformning

Vid tillämpningen av avsnitt 3:52 gäller motsvarande uppdelning i utformningskrav och tekniska egenskapskrav som anges i avsnitt 3:211.

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. Den kravnivå som anges i avsnitt 3:2 ska eftersträvas. Regler om ändring av byggnader finns också i avsnitt 1:22.

Allmänt råd

När hela eller delar av byggnader får en ny funktion bör normalt sett högre krav kunna uppfyllas jämfört med när man behåller befintlig funktion.

Kraven i avsnitt 3:2 bör tillämpas när t.ex. vindar, kontor, skolor eller vårdanläggningar ändras till bostäder. Detsamma gäller när bostäder enligt avsnitt 3:225–3:227 eller andra specialbostäder byggs om till ordinarie bostäder.

Trots andra stycket i det allmänna rådet kan det finnas skäl att göra avkall på kraven i avsnitt 3:2 när större byggnader med stort djup eller bärande mellanväggar byggs om till studentbostäder. Detsamma gäller om ändring sker för att en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska kunna få en ny funktion.

Planlösningar och inredning i befintliga ordinarie bostäder bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla krav som ställs vid uppförande av nya bostäder, om det inte gäller tillgänglighet och användbarhet i hygienrum, se avsnitt 3:511 åttonde stycket i det allmänna rådet.

Bilaga 3 Tekniska egenskaper på tillgänglighet relevanta för studentbostäder

Tillgänglighetsåtgärder, deras placering i byggnaden och berörda grupper

Nedan listas för uppdraget relevanta tekniska egenskapskrav på tillgänglighet. Alltså endast krav som riktar sig mot studentbostäder tas med. Därför finns t.ex. inte tekniska egenskapskrav som gäller för publika lokaler med.

Kontrastmarkering av utvändiga entréer (BBR avsnitt 3:132)

Plats

Utvändiga huvudentréer. Även övriga utvändiga entréer till bostadshus (om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet).

Tillgänglighetsåtgärder

Utvändig kontrastmarkering så att entrén blir lätt att upptäcka. Det kan t.ex. handla om målning av ett entréparti med ljushetskontrast mot väggen eller olika material.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Kontraster och markeringar inne i byggnader (BBR avsnitt 3:1423)

Plats

Viktiga målpunkter inne i byggnader.

Tillgänglighetsåtgärder

Invändig kontrastmarkering så att målpunkter såsom entrédörrar till bostadslägenheterna och hissdörrar liksom gångytor, trappor och ramper

samt manöverdon blir lätta att upptäcka. Det kan t.ex. handla om målning med ljushetskontrast eller olika material för taktill ledning.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Belysning av utvändiga entréer (BBR avsnitt 3:132)

Plats

Utvändiga huvudentréer. Även övriga utvändiga entréer till bostadshus (om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet).

Tillgänglighetsåtgärder

Förstärkt utvändig belysning av entrén så att det lättare går att förstå vilket som är ingången till byggnaden.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Belysning för orientering inne i byggnader (BBR avsnitt 3:1424)

Plats

I byggnader, i entré- och kommunikationsutrymmen.

Tillgänglighetsåtgärder

Förstärkt belysning av målpunkter som hissar, toaletter och utgångar så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig. Ljuskällan bör var avskärmad och ljushetskontrasten mellan angränsande utrymmen och mellan ute och inne bör inte vara för stor.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Belysning av golv inne i byggnader (BBR avsnitt 3:1424)

Plats

I byggnader, i entré- och kommunikationsutrymmen.

Tillgänglighetsåtgärder

Jämn nedåtriktad belysning av golv i gångstråken i entréer och kommunikationsutrymmen.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Fasta och jämna gångytor (BBR avsnitt 3:1421)*Plats*

I byggnader, i entré- och kommunikationsutrymmen.

Tillgänglighetsåtgärder

Det handlar om materialval, t.ex. att inte använda för skrovliga plattor med breda skarvar.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt funktion i armar, händer, bål och ben eller dålig balans som kan behöva använda t.ex. rullstol, rollator eller käpp.

Avåkningsskydd i ramper, vara fria från hinder (BBR avsnitt 3:1422)*Plats*

I byggnader, i entré- och kommunikationsutrymmen.

Tillgänglighetsåtgärder

Avåkningsskydd (40 mm) på sidorna av ramper som löper fritt. Ett avåkningsskydd kan t.ex. vara av sten i ramper av natursten eller av stål i andra ramper.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt rörelseförmåga som kan behöva använda rullstol.

Tillgängliga orienterande skyltar (BBR avsnitt 3:1425)*Plats*

I byggnader, i entré- och kommunikationsutrymmen.

Tillgänglighetsåtgärder

Det kan handla om orienterande skyltar om var hissen eller tvättstugan finns, grovsoprummet etc. Skyltarna bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast, vara placerade på lämplig höjd, vara tydliga och vara rätt utformade.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

Dörrar och portar utan nivåskillnad (BBR avsnitt 3:143)*Plats*

Tillgängliga och användbara dörrar och portar dvs. entrédörrar, hissdörrar, korridorörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorens längdriktning, öppningar i förflytningsvägar, dörrar till bostadskomplement och dörrar till hygienrum i de enskilda bostadslägenheterna.

Tillgänglighetsåtgärder

Dörrar bör utformas utan tröskel, om tröskeln inte behövs t.ex. av fukt- eller klimatskäl. Om man har en tröskel så bör den vara så låg som möjligt och vara fasad.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt rörelseförmåga som kan behöva använda rullstol, rollator eller käpp.

Automatisk dörröppnare (BBR avsnitt 3:143)*Plats*

Tillgängliga och användbara dörrar och portar dvs. entrédörrar, hissdörrar, korridordörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorrens längdriktning, öppningar i förflytningsvägar och dörrar till bostadskomplement.

Tillgänglighetsåtgärder

Om dessa dörrar är tunga eller har dörrstängare, vilket är relevant för många av dessa dörrar, så bör de ha dörröppningsautomatik.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt styrka i armar eller personer som använder rullstol, rollator eller käpp.

Tillgänglig utformning av handtag, manöverdon och lås (BBR avsnitt 3:143)*Plats*

Tillgängliga och användbara dörrar och portar dvs. entrédörrar, hissdörrar, korridordörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorrens längdriktning, öppningar i förflytningsvägar och dörrar till bostadskomplement.

Tillgänglighetsåtgärder

Handtag, manöverdon och lås som kan användas av dem som har nedsatt styrka i armar.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt styrka i armar.

Markering av utrymmet där dörren slås upp (BBR avsnitt 3:143)*Plats*

Tillgängliga och användbara dörrar och portar dvs. entrédörrar, hissdörrar, korridordörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorrens längdriktning, öppningar i förflytningsvägar och dörrar till bostadskomplement i de situationer dessa dörrar har dörröppningsautomatik.

Tillgänglighetsåtgärder

Markering i golvet som kan vara antingen målad eller bestå av materialbyte.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).
Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer som kan behöva använda rullstol, rollator eller käpp.

Dörrarna har säkerhetssensorer eller liknande (BBR avsnitt 3:143)*Plats*

Tillgängliga och användbara dörrar och portar dvs. entrédörrar, hissdörrar, korridorörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorrens längdriktning, öppningar i förflyttningvägar och dörrar till bostadskomplement i de situationer dessa dörrar har dörröppningsautomatik.

Tillgänglighetsåtgärder

Som alternativ till markering i golvet kan dörren förses med sensor.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).
Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer som kan behöva använda rullstol, rollator eller käpp.

Utformning av hiss eller annan lyftanordning så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den (BBR avsnitt 3:144)*Plats*

I byggnaden.

Tillgänglighetsåtgärder

Utforma manöverpanelen i hissen och knapparna på våningsplanen så att de blir tillgängliga. Tillgängliga hissar för personer med nedsatt rörelseförmåga betyder t.ex. att knapparna sitter på en låg höjd.
Tillgängliga hissar för personer med nedsatt orienteringsförmåga (nedsatt syn och t.ex. demenssjukdom) betyder t.ex. att knapparna är i relief, har en avvikande färg eller/och har blindskrift.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).
Personer med nedsatt rörelseförmåga som kan behöva använda rullstol.

Utförning av hiss eller annan lyftanordning så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan uppmärksamma när hisskorgen stannat för av- och påstigning (BBR avsnitt 3:144)

Plats

I byggnaden.

Tillgänglighetsåtgärder

Röst i hissen som talar om vilket våningsplan man är på.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt orienteringsförmåga. T.ex. personer med nedsatt syn eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada).

I det tillgängliga och användbara hygienrummet ska också gå att ordna en separat duschplats om en sådan saknas från början (BBR avsnitt 3:146)

Plats

I enskilda bostadslägenheter.

Tillgänglighetsåtgärder

Borttagning av badkar.

Berörda enligt BBR avsnitt 3:112

Personer med nedsatt rörelseförmåga. T.ex. personer med nedsatt rörelseförmåga som kan behöva använda rullstol, rollator eller käpp.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18
Besök Stockholm: Karlavägen 108
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se