



Jan Lind  
Administrativa avdelningen  
Telefon: 08-508 264 71  
jan.lind@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-02-11

## Riktlinjer i handboken "Stockholm - en stad för alla". Svar på remiss

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens remiss av skrivelsen från Ann-Margarethe Livh (v) besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

### Sammanfattning

I en skrivelse till kommunstyrelsen föreslår Ann-Margarethe Livh (v) att stadsledningskontoret får i uppdrag att i samverkan med berörd förvaltning utreda hur en bestämmelse i markanvisnings- och exploateringsavtal ska formuleras för att vara juridiskt bindande samt föreslå att handboken Stockholm – en stad för alla underställs kommunfullmäktige för antagande.

Exploateringskontoret anser att det inte behövs något utredningsuppdrag till stadsledningskontoret. Markanvisningsavtalen är inte bindande. Överenskommelserna om exploatering av stadens mark och exploateringsavtalen då staden ska ta över mark och anläggningar som exploitören bygger, och som bl.a. innehåller riktlinjer för tillgänglighet, är däremot juridiskt bindande.

Förslaget att trafikkontorets handbok "Stockholm – en stad för alla" ska underställas kommunfullmäktige för antagande är enligt exploateringskontoret inte ändamålsenligt. Det är tillräckligt att fullmäktige tar ställning till hur mycket



högre ambitionsnivå för tillgänglighet än Boverkets byggregler, som staden ska ha.

## **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har remitterat föreliggande skrivelse till exploateringsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast den 11 februari 2010.

## **Ärendet**

I en skrivelse till kommunstyrelsen den 17 december 2009 framhåller Ann-Margarethe Livh (v) att Stockholms stad har ambitionen att bli världens mest tillgängliga huvudstad 2010. Enligt skrivelsen är det därför av stor vikt att hela staden drar åt samma håll i tillgänglighetsarbetet och att stadens styrdokument då fyller en viktig roll.

Riktlinjerna i handboken Stockholm - en stad för alla, trafikkontoret 2008, är enligt skrivelsen ett viktigt styrdokument, som exploateringsnämnden genom avtal med byggherrar ska förplikta dem att följa. Skribenten uppger att nämndens handikappråd har uppmärksammat att hänvisning i avtalen många gånger inte görs till gällande handbok utan till ett föråldrat dokument. Skrivningen i avtalen uppges också variera från fall till fall. Enligt skrivelsen finns därför enligt handikapprådet skäl att ifrågasätta om avtalsbestämmelsen är juridiskt bindande.

Handikapprådet uppges också vara tveksamt till handbokens status, eftersom den inte har antagits av kommunfullmäktige.

Ann-Margarethe Livh föreslår att stadsledningskontoret får i uppdrag att i samverkan med berörd förvaltning utreda hur en bestämmelse i markanvisnings- och exploateringsavtal ska formuleras för att vara juridiskt bindande samt föreslå att handboken Stockholm – en stad för alla underställs kommunfullmäktige för antagande.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret har i anslutning till presidiummöte med handikappråden den 1 oktober 2009 besvarat frågor om stadens krav på tillgänglighet gentemot byggherren och hur de följs upp. Kontorets svar återges nedan under följande två rubriker.



### **Tillgänglighetskraven vid markanvisningar m.m.**

I stadens budget för 2009 ingår bland de stadsövergripande styrdokumenterna det av kommunfullmäktige den 14 december 2004 antagna "Handikappolitiskt program för Stockholms stad". Vidare anges att nytt program utarbetas 2010.

I programmet ingår bl.a. följande inriktningsmål.

"Stockholm, en stad för alla - riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" ska följas vid alla förändringar i den yttre miljön. Staden ska införa basanpassning i nyproduktion av bostäder och lokaler och därigenom precisera de krav på tillgänglighet som finns i lagstiftning och byggregler. Tydliga tillgänglighetskrav ska inarbetas i översiktsplanen.

I de markanvisningsavtal som inför en tänkt exploatering sluts mellan exploateringsnämnden och byggherren anges normalt bl.a. följande.

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy, beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder m.m.

I efterföljande överenskommelser mellan exploateringsnämnden och byggherrarna om exploatering av stadens mark och i exploateringsavtal då staden skall ta över mark och anläggningar som exploatören bygger, har tills helt nyligen angivits följande under rubriken "Tillgänglighet i utemiljö".

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.



Exploateringskontoret vill framhålla att de av gatu- och fastighetsnämnden 2001 beslutade riktlinjerna är de senaste som nämndbeslutats och också är de som ska tillämpas enligt fullmäktiges direktiv senast i 2009 års budget.

Den i trafikkontorets regi år 2008 upprättade handboken för utformning av en tillgänglig och användbar miljö "Stockholm – en stad för alla", har inte i sig status av politiskt beslutat styrdokument utan är att se som just en handbok för både stadens egna organ och byggherrar med flera. I handboken framgår bl.a. de högre krav på tillgänglighet än Boverkets byggregler som staden haft sedan 1987 och som senast beslutats av gatu- och fastighetsnämnden 2001. Vidare redovisas gällande lagkrav m.m. och ges goda exempel på tekniska lösningar. Handboken innehåller texter om såväl ute- som inomhusmiljö och avser både ny- och ombyggnad.

För att förtydliga stadens ambitioner rörande tillgänglighet har exploateringskontoret nyligen på trafikkontorets förslag ändrat texten i kontorets mallar för överenskommelser om exploatering av stadens mark och i mallen för exploateringsavtal då staden skall ta över mark och anläggningar som exploatören bygger. Numera anges följande under rubriken "Tillgänglighet i utemiljö".

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad bör göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20 (ute och inne).
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

Exploateringskontoret vill betona att den reviderade texten inte innebär några sakliga förändringar av de riktlinjer som ända sedan 1987 gällt för byggherren. Den kompletterande hänvisningen till 2008 års handbok syftar till att byggherren lättare ska kunna leva upp till stadens ambitioner.

### **Kontroll/uppföljning av tillgänglighetskraven**

Enligt de överenskommelser som sluts ska byggherren utse en person som ansvarar för att de med staden avtalade tillgänglighetsriktlinjerna följs.

Där anslutningar finns mellan t.ex. gata och byggherrens entréer sker kontroll i samband med exploateringskontorets projektering av den allmänna marken.

När det gäller innergårdar m.m. på kvartersmark utför exploateringskontoret ingen egentlig kontroll.

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för tillsyn av att byggherren följer de krav som ingår i lagar och föreskrifter.

Den byggherre som inte följer villkoren i träffade avtal kan förlora möjligheterna att få nya markanvisningar.

### **Förslagen från Ann-Margarethe Livh**

I den nu remitterade skrivelsen från Ann-Margarethe Livh föreslås att stadsledningskontoret skulle få i uppdrag att i samverkan med berörd förvaltning utreda hur en bestämmelse i markanvisnings- och exploateringsavtal ska formuleras för att vara juridiskt bindande. Exploateringskontoret anser att det inte behövs något sådant uppdrag. Markanvisningsavtalen som exploateringsnämnden regelmässigt träffar med byggherrarna är inte bindande. En markanvisning för mark som staden äger utgör endast en option för en byggherre att under en viss tid och på vissa villkor med ensamrätt få förhandla med staden och arbeta fram utformningen av ett projekt som resulterar i en detaljplan och en överenskommelse om exploatering. Markanvisningsavtalet ger trygghet för byggherren att vilja satsa resurser och kostnader för projektering m.m. och avtalsförhandlingar.

Överenskommelserna om exploatering av stadens mark och exploateringsavtalen då staden ska ta över mark och anläggningar som exploitören bygger, och som



bl.a. innehåller riktlinjer för tillgänglighet, är däremot juridiskt bindande. Goda exempel på tekniska lösningar finns i den av trafikkontoret år 2008 utarbetade handboken "Stockholm – en stad för alla".

Påståendet i skrivelsen att exploateringsnämndens avtal har hänvisat till ett föråldrat dokument är inte korrekt. Som framgår av kontorets ovanstående redovisning till handikappråden var enligt 2009 års budget det gällande styrdokumentet rörande tillgänglighet 2004 års handikappolitiska program med dess hänvisning till "Stockholm, en stad för alla - riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö", som beslutats av gatu- och fastighetsnämnden 2001. Den i trafikkontorets regi år 2008 upprättade handboken för utformning av en tillgänglig och användbar miljö "Stockholm – en stad för alla", har inte i sig status av politiskt beslutat styrdokument utan är att se som just en handbok för både stadens egna organ och byggherrar med flera.

Exploateringskontoret anser att förslaget från Ann-Margarethe Livh att trafikkontorets handbok "Stockholm – en stad för alla" ska underställas kommunfullmäktige för antagande, inte är ändamålsenligt. Det är tillräckligt att fullmäktige tar ställning till hur mycket högre ambitionsnivå beträffande tillgänglighet än Boverkets byggregler, som staden ska ha.

Om fullmäktige skulle anta handboken och den skulle ges status av ett stadsövergripande styrdokument finns enligt exploateringskontoret risk för att detta skulle bli kontraproduktivt. En handbok som bl.a. innehåller hänvisningar till gällande lagstiftning och goda exempel på tekniska lösningar, bör vara lätt att ändra. I handboken framhåller för övrigt trafikkontoret att det hela tiden pågår en utveckling inom de områden som handboken omfattar. Nya aspekter tillkommer och nya lösningar tas fram. Det är därför enligt trafikkontoret viktigt att innehållet i handboken utvecklas och revideras kontinuerligt. Detta sker enligt exploateringskontoret smidigast om handboken, som hittills, får vara just en handbok som upprättas på förvaltningsnivå. Exploateringskontoret, som samrått med trafikkontoret i ärendet, har inhämtat att detta även är trafikkontorets uppfattning.

För att förtydliga stadens ambitioner rörande tillgänglighet ändrade, som nämnts, exploateringskontoret under hösten 2009 på trafikkontorets initiativ texten i kontorets mallar för överenskommelser om exploatering av stadens mark och i mallen för exploateringsavtal då staden skall ta över mark och anläggningar som exploatören bygger. Kontoren har nu tillsammans gjort en förnyad genomgång av aktuella avtalstexter med följd att fortsättningsvis kommer följande att anges i dessa avtal under rubriken "Tillgänglighet i utemiljö".

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

Detta innebär att den högre ambitionsnivå jämfört med gällande byggregler som gällt för byggherren ända sedan 1987, kommer att gälla även fortsättningsvis.

**Slut**