

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

### **TILLGÄNGLIGHET**

#### **1 OBJEKTSBESKRIVNING**

Granskningen omfattar utformning av nybyggnad av flerbostadshus med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Kommun: Tyresö

Byggherre: Scandinavian Property Group

#### **2 UNDERLAG**

Underlag för granskning är bygglovshandlingar från Vida Arkitektkontor daterade 2023-11-23.

#### **3 REGELVERK**

Granskningen av projektet med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga har utförts avseende utformningskrav i enlighet med följande bestämmelser och rådtexter.

- Plan- och bygglagen (SFS 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2020:603)
- Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338 med ändringar t.o.m. SFS 2020:708)
- Boverkets byggregler, BBR 29 (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2020:4)
- SS 91 42 21:2006
- Bygg ikapp, utgåva 7

#### **4 LÄSANVISNING**

Till vänster redovisas föreskrift och råd och till höger redovisas kommentarer.

Röd text anger avvikelser gentemot BBR.

Blå text anger granskningskommentarer.

#### **5 REVIDERINGAR**

Tillkommande text markeras med **fet stil**. Utgående text redovisas ~~genomstruken~~.

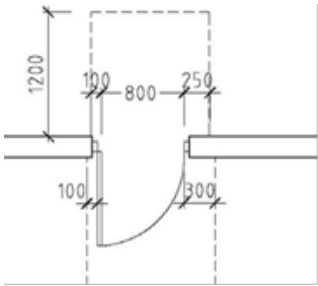
## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
<b>3:11</b>	<b>Allmänt</b>	
<b>3:113</b>	<p><b>Dimensionerande mått för rullstol</b></p> <p>För byggnad och tomtmark (gård) är elektrisk utomhusrullstol klass B dimensionerande. Vändcirkel min 1,5 m och min 80 cm passagemått för dörrar (10M). Gäller både invändigt och i fasad.</p> <p>Inom varje enskild bostadslägenhet är inomhusrullstol klass A dimensionerande. Vändcirkel min 1,3 m och min 76 cm passagemått för dörrar (9M).</p>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>
<b>3:12</b>	<b>Tillgänglighet och användbarhet på tomter</b>	
<b>3:122</b>	<p><b>Tillgängliga och användbara gångvägar, angörings- och parkeringsplatser m.m.</b></p> <p>Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– bostadskomplement,</li><li>– parkeringsplatser,</li><li>– angöringsplatser för bilar,</li><li>– friytor, och</li><li>– allmänna gångvägar i anslutning till tomten.</li></ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– vara lätta att följa,</li><li>– kunna särskiljas från möblerade ytor, och</li><li>– kunna användas som sammanhängande taktila och visuella ledstråk.</li></ul> <p><i>Allmänt råd</i></p> <p><i>Exempel på friytor är lekplatser, bollplaner och gemensamma uteplatser.</i></p> <p><i>En tillgänglig och användbar gångväg bör</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– vara så horisontell som möjligt,</li><li>– inte luta mer än 1:50 i sidled,</li><li>– ha en fri bredd på minst 1,5 meter alternativt minst 1,0 meter och då ha vändzoner med högst 10 meters mellanrum,</li><li>– vid öppningar i t.ex. staket, häckar och liknande ha en fri bredd på minst 0,90 meter,</li><li>– vara fri från hinder, och</li><li>– 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.</li></ul> <p>En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindre ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters</p>	<p>Angöringsplatser finnas på angränsande lokalgata.</p> <p>Parkeringsplatser för rörelsehindre finns på markplan i anslutning till Hus 2 och 3. Hus 1 och 4 får tillträde via Hus 2 och 3 till dessa parkeringsplatser.</p> <p>Bedöms vara uppfyllt.</p>

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
	<p>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.</p> <p><i>Allmänt råd</i> 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.</p>	
3:1221	<p><b>Gångytor på tomten</b> 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.</p> <p><i>Allmänt råd</i> 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.</p>	Bedöms vara uppfyllt.
3:13	<b>Tillgängliga och användbara entréer till byggnader</b>	
3:132	<p><b>Allmänt</b> 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.</p>	Bedöms vara uppfyllt.
3:14	<b>Tillgänglighet och användbarhet i byggnader</b>	
3:142	<p><b>Entré och kommunikationsutrymmen</b> 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.</p>	Bedöms vara uppfyllt.

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
	<p><i>Allmänt råd</i></p> <p><i>Ett kommunikationsutrymme bör</i></p> <p><i>a) ha en fri bredd på minst 1,30 meter, gäller dock inte trappor,</i></p> <p><i>b) vid begränsade hinder, t.ex. pelare, ha en fri bredd på minst 0,80 meter,</i></p> <p><i>För bostadslägenheter finns lämpliga mått på entré- och kommunikationsutrymmen i SS 91 42 21 (normalnivån).</i></p>	
3:143	<p><b>Dörrar och portar</b></p> <p>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.</p> <p>Roterdörrar ska kompletteras med en dörr som kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.</p> <p><i>Allmänt råd:</i></p> <p><i>Det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90°, vid</i></p> <p><i>a) entrédörrar,</i></p> <p><i>b) hissdörrar,</i></p> <p><i>c) korridorörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorens längdriktning,</i></p> <p><i>d) öppningar i förflyttningvägar,</i></p> <p><i>e) dörrar till hygienrum i publika lokaler som ska vara användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga,</i></p> <p><i>f) dörrar till samlingslokaler, och</i></p> <p><i>g) dörrar till bostadskomplement.</i></p> <p><i>För dörrar i bostäder finns lämpliga passagemått och lämpliga mått på betjäningsareor i SS 91 42 21 (normalnivån).</i></p>	<p>Det fria passagemåttet för dörrar inom lägenheter bör vara minst 0,76 meter.</p> <p>Passagemått mäts vid 90 graders öppning och måttet ska klara dörrblad och eventuellt klämskydd.</p> <p>Nuvarande dörrslagning bedöms vara godkänd.</p>
		
3:144	<p><b>Hissar och lyftanordningar</b></p> <p>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.</p>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
	<p><i>Allmänt råd</i></p> <p><i>Vilka hissar och andra lyftanordningar som ska vara tillgängliga och användbara regleras i 3 kap. 4 och 18 §§, PBF.</i></p> <p><i>Hissar som uppfyller kraven finns i SS-EN 81-70. Typ 2 (1,1 x 1,4 meter) och 5 (2,0 x 1,4 meter) i SS-EN 81-70 uppfyller kraven på tillgängligt och användbart utrymme i hissen.</i></p>	
3:146	<p><b>Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan</b></p> <p>Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. För sådana terrasser som kompletteras tillgängliga och användbara samt väl placerade balkonger är tillgängligheten och användbarheten tillgodosedd, om det med enkla åtgärder i efterhand går att ordna en ramp.</p> <p>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.</p> <p>Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare.</p> <p><i>Allmänt råd:</i></p> <p><i>Dimensionerande mått som är lämpliga med hänsyn till tillgängligheten och användbarheten i rum finns i SS 91 42 21 (normalnivån).</i></p> <p><i>Studentbostäder om högst 35 m2 enligt avsnitt 3:225 kan utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortre sida.</i></p>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>
3:148	<p><b>Tillgängliga och användbara bostadskomplement</b></p> <p>Förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.</p>	<p>Postboxar är placerade i entréplan i respektive trapphus.</p> <p>Lägenhetsförråd är placerad i källarplan alternativt inom bostadsyta.</p> <p>Respektive lägenhet är försedd med kombimaskin.</p> <p>Hushållsavfall kastas i utvändiga sopkassuner mellan Hus 1-2 och Hus 3-4.</p> <p>Bedöms vara uppfyllt.</p>

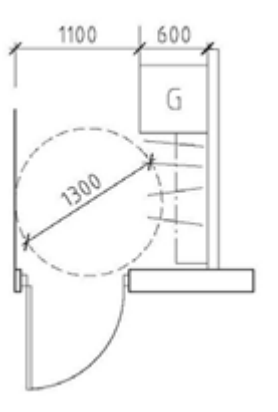
## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
<b>3:2</b>	<b>Bostadsutformning</b>	
<b>3:22</b>	<p><b>Allmänt om utformning av bostäder</b></p> <p>Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.</p> <p>I bostaden ska finnas</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) minst ett rum för personhygien,</li><li>b) inredning och utrustning för personhygien,</li><li>c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,</li><li>d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,</li><li>e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,</li><li>f) inredning och utrustning för matlagning,</li><li>g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,</li><li>h) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,</li><li>i) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,</li><li>j) utrymmen för förvaring, och</li><li>k) inredning för förvaring.</li></ul> <p>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.</p> <p><i>Allmänt råd</i></p> <p><i>En balkong, uteplats eller ett liknande utrymme bör finnas i anslutning till bostaden. Dimensionerande mått och inredningslängder som är lämpliga vid utformningen av bostaden finns i SS 91 42 21.</i></p> <p><i>Plats för en kombinerad tvättmaskin och torktumlare uppfyller kravet på utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt i bostaden.</i></p>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>
<b>3:223</b>	<p><b>Bostäder större än 35 m2 och högst 55 m2</b></p> <p>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.</p> <p><i>Allmänt råd</i></p> <p><i>Bostäder med en BOA större än 35 m2 och högst 55 m2 kan utformas utan plats för parsäng i något rum eller i en avskiljbar del av ett rum för sömn och vila.</i></p>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>
<b>3:224</b>	<p><b>Bostäder om högst 35 m2</b></p> <p>Bostäder med en BOA om högst 35 m2 ska utformas med hänsyn till sin storlek. I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara, och</li></ul>	<p>Bedöms vara uppfyllt.</p>

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

BBR	KRAVTEXT	KOMMENTARER
	<p>b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis.</p> <p><i>Allmänt råd</i> <i>I bostäder med en BOA om högst 35 m2 bör</i> <i>a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara minst 1,80 meter brett,</i> <i>b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara minst 1,20 meter brett, och</i> <i>c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara minst 0,40 meter bred.</i></p>	
3:23	<p><b>Bostadskomplement</b></p> <p>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.</p> <p>I bostadslägenheten eller i dess närhet ska det finnas låsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning och liknande.</p> <p>I bostadslägenhetens närhet ska det finnas rum för förvaring av barnvagnar, cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och liknande samt utrymme för postboxar.</p> <p><i>Allmänt råd:</i> <i>Förvaringsutrymmen samt gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som avses i avsnitt 3:132.</i> <i>I SS 91 42 21 finns lämpliga mått för förvaring.</i></p>	<p>Postboxar är placerade i entréplan i respektive trapphus.</p> <p>Lägenhetsförråd är placerad i källarplan alternativt inom bostadsyta.</p> <p>Respektive lägenhet är försedd med kombimaskin.</p> <p>Bedöms vara uppfyllt.</p>
3:4	<b>Driftutrymmen</b>	
3:422	<p><b>Avfallsutrymmen och avfallsanordningar</b></p> <p>I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden.</p> <p><i>Allmänt råd:</i> <i>Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som t.ex. matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.</i></p>	<p>Hushållsavfall kastas i utvändiga sopkassuner mellan Hus 1-2 och Hus 3-4.</p> <p>Bedöms vara uppfyllt.</p>

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**  
**TILLGÄNGLIGHET**

SIS	KRAVTEXT	KOMMENTARER
SS 91 42 21	<b>Entré/hall</b> Utrymmet ska medge vändning med rullstol samt åtkomlighet till garderob, eventuellt klädskåp etc.	Mått framför garderob och klädstång bör vara min 1100 mm som passagemått. För att garderob ska räknas som tillgänglig bör det vara min 1200 mm. Krav bedöms vara uppfyllt.
		
SS 91 42 21	<b>Klädskåp, förvaring</b> Oavsett lägenhetsstorlek ska två högsåp alternativt klädskåp med stånglängd 1200 mm samt städskåp vara tillgängliga.	Bedöms vara uppfyllt.
SS 91 42 21	<b>Passager, korridorer</b> Ska uppfylla fri bredd 1100 mm. Längre korridorer ska tillåta vändning, mått 1300 mm.	Bedöms vara uppfyllt.
SS 91 42 21	<b>Vardagsrum, rum för samvaro</b> Vardagsrum och rum för samvaro ska medge möblering och förvaring i förhållande till lägenhetsstorlek. Rörelsehindrad och/eller person med handikapp ska kunna delta i samvaro och använda rummet för avsett bruk.	Bedöms vara uppfyllt.
SS 91 42 21	<b>Kök, matplats</b> Kök och matplats ska medge möblering och förvaring i förhållande till lägenhetsstorlek. Tillräckliga mått ska finnas framför och vid inredning.	Bedöms vara uppfyllt.
SS 91 42 21	<b>Sovrum</b> Minst en sängplats i bostaden ska efter ommöblering kunna ordnas med tillgång för hjälpare på sängens bortsida.	Bedöms vara uppfyllt.
SS 91 42 21	<b>Hygienrum, badrum</b> Minst ett hygienrum/badrum ska kunna användas av person med nedsatt rörlighet och/eller med annat handikapp och vara utformat så att det efter ändring finns plats för hjälpare och separat duschplats.	Bedöms vara uppfyllt.



## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE** **TILLGÄNGLIGHET**

### **6 UTLÅTANDE**

I bygglovskedet har det gjorts bedömningen att rubricerat objekt uppfyller myndighetskrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Med fortsatt hänsyn tagen till tillgänglighetsaspekter under projektering/produktion har projektet goda förutsättningar för att slutligen uppfylla myndighetskrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.



Greger Sandström  
070-265 11 65  
greger@kontrollproffs.se

Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet, TIL2  
Nr 6099 KIWA/Swedcert

