

1 OMFATTNING

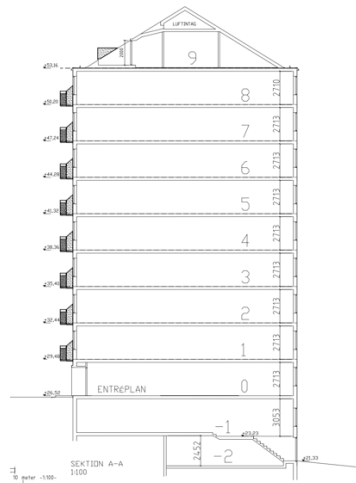
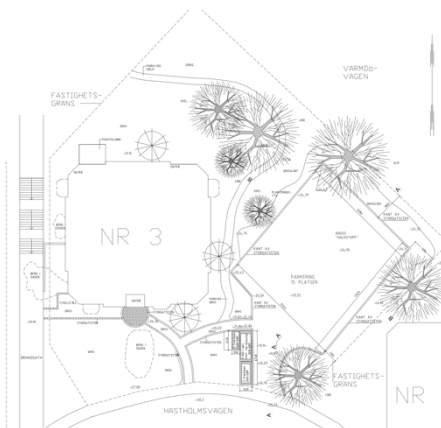
Granskningsen omfattar den invändiga ombyggnaden av ett antal lägenheter i ett flerfamiljshus med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Den aktuella byggnaden har av Stadsmuseet fått en grön kulturhistorisk klassificering.

Arkitekten beskriver projektet:

"Ombyggnaden initieras av att byggherren behöver göra omfattande renoveringar av lägenheterna, med bland annat fönsterbyte, köksbyte mm. Man vill samtidigt göra lägenheterna mer anpassade till dagens krav på levnadskultur, undvika tarmar till kök, bättre tillgänglighet (om inte fullt ut då badrummen inte går att bygga om) och skapa fler och mer funktionella lägenheter". Matplatser har i flera fall bedömts om orimligt trånga och är en intention att förbättra i lägenheterna.

Vid ombyggnaden byggs plan 7 och 8 om för att tillskapa 3st etagelägenheter. (Detta pga brandutrymningskäl). På plan 8 och 9 finns två befintliga etagelägenheter, varav en ändras.

Övriga lägenheter på "typ-planen pl1-pl6" ändras för att ges bättre kök och badrum där så bedöms som möjligt. Även lägenheternas rumsfördelning ändras i flera fall, där sovrum ibland flyttas över till grannlägenheten. På typ-planen (pl1-6) tillkommer också en lägenhet på varje plan: "Typ-lgh nr 6, 2 rok, 46 kvm".



Korta fakta:**Fastighetsbeteckning: FRILUFTSTEATERN 3****Kommun: Stockholms Stad****Adress: Hästholmsvägen 21****Antal våningar: 8 + (2 källarplan och vind)****Byggår 1945****Byggherre: Fastighets AB Gusto****Tidigare renovering: 2005. (Stambyte, fönsterbyte, säk-dörrar mm).****2****UNDERLAG**

Underlag för granskning är ritningar från Arkitektur-Studio AB, stämplade som BYGGLOV. Ritningar enl ritningsförteckning:

Huvudritningar:

- A00 Plan 1-7, Relationsritning, dat 2023-12-15
- A0 Markplan, dat 2023-12-15 rev 2024-01-24 rev A
- A01 Plan 12, -1, 9. Dat 2024-01-24 rev 2024-02-22 rev A
- A03 Fasad mot syd, sektion dat 2024-01-24
- A08 Relationsritning Plan 8-9, dat 2024-01-24
- A1 Entréplan, dat 2023-12-15 rev 2024-03-12 rev B
- A2 Typ-plan 1-6, dat 2023-12-15 rev 2024-03-13 rev E
- A7 Plan 7 omdisp, 2024-02-23 rev 2024 03-13 rev C
- A8 Plan 8, dat 2024-01-24 rev 2024-03-13 rev D

Möbleringsritningar:

- iA2 Typ-plan 1-6, dat 2023-12-15 rev 2024-03-13 rev E
- iA7 Plan 7, dat 2024-01-24 rev 2024 03-13 rev D
- iA8 Plan 8, dat 2024-01-24 rev 2024-03-13 rev D

3**KRAV**

Ritningarna har granskats mot de generella krav, som ställs i PBL och PBF. Vidare har kontrollerats att de bestämmelser och allmänna råd som finns i Boverkets Byggregler (BBR 29) har följts samt tillämpliga delar av råd och anvisningar i "Bygg ikapp" utgåva 6.

Dimensionerande rullstol:

För byggnaden och tomtmark (gård) är elektrisk utomhusrullstol klass B dimensionerande. (Vändcirkel min 1,5 m – och min 80 cm passagemått för dörrar. Gäller både invändigt och i fasad)

Inom varje enskild bostadslägenhet är inomhusrullstol klass A är dimensionerande. (Vändcirkel 1,3 m och 76 cm passagemått dörrar invändigt).

Lämpliga mått för bostäder finns beskrivna i svensk standard SIS 91 42 21:2006, normalnivån.

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

KOMMENTARER

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 4 | Tillgänglighet och användbarhet på tomter | BBR 3:12 |
| 4.1 | <u>Gångvägar</u>
Mellan angöringsplats och entré.
Mellan parkeringsplats och entré.
Mellan HKP-parkering och entré.
Mellan bostadskomplement
Mellan sophantering och entré.

<i>Kommentar:</i>
<i>Befintlig situation.</i> | §3:122
Ok |
| 4.2 | <u>Angöring</u>
Ska klara färdtjänstbuss med ca 3,5m höjd inom 25m från entré

<i>Kommentar:</i>
<i>Befintlig situation. Parkering ca 20 meter från huvudentrén.</i> | §3:122
Ok |
| 4.3 | <u>Möjlig HKP-parkering</u>
Ska kunna ordnas inom 25m.
Nollad kantsten.

<i>Kommentar:</i>
<i>HKP-parkering finns på Hästholmsvägen. Kan också ordnas på parkering.</i> | §3:122
Ok |
| 4.4 | <u>Gångytor - utvändigt</u>
Ytmaterial: Ska vara fast och jämnt.

<i>Kommentar:</i> | §3:1221
Befintligt |

Befintlig situation.

5	Tillgänglig byggnad	BBR 3:13
5.1	<u>Entré och kommunikationsutrymmen</u> <i>Kommentar: Befintligt trapphus.</i>	§3:14 Ok
5.2	<u>Gångytor i byggnader</u> <i>Kommentar: Befintligt trapphus.</i>	§3:1421 Ok
5.4	<u>Orienterande skyltar</u> Våningsnummer skall finnas på trapp-plan, dörrskyltar skall finnas i allmänna utrymmen.	§3:1425 Bevakas i projektering och produktion
5.5	<u>Dörrar och portar</u> Inom lgh: passagemått min 0,76 m. Entrédörrar skall ha min 0,8 m. Passagemått mäts vid 90 graders öppning och måttet måste klara dörrblad och ev klämskydd. <i>Kommentar: Befintlig entrédörr i porten är av 10M-format. Befintliga lägenhetsdörrar (Tamburdörrar) är av 9M-format. Den nya lägenhetens entrédörr (Tamburdörr) blir av 10M-format men manövermått enl SIS uppfylls ej helt. Det ser inte ut som att byggnaden har förutsättningar för att bredda de flesta av de smala tamburdörrarna. Om de ska bytas ut i samband med ombyggnaden bör man se över vilka som går att bredda till 10M. Befintliga tamburdörrar är "säkerhetsdörrar" och har nyligen bytts. (ca 2004).</i>	§3:143 Info bef. /Avvikelse/bevaka s vid projektering och produktion
5.5.1	<u>Balkongdörrar</u> Befintliga Balkongdörrar är utåtgående. Byggherren önskar byta dessa till inåtgående enligt ritning för att ge mer möblerbarhet/användbarhet på balkongen.	§3:143 bevakas vid projektering och produktion

*Kommentar:**Bevaka så att trösklar blir så låga som möjligt.*

5.6

Dörrtrösklar invändigt

Trösklar bör undvikas om möjligt. För innerdörrar rekommenderas falltröskel, gummitröskel, tröskelplatta (10 mm) eller fasad övergångströskel.

§3:143

*bevakas vid
projektering och
produktion**Kommentar:**Eftersom detta är ett gammalt hus finns många dåliga trösklar. Tex till badrum och mot balkong. Dessa bör förbättras där det är möjligt/rimligt under projektet.*

5.7

Dörröppningsautomatik (DA)

Alla entrédörrar och gårdsdörrar i fasad skall utrustas med dörrautomatik. Även andra dörrar i kommunikationsväg fram till hiss kan behöva automatik. Vid en omfattande ombyggnad som denna är kravet att utförandet ska vara lika en motsvarande nybyggnad.

§3:143

*bevakas vid
projektering och
produktion**Gäller:*

Samtliga bostadskomplement som annars skall utrustas med dörrstängare.

(Dörrar som är uppställda med magnet eller utrustade med free-swing, kontrolleras med brandkonsult huruvida frångänglighet är ett krav).

Anvisningar:

1 Dörrar med automatik skall alltid utrustas med sensorer på dörrbladet så att användare inte kan klämmas eller få dörren på sig.

2 Dörrautomatik kan med fördel kopplas direkt till Aptus eller kodlås. Dock skall noteras att automatik även ska kunna användas av besökare.

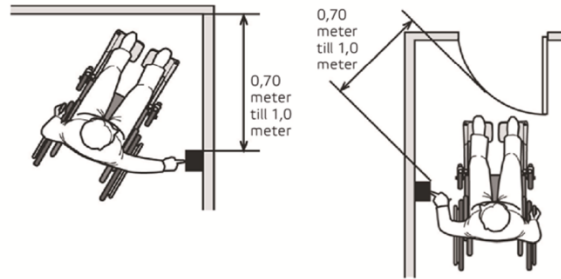
3 Om både armbågskontakt (AK) och annan brytare behöver aktiveras för att öppna dörren, ska dessa vara placerade intill varandra.

4 Armbågskontakter ska monteras 70–100 cm från dörrbladets svepyta, samt 70-100 cm från innerhorn (se bild ur BBR). Lämpligare placering kan vara aktuellt i särskilda fall.

5 Armbågskontakter skall vara kontrastmarkerade mot bakgrunden, min 0,4 enl NCS.

6 Höjdmontage: Normalt sätts armbågskontakter med centrum 80 cm ö.f.g. (Vid besiktning godkänns funktionsmått 70–120 cm ö.f.g.)

Figur 3:143 Placering av manöverdon för dörröppnare



Kommentar:

Befintlig entrédörr är försedd med dörrautomatik.

- 5.8 Kodlås/porttelefon mm
Monteras i höjdzonen 80 - 120 cm över golv/mark, samt 70 - 100 cm från inre väggvinkel för att ge plats på sidorna åt rullstol/rullator.

§3:143
bevakas vid
projektering och
produktion

- 5.9 Hissar och lyftanordningar

Kommentar:

Den befintliga hissens korgmått är ca 1 m X 1 m.

Kommentar:

Hisskorgen är mindre än dagens måttkrav som är br1,1 x dj1,4m.
Hissen gör mycket nytta för de boende i huset ändå. Man kan komma in med rullator och små rullstolar i hissen. Det bedöms inte som möjligt/rimligt att bygga om hissen mht ändringarnas omfattning och byggnadens förutsättningar.

§3:144
SS-EN 81-70
Korgen är mindre
än dagens
måttkrav.

- 5.10 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i ett plan
Alla rum, balkonger, terrasser ska vara tillgängliga.

§3:146
hänvisning

Kommentar:

Se under pkt 6 för respektive lägenhet

- 5.11 Tillgänglighet och användbarhet i enskilda bostäder i flera plan
I bostäder med flera plan ska entréplanet minst rymma tillgängligt:

§3:147
§3:221
Hänvisning till
pkt 6

A: Hygienrum,

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

B: Avskiljbar sängplats (sovalkov),
C: Möjlighet till matlagning,
D: Utrymme för måltider,
C: Utrymme för sittgrupp,
D: Entréutrymme / Hall
E: Förvaring (12, + Städ + säsongsförråd)
F: Utrymme för Tvättmaskin (om gemensam tvättstuga saknas).

*Kommentar:**Se under pkt 6 för respektive lägenhet.*

5.12 Bostadskomplement
(postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen).

§3:148

*Kommentar:**Se under 6.*

6 **Tillgänglig Bostadsutformning**

BBR 3:2

6.1 Typ-plan pl 1-6, sammanställning.

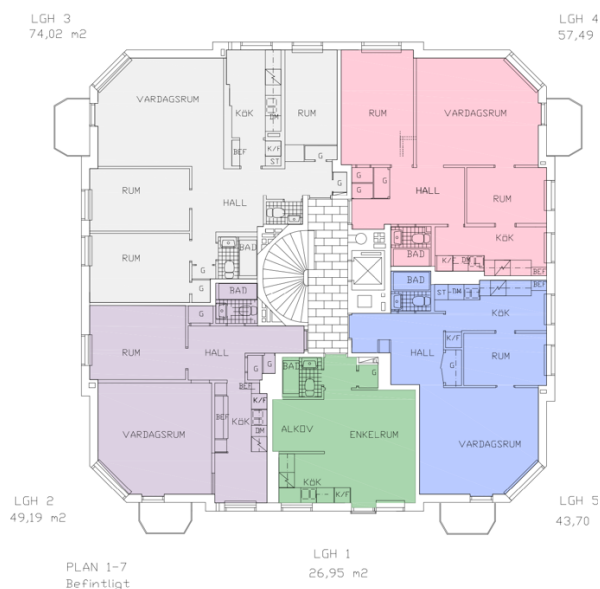
Se bilaga

Följande lägenheter är "typlägenheter" som upprepas på varje plan.
(pl 1-6)

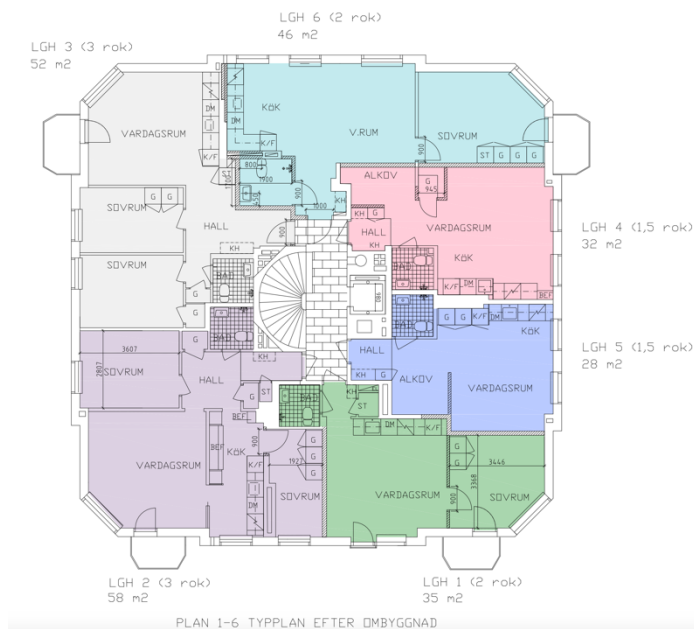
Lgh 1, 36 kvm, ombyggd, ett nytt sovrum tillkommer
Lgh 2, 58 kvm, ombyggd, ett nytt sovrum tillkommer
Lgh 3, 52 kvm, ombyggd, minskas med ett sovrum.
Lgh 4, 32 kvm, ombyggd, minskas med två rum.
Lgh 5, 28 kvm, ombyggd, minskas med ett rum.
Lgh 6, 46 kvm (nytillkommen 2 rok)

*Kommentar:**Dessa lägenhetstyper kommenteras i Bilaga till utlåtandet.*

Typ-plan Före ombyggnad:



Typ-plan Ny utformning:



6.3 Lägenheter på plan 7, 8, 9 (etagelägenheter)

§3:147

§3:221

Se bilaga

Översikt:

Lägenheter som ändras mht brandutrymning/åtkomst med stegbil:

Lgh 3a har entréplan på plan 7 med övre på plan 8.

Lgh 44 har entréplan på plan 8, med övre på plan 9.

Lgh 6a har entréplan på plan 7 med övre på plan 8.

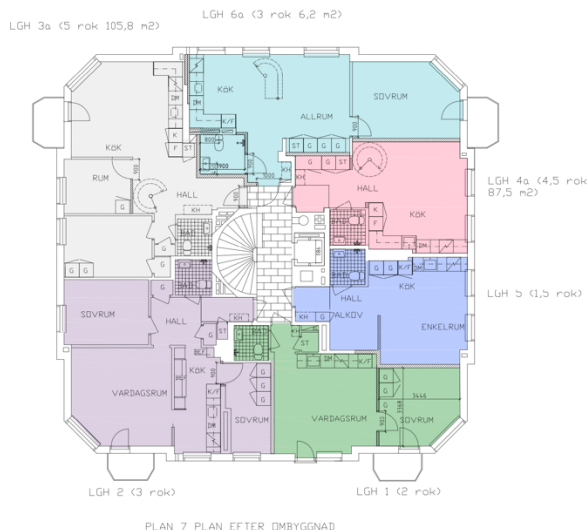
Lgh 4a har entréplan på plan 7 med övre på plan 8.

Lägenhet som inte ändras:

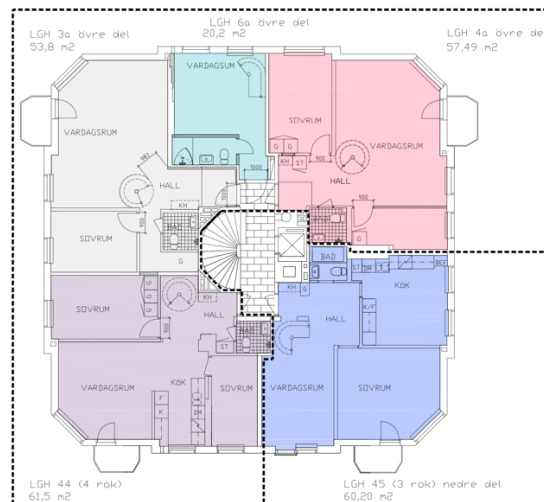
Lgh 45 har entréplan på plan 8, med övre på plan 9.

Plan 7 förslag BL

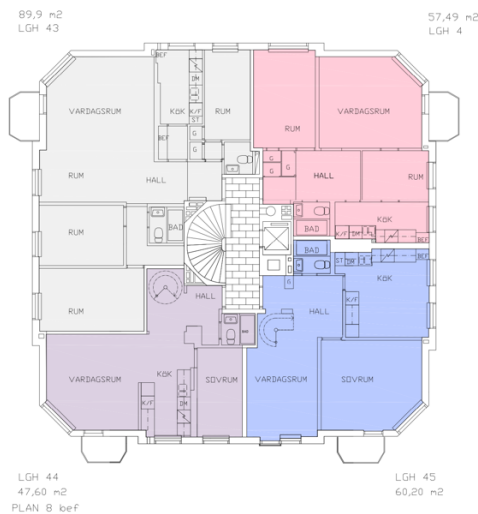
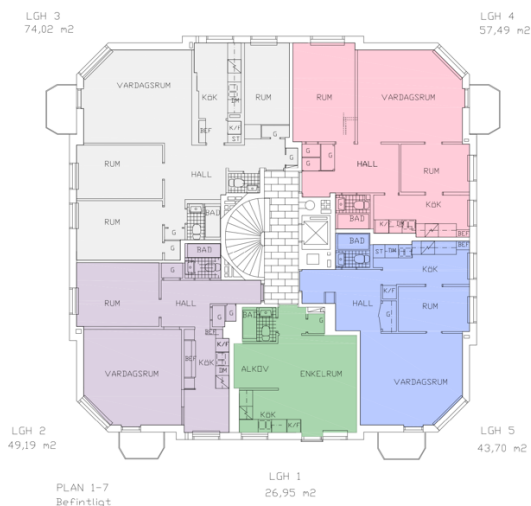
Plan 8 förslag BL



Plan 7, före ombyggnad



Plan 8, före ombyggnad

**Kommentarer per etagelägenhet:**

6.3.1 LGH 3a etagelägenhet, (ändrad mht brandkrav)
Se bilaga

Se bilaga

6.3.2 LGH 44 Etagelägenhet (ändrad mht brandkrav)
Se bilaga

Se bilaga

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

6.3.3	<u>LGH 4a Etagelägenhet (ändrad mht brandkrav)</u> Se bilaga	Se bilaga
6.3.4	<u>LGH 6a Etagelägenhet (ändrad mht brandkrav)</u> Se bilaga	Se bilaga
6.3.5	<u>LGH 4b (ligger på nedre källarplan med egen entre i fasad)</u> <i>Kommentar: Befintlig, ändras ej.</i>	Se bilaga
6.4	<u>LGH större än 55 kvm</u> Ska ha både avskiljbart kök och sovrum Sovrum ska rymma parsäng <i>Kommentar:</i> <i>Se bilaga</i>	§3:222 Se bilaga
6.5	<u>LGH mellan 35 och 55 kvm</u> Antingen sovrum eller kök ska vara avskiljbart. (om sovrum finns ska det rymma hemsjukvård 2,7x2,7m).	§3:223 Se bilaga
6.6	<u>LGH om högst 35 kvm</u> <i>Kommentar:</i> <i>Se bilaga</i>	§3:224 Se bilaga
6.7	<u>Balkonger, terrasser</u> Ska vara tillgängliga med rullstol från början. Tröskel skall vara farbar med rullstol. <i>Kommentar:</i> <i>Vid ändring av balkongdörrar bevaka att tröskel görs så bra som möjligt för rullstol och rullator.</i>	§3:143 bevakas vid projektering och produktion
6.8	<u>Tillgänglig förvaring</u> I varje bostad skall finnas 12M och städskåp tillgängligt. <i>Kommentar:</i> <i>De nya lägenheterna (Typ-lägenhet 6, plan 1-6) bedöms klara kravet på tillgänglig förvaring.</i>	Ok

Se lägenhetsbilagan för mer info.

- 6.10 Undercentral/Säkringsskåp/mediacentral
Brytare placeras mellan 800–1200 öfg, samt 500 från innerhörn.

bevakas vid
projektering och
produktion

7 Bostadskomplement

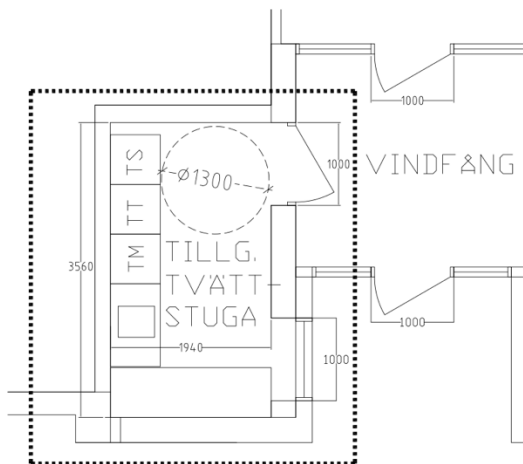
BBR 3:23

- 7.1 Tvättstuga
Bostad ska ha antingen tillgängliga maskiner eller tillgänglig
gemensam tvättstuga.

Ok

Kommentar:

En ny tvättstuga byggs för de nya lägenheterna i det gamla
miljörummet, med ny dörr från vindfånget på entréplanet. Man ska
kunna vända med en rullstol med vändcirkel 1,5m (Ritat 1,3) och det
bedöms kunna göras vid tvättbänken. Ok.



Befintlig tvättstuga finns på plan -1, men den är ej tillgänglig med
rullstol (trappsteg finns) och den kompletteras därför med en ny
tvättstuga.

- 7.2 Förråd
För säsongutrustning ska finnas förråd i eller i närheten av bostaden.
(max utvändigt avstånd från tillgänglig entré: 25m)

Ej tillgängligt

Kommentar:

Lägenhetsförråd för befintliga lägenheter finns på plan -1, -2 och på
vindsplanet. Dessa plan nås ej med hiss och bedöms ej som

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

tillgängligt. Förråd för nya lägenheter byggs på dessa plan.

Placering och disposition av nya förråd framgår ej av ritningarna.

7.3

Cykel/Barnvagn förvaring

Befintligt

I bostadens närhet skall finnas förvaringsmöjlighet för cyklar och barnvagnar.

Kommentar:

Befintligt rum för förvaring av cyklar och barnvagnar finns på plan -2.

Bedöms som icke-tillgängligt eftersom hissen inte går till detta plan.

Dörr finns i fasad.

7.4

Rullstolsrum:Ok med
kommentar

Ska finnas i närheten av bostaden.

Kommentar:

Nytt rullstolsrum ordnas på entréplanet i anslutning till trapphuset.

Rummet är aningen mindre än moderna krav, men kommer göra stor nytta. Bör accepteras mht byggnadens förutsättningar.

Rum ska ha dörrautomatik om det har stängare.

Rum ska ha eluttag på ca 1000 öfg.

7.6

Hushållsavfall

Ok

Tillgänglig avfallshantering skall finnas. Normalt inom 50m (utomhusavstånd från tillgänglig entré)

Kommentar:

Befintligt miljörum ersätts, på grund av krav på fler fraktioner, med miljöstation ca 15 meter från huvudentrén som blir tillgänglig.

7.7

Miljörum

Ok

Ska vara tillgängligt. (Avståndskrav ej tydligt från boverket).

Kommentar:

Befintligt miljörum ersätts, på grund av krav på fler fraktioner, med ny miljöstation ca 15 meter från huvudentrén som blir tillgänglig.

8 Säkerhet vid användning

Punkter i kap 8, BBR, som kan ha bäring på tillgänglighet.

8.4 Kontrastmarkering av trappsteg

Första och sista stegkant skall kontrastmarkeras. (Min 40% ljushetsskillnad mot golv/trappmaterialet enligt NCS svartvita skala). (Gäller i gemensamma trappor invändigt och utvändigt).

§8:232
bevakas vid
projektering och
produktion

8.6 Ledstänger.

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

§8:232
bevakas vid
projektering och
produktion

8.7 Motordrivna dörrar.

Ska ha sensorer till skydd mot klämning och sammanstötning.

§8:33
bevakas vid
projektering och
produktion

9 UTLÅTANDE

Byggnaden som är uppförd 1945 är av stort byggnadsantikvariskt värde och är grönklassad enligt Statsmuséets klassificering. Vid ändring av en sådan byggnad behöver man ta hänsyn till byggnadens förutsättningar och till ändringarnas omfattning när BBR-kraven tillämpas.

Vid ombyggnaden avser man på att modernisera badrum och kök där det bedöms som rimligt mht ombyggnadens omfattning och byggnadens förutsättningar.

På de övre våningarna åt norr avser man att skapa en säkrare brandutrymning så att man kan nå lägenheterna med stegbil mot balkong. Därför avser man att göra om tre lägenheter till etagelägenheter som skulle medge utrymningen från stegbil.

Övriga lägenheter på "typ-planen pl1-6" ändras för att ges bättre kök och badrum där så bedöms som möjligt. Även lägenheternas rumsfördelning ändras i flera fall, där sovrum ibland flyttas över till grannlägenheten. På typ-planen (pl1-6) tillkommer också en lägenhet på varje plan. Dessa lägenheter beskrivs i bilagan.

Den befintliga hissen är mindre än moderna krav men till stor nytta för de boende som har svårt att gå, och rullatorer och mycket små rullstolar kan rymmas. Dock bedöms det som omöjligt i dagsläget att göra en större hiss.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
TILLGÄNGLIGHET

En tillgänglig tvättstuga vid entrén. Befintliga förrådsutrymmen är placerade på -1 och -2 och nås ej med hiss. Ett nytt rullstolsförråd ordnas på entréplanet i anslutning till trapphuset.

De lägenheter som fått ändrad utformning skall så långt som möjligt uppfylla moderna tillgänglighetskrav. Det är mycket komplext att avgöra vilka krav man kan ställa på ändringarna som föreslås. För att tydliggöra situationen har vi kommenterat husets "allmänna utrymmen" och gemensamma aspekter i detta utlåtande. För varje lägenhet har vi försökt göra en noggrann genomlysning som redovisas utförligt i en "Lägenhets-bilaga TIL" som bifogas. Arkitekten har studerat lägenheterna i samråd med TIL för att möta moderna krav i rimlig omfattning.

För befintliga lägenheter som inte ändras bedöms inte nya TIL-krav tillkomma.

Vi har försökt vara pedagogiska i våra texter. Jag hoppas att vårt dokument kan bringa klarhet i konsekvenserna av de föreslagna ändringarna.

Det uppstår av naturliga skäl en del avvikelser i gamla hus och BBR/PBL anger att hänsyn måste tas till byggnadens förutsättningar, tekniskt och kulturhistoriskt, samt till ändringens omfattning (7§ PBL och 3 kap 23 § PBF) när kraven tillämpas. Det är min bedömning att kraven är uppfyllda till en nivå som är rimligt men Stadsbyggnadskontoret behöver också kolla att man delar min bedömning.

Bifogas: Lägenhets-bilaga TIL

Staremo Tillgänglighetskonsult AB

Joachim Staremo

Joachim Staremo, 070-747 52 52 (med hjälp av Susan Hende)
Sakkunnig tillgänglighet
Certifierad sakkunnig kontrollant av tillgänglighet, TIL2.
Nr 3639/Swedcert

