

Tillbyggnad av kontorsfastighet kv. Såpsjudaren 1 Stockholms kommun.

Sakkunnigutlåtande av tillgänglighet

Objekt: Projektet innebär tillbyggnad av kontorsfastighet på Birger Jarlsgatan 41 i Stockholm genom utfyllnad av en indragning på tomten mot Regeringsgatan med en byggnadsvolym i 5 våningar + indragen takvåning ovan det sjätte våningsplanet samt installationsvind. Totalt 7 våningsplan varav två som takvåning(vind).

Kontroll: PBL_SFS 2010:900, PBF_SFS 2011:338), BBR (BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. 2019:2) kap 3 för de tillbyggda delarna och 3:5 när det gäller ändringar i de befintliga delarna och kap 8 när det gäller säkerhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i byggnaden. Vad som gäller för ombyggnad/tillbyggnad och ändring regleras i BBR kap 1:22.
AFS 2009:2 Reglerar arbetsplatsens utformning också för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.
Om det finns delar som är publika som berörs av ombyggnaden gäller även HIN 3 (BFS 2011:13 t.o.m. 2013:9) Det är en föreskrift med retroaktiv verkan vilket innebär att i de delar som är öppna för allmänheten ska brister för tillgängligheten inventeras och åtgärdas.

Underlag: Underlag/PM från AIX Arkitekter daterad 2020-01-27 samt genomgång med arkitekt Tobias Rosberg.

Yttrande: Min bedömning är att tillgänglighetskrav för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga har goda förutsättningar att uppfyllas i det förslag som redovisas.

Vi utgår från det som redovisas på ritning och den redogörelse vi fått muntligt från arkitekten att de befintliga delarna endast marginellt påverkas. Inga direkta planändringar kommer att göras. Ett befintligt trapphus dras upp till plan 10. I övrigt görs endast håltagningar till den tillbyggda delen utom i entréplanet där det även behöver vara nivåskillnader mot de befintliga delarna på grund av en befintlig biosalong under tillbyggnaden och därför innebär det även plattformshissar och trappor vid anslutningarna till den befintliga delen på detta plan. Även i entrén mot Regeringsgatan blir det en nivåskillnad som är löst med plattformshiss och trappa.

Tillbyggnaden kommer att inrymma en ny tillgänglig hiss som klarar tillgänglighetsmått. Vi bedömer att detta tillsammans med plattformshissar på entréplanet uppfyller samhällets krav enligt BBR 3:1. Redundans finns inte då tillbyggnaden inte kommer rymma två nya hissar eftersom tillbyggnaden är relativt liten. Vi ser inte heller något stöd i regelverket för att kräva två hissar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.

Den tillbyggda delen ska uppfylla tillgänglighetskrav för nybyggnad enligt BBR 3:1 kap. I den befintliga delen, som är gulklassad, gäller BBR 3:5 Eventuella avsteg från nivå på tillgänglighet ska motiveras med skäl utifrån hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar enligt BBR 3:511.

BBR 3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader

"Byggnader ska vid ändring uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås. Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Regler om krav på hissar vid ändringar finns i avsnitt 3:513."

Enligt BBR 1:22, som reglerar vad som gäller vid ombyggnad och ändring av byggnader, ska ett antal villkor vara uppfyllda för att ändringen ska bedömas som så omfattande att det innebär följdkrav på den befintliga delen. Vår bedömning är att villkoren inte uppfylls då den befintliga delen vare sig får ändrad användning, påtagligt förnyas eller får påtagligt förlängd livslängd. Därmed torde det inte föreligga några följdkrav för de befintliga delarna när det gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Däremot kan det göra det i andra avseenden enligt BBR 1:2234 nedan.

"BBR 1:2234 Särskilt om ändringens omfattning vid tillbyggnad

Den tillbyggda delen ska uppfylla de krav som gäller för nya byggnader om en tillbyggnad ur teknisk och funktionell synpunkt utgör en separat enhet i förhållande till den befintliga byggnaden. En tillbyggnad får inte innebära att byggnaden, i dess utformning före tillbyggnaden, försämras med avseende på dess förmåga att uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, om det inte finns synnerliga skäl. (BFS 2016:6). ... Medför en tillbyggnad att den befintliga byggnaden får förändrade förutsättningar till exempel med avseende på bärförmåga eller risk för brandspridning, så kan krav ställas på den befintliga byggnaden. ..."

Angående eventuella tillgänglighetsåtgärder i befintlig byggnad i samband med tillbyggnation: Generell allmän kommentar, gör man ingenting i befintliga delar så ska man inte heller behöva åtgärda brister för tillgänglighet i befintliga delar under förutsättning att det fortsätter att vara arbetslokaler, inte får ändrad användning och inte innehåller några publika delar i de delar som omfattas av ändringen. Följdkrav bör inte komma i fråga då tillbyggnaden understiger 40% av den totala ytan (Stockholms stad har haft som praxis att ställa följdkrav på befintlig byggnad om tillbyggnaden överstiger 40%). Vår bedömning är därmed att detta villkor är uppfyllt och att följdkrav inte kommer att ställas. Man kan begära villkorsbesked utifrån 9 kap 19§ PBL från byggnadsnämnden som har att uttala sig om en specifik fråga, i det fallet man så önskar. Byggnadsnämndens besked är dock ej bindande. Slutligt besked blir i samband med bygglovsansökan.



Stockholm 2020-04-27

Anne Lagerheim Sakkunnig av tillgänglighet TIL 2