

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

1 UPPDRAGET

Att som Sakkunnig inom Tillgänglighet avge ett utlåtande avseende en föreslagen tomtavstyckning med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

2 UNDERLAG

Underlag för granskning är skisser på föreslagen tomtavstyckning. Platsbesök utfördes 2020-11-06.

3 REGELVERK

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

- 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)

I Plan- och bygglagen anges det att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området (PBL 2:6 § 7). PBL ange även att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (PBL 8:1 § 3). När det gäller tomtmark för enbostadshus finns det däremot ett undantag i PBL avseende tillgänglighet. I PBL 8:6 § 3 framgår det att kravet på tillgänglighet och användbarhet inte gäller till ett enbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. En viktig punkt att ha i åtanke vid bedömningen av de föreslagna tomtavstyckningarna.

4 BESKRIVNING AV RESPEKTIVE FASTIGHET

De fem fastigheterna Skälby 3:794, 3:795, 3:801, 3:802 och 3:803 har önskemål om att avstycka sina tomter och möjliggöra för totalt fem nya fastigheter avsedda för nybyggnation av enbostadshus. Nedan redovisas respektive tomts förutsättningar för att kunna uppfylla de krav som ställs i bygglagstiftningen med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

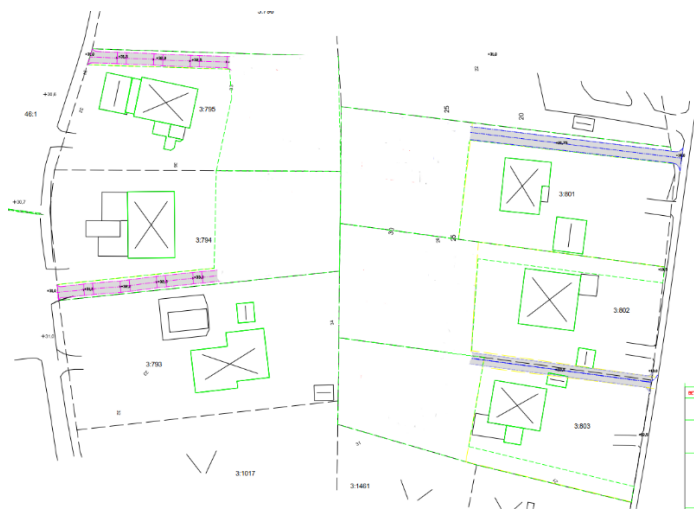


Bild 1. Översiktsbild över berörda fastigheter

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

Skälby 3:794

Vid avstyckning från Skälby 3:794 kommer det anläggas en ny enskild skaftväg från Brynjevägen in till den nya avstyckade fastigheten. Den nya skaftvägen gör det möjligt att både angöra och parkera i direkt anslutning till det föreslagna enbostadshusets entré.

Bedömning: De krav som ställs i BBR 3:122 avseende tillgänglig och användbar gångväg samt angörings- och parkeringsplats bedöms vara möjligt att uppfylla.

Skälby 3:795

Vid avstyckning från Skälby 3:795 kommer det anläggas en ny enskild skaftväg från Brynjevägen in till den nya avstyckade fastigheten. Den nya skaftvägen gör det möjligt att både angöra och parkera i direkt anslutning till det föreslagna enbostadshusets entré.

Bedömning: De krav som ställs i BBR 3:122 avseende tillgänglig och användbar gångväg samt angörings- och parkeringsplats bedöms vara möjligt att uppfylla.

Skälby 3:801

Vid avstyckning från Skälby 3:801 kommer det anläggas en ny enskild skaftväg från Vårdkasevägen in till den nya avstyckade fastigheten. Den nya fastigheten har en relativt kuperad terräng med stor höjdskillnad mellan den nya tilltänkta bebyggelsen och Vårdkasevägen. Att anlägga en skaftväg som möjliggör angöring/parkering i direkt anslutning till enbostadshusets tillgängliga bostadsvåning fungerar inte. Nuvarande förslag är därför att angöring sker nedanför enbostadshuset på utvändig mark och att parkering sker i underliggande garage.

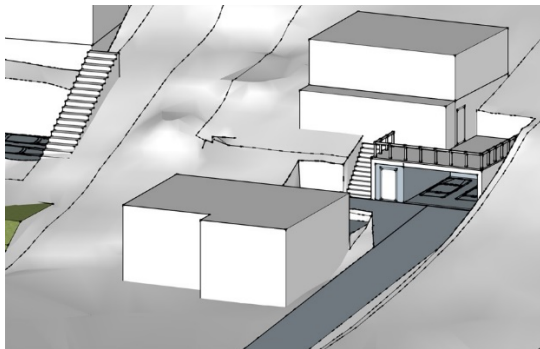


Bild 2: Den bakre volymen redovisar förslaget på ny bebyggelse på den avstyckade fastigheten från Skälby 3:801

Bedömning: De krav som ställs i BBR 3:122 avseende tillgänglig och användbar angörings- och parkeringsplats bedöms vara möjligt att uppfylla. Kravet på tillgänglig och användbar gångväg från angörings- och parkeringsplats till entré enligt BBR 3:122 bedöms vara möjlig att uppfylla om det installeras en invändig hiss från markplanet upp till det tillgängliga bostadsplanet. Alternativt kan det installeras en trapphiss i den utvändiga trappan.

Skälby 3:802 och 3:803

Vid avstyckning från Skälby 3:802 och 3:803 kommer det anläggas en ny gemensam skaftväg från Vårdkasevägen in till de nya avstyckade fastigheterna. De nya fastigheterna har en relativt oländig terräng med stor höjdskillnad mellan den nya tilltänkta bebyggelsen och Vårdkasevägen. Att anlägga en skaftväg som möjliggör angöring/parkering i direkt anslutning till enbostadshusens entré fungerar inte. Nuvarande förslag är därför att angöring/parkering sker nedanför enbostadshuset på utvändig mark.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLGÄNGLIGHET

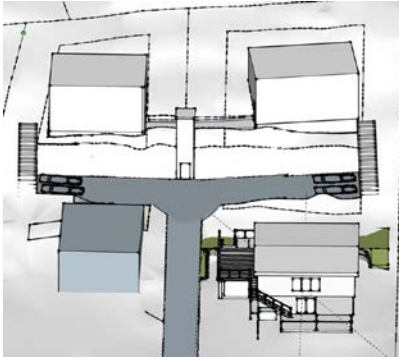


Bild 3: Den bakre volymen redovisar förslaget på ny bebyggelse på den avstyckade fastigheten från Skälby 3:801

Bedömning: De krav som ställs i BBR 3:122 avseende tillgänglig och användbar angörings- och parkeringsplats bedöms vara möjligt att uppfylla. Kravet på tillgänglig och användbar gångväg från angörings- och parkeringsplats till entré enligt BBR 3:122 bedöms vara möjlig att uppfylla om det installeras en utvändigt plattformshiss från markparkeringen upp marknivå för de tillgängliga bostadsplanen. Alternativt kan det installeras separata trapphissar i de utvändiga trapporna till respektive enbostadshus eller separata hissar likt Skälby 3:801.

5 REFERENSProjekt

På fastigheten Tullinge 17:175 i Botkyrka beviljades 2018-01-16 bygglov för nybyggnation av enbostadshus (dnr SBN 2017-000393). Byggherren medgavs dispens i enlighet med PBL 8:6 § 3 med följande motivering:

Förvaltningen bedömer att det som sökande anfört gällande tomtens kuperade terräng avseende att skapa en tillgänglig gång från gata till entré på enbostadshuset som skäligt. Därför omfattas den sökandes åtgärd av bestämmelsen i 8 kap 6 § PBL. Bestämmelsen innebär att det på tomten inte är rimligt att uppfylla tillgänglighetskraven. Undantag från bestämmelsen kan därmed medges.

6 SAMMANFATTNING

De avstyckade tomterna från Skälby 3:794 och 3:795 bedöms få rätt förutsättningar för att kunna uppfylla myndighetskrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

För de övriga tre avstyckade tomterna från Skälby 3:801, 3:802 och 3:803, som är placerade på en oländig och kuperad terräng, har det redogjorts för olika alternativ som gör det möjligt att uppfylla myndighetskraven med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Men med tanke på det undantag som finns i PBL med avseende på tillgänglighet och användbarhet på ett enbostadshus tomtmark anser undertecknad att dessa tre fastigheter ska beviljas dispens i enlighet med PBL 8:6 § 3.



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

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

