

**TILLBYGGNAD TILL GRAND HOTELL, RÖSUNDA 27:2, SALTSJÖBADEN ÄRENDENR: B 2021-002457****1. OMFATTNING AV UPPDRAG**

Undertecknad har uppdragits att granska rubricerat objekt med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utlåtande avser granskning av bygglovshandling.

**2. UNDERLAG**

Underlag för granskning är bygglovshandling daterad 2022-06-23 och senast reviderad 2023-05-17 från Arcona arkitekter. Observera att granskning grundas på vad som framgår av ovanstående handlingar. Detaljerad utformning liksom angöring/ankomst bör granskas under projektering.

**3. OBJEKTSBESKRIVNING**

Projektet omfattar en större tillbyggnad till Grand Hotell i Saltsjöbaden, nordost om den befintliga huvudbyggnaden. Tillbyggnaden kommer att uppföras i fem plan med hotellrum/-lägenheter på samtliga våningar.

Tillbyggnaden utgör en tydligt avgränsbar del, i princip en helt ny byggnad placerad nära en befintlig. Detta innebär att det för de tillbyggda delarna är nybyggnadskraven enligt BBR 3:1 som är gällande. (Se punkt 4. "Om krav vid ändring".)

**4. STYRANDE LAGAR, FÖRORDNINGAR OCH FÖRESKRIFTER**Generella krav

Plan- och bygglagen (PBL).

Plan- och byggförordningen (PBF).

Tillämpningsbestämmelser av generell art

Boverkets Byggregler (BBR) kap. 3 samt avsnitt i kap. 8 som har betydelse för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

*I kapitel 3 respektive berörda delar i kapitel 8 finns inga speciella regler som berör just hotellverksamhet.*

Underlag för funktionsmått

SS 91 42 21:2006.

SS 91 42 22:2006.

"Bygg ikapp", E. Svensson, utgåva nr 6.

Om krav och allmänna råd

"Bör"-krav avser hur man i bestämmelsers allmänna råd anger att "ska"-krav kan uppfyllas men kan ersättas av likvärdig lösning. Bevisbördan för att lösning är likvärdig ligger hos byggherren.

Om krav vid ändring

Kraven ska vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfyllas i fråga om ändringen. (PBL 8:2.)

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. (BBR 3:511)

Om krav på lokaler

Kraven på tillgänglighet och användbarhet gäller inte i fråga om en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för. (PBL 8:6.)

Den art av verksamhet som medger avsteg beskrivs i proposition (Regeringen) för ny Plan- och bygglag 1985/86. Sammanfattning enligt Boverket: "Arbetslokaler behöver inte vara tillgängliga om det är obefogat att göra lokalerna tillgängliga och användbara med hänsyn till verksamhetens art. I en och samma arbetslokal kan vissa delar av lokalerna behöva vara tillgängliga medan andra delar inte behöver vara det. Undantaget gäller den delen av lokalen där full funktionsförmåga behövs för att kunna utföra arbetet. Undantaget kan vara motiverat för till exempel viss tung industri och för arbetsplatser med enbart servicepersonal. Men kontorslokaler i anslutning till sådana arbetslokaler ska alltid tillgänglighetsanpassas."

## 5. DIMENSIONERANDE MÅTT

Arbetslokaler och publika lokaler dimensioneras för Klass B-rullstol, vändcirkel 1,5 m. (BBR 3:113 Dimensionerande mått för rullstol.)  
Referensmått finns i SS 91 42 21\_2006 utgåva 5, höjd nivå.

## 6. DEFINITIONER

När begreppen "tillgänglig" och "användbar" eller "tillgänglighet" och "användbarhet" används i detta avsnitt menas "tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse - eller orienteringsförmåga". Exempel på nedsatt rörelseförmåga är nedsatt funktion i armar, händer, bål och ben liksom dålig balans. Personer med nedsatt rörelseförmåga kan behöva rullstol, rollator eller käpp. Exempel på nedsatt orienteringsförmåga är nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga (utvecklingsstörning, hjärnskada). (BBR 3:112 Definitioner och begrepp.)

## 7. KOMMENTARER TILL UTFORMNINGSKRAV

*Nedan följer granskade, relevanta krav inklusive kommentarer där det behövs.*

### 7.1. Undantag från kraven (PBL 8:6)

#### **Krav med kommentar:**

Kraven på tillgänglighet och användbarhet ... gäller inte i fråga om ... en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för...

**Kommentar:** För detta projekt bedöms följande arbetslokaler vara undantagna kraven på tillgänglighet- och användbarhet: Lokaler för städ/lokalvård samt lokaler för drift-och skötsel, t.ex. fläktrum, schakt etc. (Se punkt 4 "Om krav på lokaler".)

### 7.2. Tillgänglig och användbar byggnad (PBL 8:1) HOTELLRUM/-LÄGENHETER

#### **Krav med kommentar:**

En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

**Kommentar:** Tidigare byggregler rekommenderade minst ett tillgängligt rum per 10 gästrum, vilket då motsvarar minst 10%. Sett till detta är den nivå som redovisas godtagbar. Följande antal hotellrum/-lägenheter redovisas som tillgängliga och användbara:

Plan 1: 1 hotellrum/-lägenhet på tillgänglighetsnivå "Normal" (motsvarar den i bostäder, dimensionerad för mindre inomhusrullstol).

Plan 2: 2 hotellrum/-lägenheter på tillgänglighetsnivå "Höjd" (eftersträvas i hotellrum, dimensionerad för klass B-rullstol och hjälpare).

Plan 3: 2 hotellrum/-lägenheter på tillgänglighetsnivå "Höjd".

Plan 4: 2 hotellrum/-lägenheter på tillgänglighetsnivå "Höjd".

Plan 5: 1 hotellrum/-lägenhet på tillgänglighetsnivå "Höjd".

Totalt redovisas 8 av 67 hotellrum/-lägenheter som tillgängliga och användbara, vilket motsvarar 12%. Undantar man det rum som inte är tillgängligt på höjd nivå blir antalet 7 av 67 och procentsatsen 10,5 %. Detta bedöms som **OK**.

### 7.3. Hiss (PBF 3:4)

**OK.**

### 7.4. Tillgängliga och användbara entréer till byggnader (BBR 3:13)

**OK.**

### 7.5. Entré- och kommunikationsutrymmen (BBR 3:142)

**OK.**

### 7.6. Gångytor i byggnader (BBR 3:1421)

**OK.**

### 7.7. Dörrar och portar (BBR 3:143)

**OK.**

### 7.8. Hissar och andra lyftanordningar (BBR 3:144)

**OK.**

### 7.9. Rumshöjd (BBR 3:53)

**OK.**

## 8. BEVAKNINGAR TEKNISKA EGENSKAPSKRAV

Bevakningar som följer är sammanställda under granskning och gäller det som ej har redovisats hittills. Fler krav kan bli aktuella under projektering och granskning bör ske av bygghandlingar. Eventuella avvikelser mot ritning bör stämmas av med undertecknad för att inte kompromissa tillgängligheten.

### 8.1. Gångytor i byggnader (BBR 3:1421 )

-Gångytor i entré- och kommunikationsutrymmen ska vara fasta och jämna.

### 8.2. Kontraster och markeringar i byggnader (BBR 3:1423)

-Viktiga målpunkter (t.ex. entré- och utrymningsdörrar) byggnader liksom gångytor, trappor och ramper samt manöverdon ska vara lätta att upptäcka och hitta fram till även för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

-Kontrast mot omgivningen kan åstadkommas med avvikande material och ljushetskontrast på minst 0.40 enligt NCS.

### 8.3. Belysning för orientering i byggnader (BBR 3:1424)

-Belysningen i entréer och kommunikationsutrymmen ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan orientera sig.

-Golv i kommunikationsutrymmen bör vara tillräckligt och jämnt belysta.

-Ljuskällan bör vara avskärmd och kontrasten i ljushet mellan angränsande utrymmen och mellan ute och inne bör inte vara för stor.

### 8.4. Orienterande skyltar i byggnader (BBR 3:1425)

-Orienterande skyltar ska vara tillgängliga och användbara.

-Orienterande skyltar bör vara lättbegripliga och lättlästa, ha ljushetskontrast och vara placerade på lämplig höjd så att de kan läsas/höras såväl av personer som använder rullstol som av stående personer med nedsatt syn. De bör placeras där man förväntar sig att de ska finnas och så att man kan komma tätt intill dem.

### 8.5. Dörrar och portar (BBR 3:143)

-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. Det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90°, vid entrédörrar, hissdörrar, korridorörrar som är placerade vinkelrätt mot korridorens längdriktning, öppningar i förflyttningvägar, dörrar till hygienrum i publika lokaler som ska vara användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga, dörrar till samlingslokaler, och dörrar till bostadskomplement.

-Dörrar som är tunga eller har dörrstängare bör förses med öppningsautomatik.

-Armbågskontakter/koddosor till dörröppningsautomatik ska placeras tillgängligt och användbart. De bör sitta minst 700 mm och helst 1000 mm från innerhörn eller dörrbladskant i ogynnsamt läge och på en centrumhöjd av 800 mm över färdigt golv.

-Dörrar med automatisk dörröppnare bör förses med sensor på båda sidor (och/eller ha markeringar i golv för dörrbladets slagyta).

-Nivåskillnader i dörröppningar ska undvikas. Om trösklar behövs bör de vara så låga som möjligt (max 20 mm för ytterdörrar och 15 mm för innerdörrar) och fasade så rullstol/rollator kan passera. Trösklar till RWC bör vara max 10 mm och rundad gummitröskel.

-Dörrar till RWC förses med fördel med draghandtag på insidan på en höjd av 800 över färdigt golv.

### 8.6. Ljudmiljö (BBR 3:1451)

-I publika lokaler där personer med nedsatt orienteringsförmåga är beroende av ljudmiljön för att kunna ta del av väsentlig information ska ljudmiljön utformas för god hörbarhet, god taluppfattbarhet och god orienterbarhet.

-Samlings-salar och receptioner ska utrustas med teleslingor eller andra tekniska lösningar så att de blir tillgängliga och användbara för personer med nedsatt hörsel.

### 8.7. Hissar och andra lyftanordningar (BBR 3:144)

-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.

-Hiss eller annan lyftanordning ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den.

-Hissar och andra lyftanordningar ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan uppmärksamma när hisskorgen stannat för av- och påstigning.

### 8.8. Tillgängliga och användbara toaletter (BBR 3:1453)

-Tillgängliga och användbara toaletter bör ha lämpligt utformad och placerad inredning och utrustning, kontrastmarkeringar och säkerhetslarm.

#### 8.9. Trappor, ramper och balkonger (BBR 3:232)

- Trappor och ramper i eller i anslutning till byggnader ska utformas så att personer kan förflytta sig säkert.
- För att trappan ska få en säker utformning bör man ta hänsyn till trappans lutning och längd samt måttförhållandet mellan trappstegens höjd och djup.
- Lutningen i gånglinjen bör inte ändras inom samma trapplopp. Enstaka trappsteg med avvikande höjd bör inte förekomma. Där det inte går att undvika bör trappstegen tydligt markeras. Stegdjupet i trappor bör vara minst 0,25 meter, mätt i gånglinjen.
- Trappor, utom i småhus och inom enskilda bostadslägenheter i flerbostadshus, bör förses med kontrastmarkeringar så att personer med nedsatt synförmåga kan uppfatta nivåskillnaderna.
- En trappas nedersta plansteg och motsvarande del av framkanten på trappavsatsen vid översta sättsteget i varje trapplopp bör ha en ljushetskontrast på minst 0,40 enligt NCS (Natural Color System). Markeringarna bör göras på ett konsekvent sätt inom byggnaden.
- Vangstycken, socklar, räcken, ledstänger och dylikt bör inte på någon sida inkräkta mer än högst 100 mm på trapploppens bredd. Avståndet mellan begränsningsväggarna och trapploppens sidor bör vara högst 50 mm.
- Trappor, ramper, balkonger och dylikt i utrymmen där barn kan vistas, ska utformas så att risken för barnolycksfall begränsas.
- Öppningar mellan plansteg i trappor bör vara högst 100 mm.

#### 8.10. Räcken (BBR 3:232)

- Räcken i trapplopp bör vara minst 0,9 meter höga. Om en öppning vid sidan av ett trapplopp är större än 0,4 meter i båda längdriktningarna och våningshöjden är mer än 3,0 meter, mätt från golv till golv, bör räcket vara minst 1,1 meter.

#### 8.11. Ledstänger (BBR 8:2322)

- Ramper och trappor ska ha balansstöd i form av ledstänger. Ledstängerna ska vara lätta att gripa om.
- Ramper och trappor i publika lokaler bör ha ledstänger på båda sidor. Andra ramper och trappor som har fler än tre steg, bör ha ledstänger på båda sidor. Lägre ramper och trappor bör ha minst en ledstång. Inom en bostadslägenhet får vinklade och svängda trappor, som är högst 0,9 meter breda, anordnas utan inre ledstång, om det i stället finns en spaljé, mittstolpe eller dylikt som går lätt att gripa om.
- Ledstänger bör sitta på 0,9 meters höjd. Det bör vara möjligt att hålla i ledstången även förbi infästningen. De bör löpa förbi trappan eller rampens början och slut med minst 30 cm.
- Ledstänger i publika lokaler och trapphus i flerbostadshus bör ha kontrasterande ljushet gentemot omgivande ytor.
- Där en kontinuerlig ledstång inte fungerar på grund av utrymmets särskilda användning, t.ex. läktare, kan en alternativ utformning av balansstödet göras som motsvarar ledstångens funktion.

#### 8.12. Skydd mot sammanstötning (BBR 8:351)

- Stora glasytor i dörrar samt glasytor som kan förväxlas med dörrar eller öppningar ska vara tydligt markerade.
- Markeringarna bör avvika mot bakgrunden och vara synliga för både stående och sittande personer.

#### 8.13. Material

- Allergivänliga material rekommenderas.
- Material bör ej ge upphov till bländning eller reflexer.

### 9. UTLÅTANDE

Under punkt 7 finns kommentarer till utformningskraven. Med dessa i beaktande är det min bedömning att byggnaden enligt granskade handlingar uppfyller krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga vad gäller just utformningskraven, vilket är det som provas vid bygglovet. Under fortsatt projektering bör tekniska egenskapskrav under punkt 8 bevakas och inarbetas.



Linda Vendsalu  
Arkitekt SAR/MSA  
Certifierad sakkunnig av tillgänglighet

