

## **Policy för krav på tillgänglighetsåtgärder vid inredande av vindslägenheter i flerbostadshus**

### **Bakgrund**

I kommunen finns idag ett stort antal otillgängliga flerbostadshus och behovet av tillgängliga bostäder ökar bl.a. på grund av en åldrande befolkning. Samtidigt råder det en allmän brist på lägenheter i centrala lägen.

Sedan 2005 föreligger en policy i Karlskrona Kommun avseende möjligheten att bevilja lov för inredande av vindslägenheter utan att uppfylla PBL:s krav på tillgänglighet. Denna policy bedöms inte ha medfört att tillgängligheten till lägenheter har förbättrats och endast marginellt resulterat i att vindar inretts. Anledningen till att fastighetsägarna valt att inte utnyttja möjligheten beror delvis på att kostnaden för investeringen är för hög i förhållande till den uthyrbara yta som genereras samt krav på att bostäderna skall vara till för ungdomar, studerande eller korttidsboende.

Från och med den 1 juli 2014 införs lättnader i plan- och bygglagstiftningen när det gäller tillgänglighet vid inredande av vindar, d.v.s. när det gäller smålägenheter upp till 35 kvm.

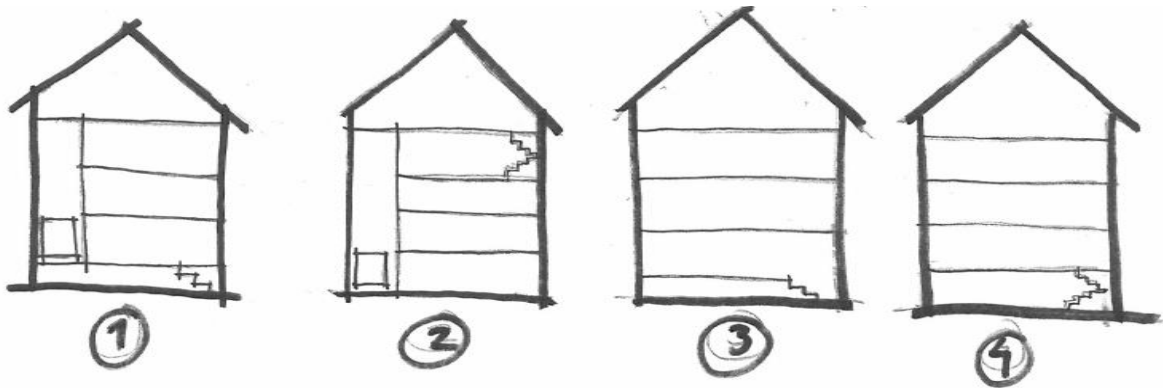
Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns anledning att prova andra möjligheter för att möjliggöra fler tillgängliga lägenheter samtidigt som byggandet av nya lägenheter på vindar underlättas. Förvaltningen har tagit fram ett förslag till policy som innebär att vindar kan inredas utan krav på tillgänglighet till vindsvåningen, under förutsättning att andra delar av bostadshuset görs tillgängligt. Följden av att få igång inredande av vindar skulle teoretiskt generera ca 200 nya lägenheter om 70 m<sup>2</sup> alternativt ca 350 nya lägenheter om 40 m<sup>2</sup> om alla befintliga oinredda vindar inreddes. Det finns idag ingen exakt uppgift om hur många lägenheter som samtidigt kan göras tillgängliga men uppskattningsvis kan det handla om minst det dubbla antalet lägenheter.

På seniorhusföreningens hemsida <http://seniorbo.nu/karlskrona> finns information om och karta över tillgängliga flerbostadshus i kommunen. Bilden visar att det finns många flerbostadshus som inte är tillgängliga idag. För att få en mer detaljerad lägesbild har förvaltningen sökt medel hos Boverket för att inventera flerbostadshusbeståndet med avseende på tillgänglighet (gemensamma ytor).

Handikapprådet och äldreförvaltningens tjänstemän har ställt sig positiva till förvaltningens förslag till policy.

Flerbostadshusen som är aktuella har kategoriserats enligt följande:

- Kategori 1: Flerbostadshus med hiss till våning under vind men med halvtrappa eller annan nivåskillnad från entre upp till hiss.
- Kategori 2: Flerbostadshus med hiss från entrevåning (tillgänglig) till våning under vind.
- Kategori 3: Flerbostadshus utan hiss men med halvtrappa eller annan nivåskillnad från entre till första bostadsplanet.
- Kategori 4: Flerbostadshus utan hiss men första planet tillgängligt.



### Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till policybeslut:

#### Kategori 1:

Tillåt att vinden inreds fullt ut utan krav på tillgänglighet till vindsvåningen med följdkrav att det första bostadsplanet i huset görs tillgängligt. Övriga PBL och BBR krav som vid nybyggnad skall uppfyllas för vinden. Innebär tillgänglighet till alla lägenheter förutom vindsvåning. Eventuella takkupor provas från fall till fall. Detta genererar en betydande ökning av tillgängliga lägenheter.

Exempel: Ett hus med 16 lägenheter där vind inreds men där ingen lägenhet i dagsläget är tillgänglig får med denna åtgärd 16 tillgängliga lägenheter och 4 ej tillgängliga lägenheter. (vindslägenheterna) +16

#### Kategori 2:

Tillåt att vinden inreds fullt ut men med följdkrav att vindspanet i huset görs tillgängligt med godkänd trapphiss från planet under vinden. Övriga PBL och BBR krav som vid nybyggnad skall uppfyllas. Innebär tillgänglighet till alla lägenheter. Eventuella takkupor provas från fall till fall. Detta genererar fler tillgängliga lägenheter.

Exempel: Ett hus med 16 lägenheter där vind inreds där alla lägenheter i dagsläget är tillgängliga får med denna åtgärd ytterligare 4 lägenheter tillgängliga. (vindslägenheterna)

+4

**Kategori 3:**

Tillåt att vinden inreds fullt ut utan krav på tillgänglighet till vindsvåningen med följdkrav att det första bostadsplanet i huset görs tillgängligt. Övriga PBL och BBR krav som vid nybyggnad skall uppfyllas. Innebär tillgänglighet till första bostadsplanet. Eventuella takkupor provas från fall till fall. Detta genererar tillgängliga lägenheter i entreplanet.

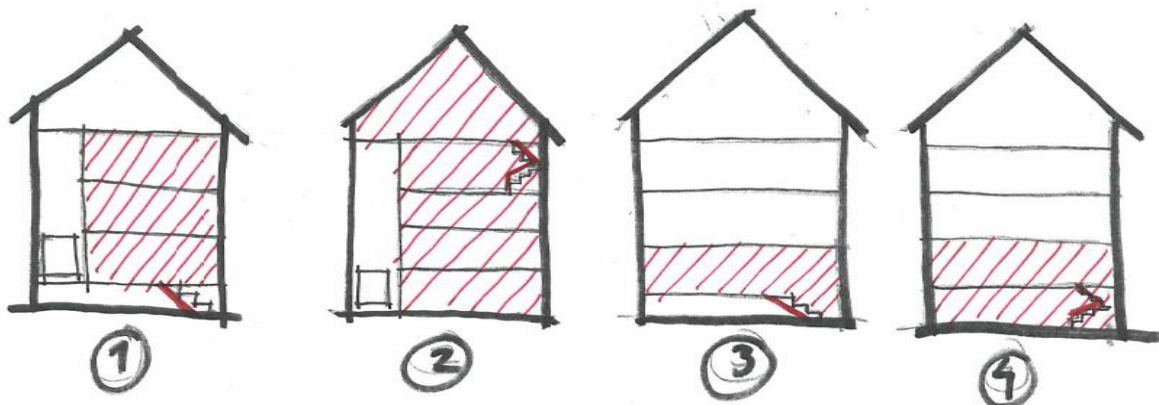
Exempel: Ett hus med 16 lägenheter där vind inreds där ingen lägenhet i dagsläget är tillgänglig får med denna åtgärd entreplanets lägenheter tillgängliga.

+4

**Kategori 4:**

Tillåt att vinden inreds fullt ut men med följdkrav att plan ovan entreplanet i huset görs tillgängligt med godkänd trapphiss. Övriga PBL och BBR krav som vid nybyggnad skall uppfyllas. Innebär tillgänglighet till alla lägenheter på plan 1. Eventuella takkupor provas från fall till fall. Detta genererar fler tillgängliga lägenheter.

+4



Randningen visar vilka ytor som kan göras tillgängliga med ovan föreslagna åtgärder

**Effekter av att tillåta byggnation enligt ovan:**

1. Ett oerhört stort antal lägenheter som i dag inte är tillgängliga skulle, tack vare denna åtgärd, bli tillgängliga.
2. En inventering av bostadsbeståndet på Trossö har gjorts tidigare och ovanstående åtgärder kan generera ca 200 nya lägenheter om 70 m<sup>2</sup> alternativt ca 350 nya lägenheter om 40 m<sup>2</sup> om alla befintliga oinredda vindar inreddes. Ingen ny infrastruktur krävs.
3. Stort antal arbetstillfällen.

**Exempel:**

Effekten av att man i 40 hus med i snitt 16 befintliga lägenheter/ hus skulle inreda 4 nya lägenheter på vind/hus. 25% i respektive kategori.

| Kategori    | Lgh    | Tillgängliga | Nytilskott | Tillgängliga totalt |
|-------------|--------|--------------|------------|---------------------|
|             |        | I dag        |            | Efter åtgärd        |
| Kategori 1  | 160 st | 0 st         | 40 st      | 160 st              |
| Kategori 2  | 160 st | 160 st       | 40 st      | 200 st              |
| Kategori 3  | 160 st | 0 st         | 40 st      | 40 st               |
| Kategori 4  | 160 st | 40 st        | 40 st      | 80 st               |
| Förändring: | 640 st | 200 st       | 160 st     | 480 st              |

Utöver nämnda kriterier skall bedömning i övrigt uppfylla krav enligt PBL och BBR tex utformning, varsamhet, brandskydd, parkering mm

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår Miljö- och Byggnadsnämnden besluta enligt förslaget.

---

Mats Sjökvist