



Riktlinjer för vindsinredning

Göteborgs Stad, juni 2022

Köpmansgatan 20
411 13 Göteborg

Titel: Riktlinjer för vindsinredning

Författare: Niklas Källqst, byggavdelningen, stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Grafisk form och layout: Visuell kommunikation och stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Innehåll

Bakgrund	4
Förutsättningar och syfte	4
Krav på tillgänglighet	4
Krav på tillgänglig hiss	4
Avsteg från krav på hiss	5
Undantag från krav på tillgänglighet för mindre lägenheter	6
Vind	7
Takkupor	8
Takterass	9

Bakgrund

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram riktlinjer för att möjliggöra och underlätta att fler lägenheter kan inredas på befintliga vindar.

Förutsättningar och syfte

Riktlinjen omfattar nya lägenheter som inreds på och inom befintliga byggnaders vindsutrymmen. Den avser inte lägenheter som tillkommer vid ny- eller tillbyggnad, som tillskapas genom delning av befintlig lägenhet, åtgärder som medför att en befintlig lägenhet utökas genom att införliva del av ett vindsutrymme eller en lägenhet som inreds i någon annan del av en byggnad som inte är vind.

Att inreda och tillskapa nya lägenheter i befintliga vindar är ofta komplext och många frågor ska lösas och hanteras för att bygglov och startbesked ska kunna beviljas. Detaljplanens bestämmelser ska uppfyllas. Utformning och antikvariska värden ska beaktas. Krav på tillgänglighet, utrymning, rumshöjd, dagsljus, buller m.m. ska uppfyllas. Varje ärende är unikt, med sina förutsättningar och måste hanteras därefter. Två frågor som är återkommande i många bygglov som avser vindsinredning, och som denna riktlinje kommer att fokusera på, är krav på installation av hiss samt vilka och hur stora åtgärder som kan medges för att undantag från krav på tillgänglighet för vidsinredningar om högst 35 m² ska kunna tillåtas.

Riktlinjen ska vara underlag för stadsbyggnadskontorets interna anvisningar samt i den externa kommunikationen, till exempel på kontorets hemsida, med de fastighetsägare som vill inreda vindslägenheter.

Krav på tillgänglighet

Enligt 8 kap 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelseförmåga. Kraven gäller även vid ändring av en byggnad (8 kap 2 § 3 PBL).

Krav på tillgänglig hiss

Om byggnaden har minst tre våningar, så ska byggnaden, enligt 3 kap 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF förses med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar. Som våning räknas också vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Vid vidsinredning gäller enligt BBR 3:513 att det vid omfattande ändringar, om- eller tillbyggnad, av flerbostadshus med fler än två våningar så ska en tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning installeras, om sådan saknas. Med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Bedömningen om ändringen är omfattande får göras i varje enskilt fall och kan jämföras med när en större lägenhet delas och en ny lägenhet tillskapas genom att nytt badrum uppförs och något rum i bostaden ändras till eller avdelas som kök. Om ändringen inte är omfattande, t.ex. genom att den endast avser en tillkommande lägenhet, inte medför något omfattande ingrepp i stommen eller några större förändringar i planlösningen, finns alltså inget krav på installation av hiss eller lyftanordning. Om en ny mindre (men större än 35 m²) vindslägenhet skapas inom byggnadens volym genom att del av den oinredda vinden delas av och förses med badrum och kök så skulle detta då kunna tillåtas utan att något krav på hiss ställs.

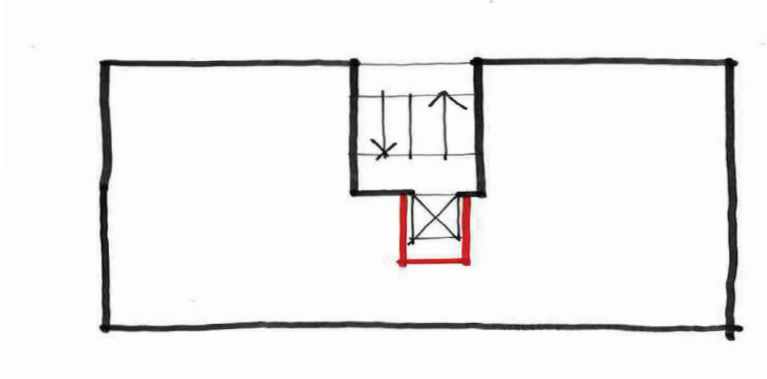
Avsteg från krav på hiss

Vid en omfattande ändring får avsteg från kravet på installation av hiss endast göras om det finns synnerliga skäl. Det är inte ovanligt att det finns sådana skäl för avsteg men det är sökande/byggherren som ska redovisa och motivera dem. Skälet för att medge avsteg från kravet kan aldrig vara ekonomiska. Däremot kan det vara skäl att medge avsteg om installation av hiss är praktisk eller teknisk svår att genomföra eller om det innebär att åtgärden strider mot andra krav och bestämmelser eller att viktiga värden förloras. Det kan t.ex. avse:

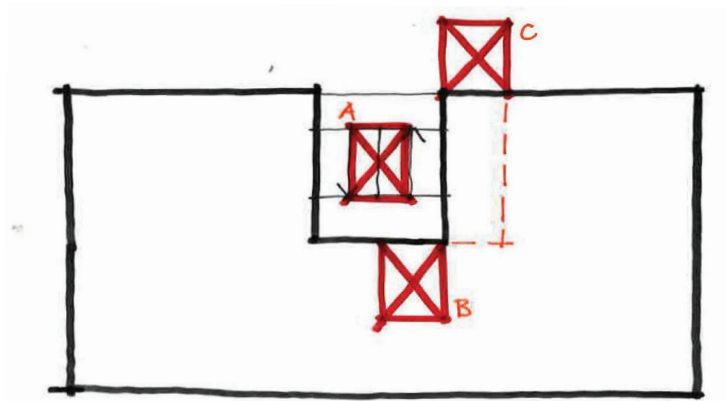
- krav på utrymning
- möjlighet till bårtransport
- bestämmelser enligt gällande detaljplan
- att antikvariska värden påverkas negativt (förvanskning)
- att väsentlig boendekvaliteter (praktiska och upplevelsemässiga) går förlorade, t.ex. tillgången till tillräckliga förvaringsutrymmen eller rumssamband och siktlinjer
- att en betydande olägenhet uppstår för boende i byggnaden, t.ex. minskat dagsljus, skymd utsikt
- att omfattande ingrepp i byggnadens stomme krävs utöver de som behövs för själva hissen

För att avgöra om det finns synnerliga skäl behöver sökande/byggherre tar fram en utredning som visar detta. Utredningen behöver redovisa olika alternativa placeringar av hiss eller annan lyftanordning för att det ska vara möjligt att avgöra om enskilda lösningar kan uteslutas. Varje alternativ ska redovisas med en ritning och en tillhörande konsekvensanalys. Det ska tydligt framgå hur kraven uppfylls och vilken eventuell påverkan åtgärden får på andra krav, bestämmelser och värden. Om det är nödvändigt för att styrka detta kan det krävas att utlåtande från sakkunnig bifogas utredningen.

Utredningen bör följa en ordning där det först klargörs om det finns en befintlig hiss i byggnaden och om den är tillgänglig, om den inte är det så ska det utredas om den kan göras tillgänglig genom att hisschakt och/eller hisskorg byggs om. Det ska utredas om hissen kan förlängas så att den når upp till det aktuella våningsplanet, i detta fall vindsplanet.



Om det inte finns någon tillgänglig hiss i byggnaden ska det utredas var en ny hiss skulle kunna placeras. I första hand inom befintligt trapphus, i andra hand någon annan stans inom byggnaden och i tredje hand någonstans utanför byggnaden.



I de fall där det finns en befintlig hiss och vindsinredningen innebär att byggnaden därmed överskrider fyra respektive tio plan med bostäder ska undantag från krav på transport med sjukbår i hiss respektive krav på ytterligare en personhiss i byggnaden medges.

Om utredningen visar att det finns synnerliga skäl att göra avsteg från krav på tillgänglig hiss men att det samtidigt är möjligt att delvis uppfylla kraven, till exempel genom att förlänga hisschaktet med en ej tillgänglig hisskorg upp till aktuellt våningsplan, så ska det alternativet väljas.

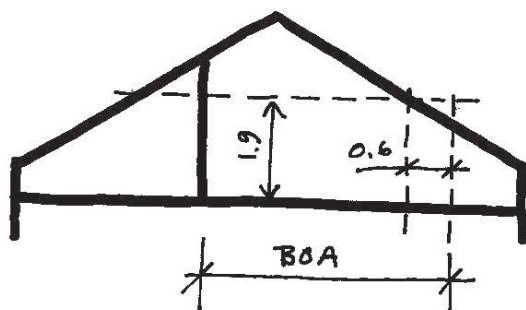
Om det finns ett synnerligt skäl att medge avvikelse från kraven så tas beslut om detta i bygglovet.

För den sökande/byggherre som vill veta om Byggnadsnämnden kommer ställa krav på att tillgänglig hiss eller lyftanordning innan handlingar för bygglovet tas fram är det möjligt att ansöka om ett villkorsbesked enligt 9 kap 19 § PBL. Utredningen bifogas då ansökan om villkorsbesked som Byggnadsnämnden då tar ställning till. Ett sådant besked är visserligen inte bindande men det ger ändå en tydlig indikation på Byggnadsnämndens inställning i frågan för den specifika åtgärden.

Undantag från krav på tillgänglighet för mindre lägenheter

Av 8 kap 7 § PBL framgår att avsteg från krav på tillgänglighet alltid får göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind. Undantagen omfattar då både krav på tillgänglighet för bostaden och tillhörande bostadskomplement men också krav på tillgänglig och användbar hiss eller annan lyftanordning. För utformningen av bostaden finns dimensionerande mått i svensk standard, SS 91 42 21, och sänkt nivå, utan krav på tillgänglighet, är tillräckligt.

Bostadens yta avser i detta fall boarea (BOA) och är den yta som begränsas av ytterväggens eller lägenhetsskiljande väggs insida samt under snedtak det utrymme som ligger 0,6 meter utanför den del där rumshöjden är 1,90 meter. Detaljerade mätregler framgår av Svensk Standard, SS 21054:2002, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning.

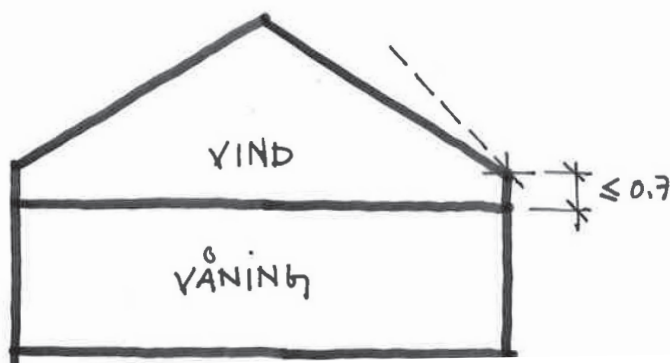


När undantagsbestämmelsen tillkom syftade de till att möjliggöra bostäder som med hänsyn till kravet på tillgänglighet sannolikt inte skulle kunna komma till stånd. Av förarbetena framgår att en generell sänkning av tillgänglighetskraven varken var möjlig eller önskvärd med hänsyn till Sveriges skyldigheter enligt bland annat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Ett väl avgränsat undantag skulle dock fortfarande innebära ett tillskott av bostäder samtidigt som det inte riskerade Sveriges åtagande att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång till bostäder på samma villkor som andra. Undantaget gällande möjligheterna att göra avsteg ifrån tillgängligheten är därför begränsat och de avsedda bostäderna beskrivs ”mer som ett komplement än som ett substitut till nybyggande av denna typ av bostäder” (prop. 2013/14:59 sid 17 f) samt att de utrymmen som avses kunna inredas ska vara ”befintliga delar av byggnader som inte används för bostadsändamål” (prop. 2013/14:59 sid 18 f).

En av grundförutsättningarna för att undantagen ska gälla är att bostaden inreds inom en befintlig vind och att utrymmet även efter att åtgärden är genomförd kan definieras som en vind och inte en våning. Det har ingen betydelse om byggnaden berörs av en detaljplan som reglerar våningsantal eller inte.

Vind

Det finns ingen definition av vind i PBL eller i PBF. Däremot anges 1 kap 4 § PBF att en vind ska betraktas som våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och [...] byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

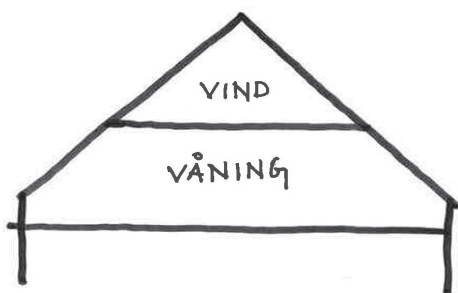


I Terminologicentrums plan- och byggtermer, TNC 95, definieras vind som ett utrymme i byggnad begränsat mot det fria huvudsakligen av yttertak och begränsat nedåt av det översta bjälklaget.

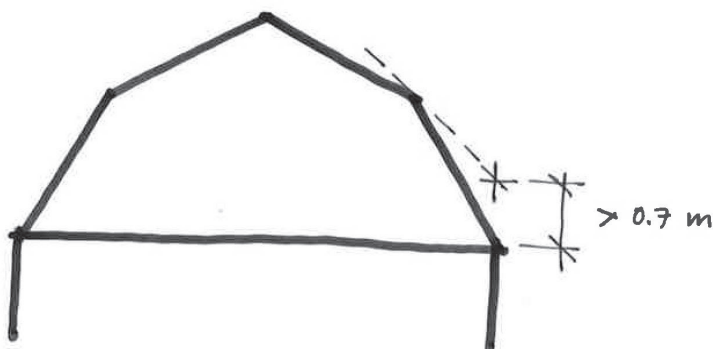
Skillnaden mellan vind, enligt TNC 95, och våning, enligt PBF, är att en vind i huvudsak begränsas mot det fria av yttertak medan en våning begränsas åt sidan av byggnadens ytterväggar och uppåt av ett tak eller bjälklag.

Det betyder att om utrymmet i någon del begränsas uppåt av ett bjälklag kan det inte definieras som vind. Det kan t.ex. röra sig om byggnader med brant taklutning som möjliggör flera bjälklag inom samma takvolym. Det lägre våningsplanet är då en våning även om det inryms helt inom

takkonstruktioner och inte har någon direkt kontakt med byggnadens ytterväggar (fasader).



Ett befintligt utrymme som upplevs som en vind och enligt TNC 95 definieras som en sådan, genom att det i huvudsak begränsas mot det fria av ett yttertak, men som enligt PBF definieras som en våning ändå under vissa omständigheter ska anses uppfylla förutsättningarna för avsteg från krav på tillgänglighet enligt 8 kap 7 § PBL. Det kan till exempel vara byggnader där avståndet mellan vindsbjälklagets översida och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter, till exempel på grund av att vägglivet är något förhöjt eller att byggnaden har ett brant tak. Det kan även bero på att det finns befintliga större kupor eller frontespiser, vilka även medför att utrymmet delvis begränsas åt sidan av ytterväggar.



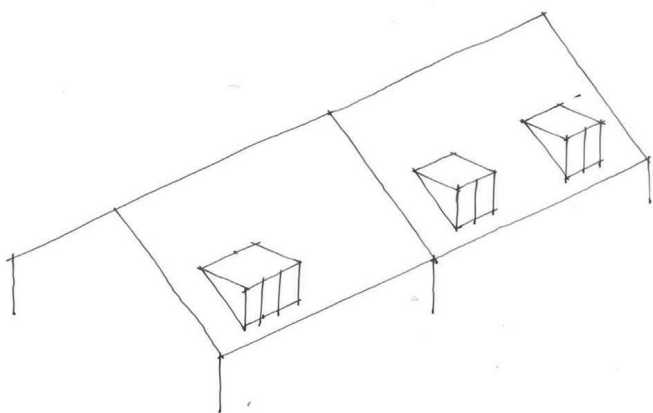
Takkupor

För att genomföra en vidsinredning och samtidigt uppfylla krav på utblick enligt BBR 6:33 för avskiljbara delar av rum krävs det i de flesta fall att lägenheten förses med en takkupa. Det kan även vara nödvändigt med en kupa för att klara utrymning vid brand. Att uppföra en takkupa innebär alltid en tillbyggnad och en utökning av vindsutrymmet volym både in- och utvändigt. En sådan takkupa som är nödvändig för att uppfylla krav på utblick kan accepteras under förutsättning att den inte är större än att vindsutrymmet fortfarande definieras som vind, det vill säga att det avgränsas mot det fria i huvudsak av yttertak. Möjligheten att uppföra en sådan mindre kupa är begränsad om det redan finns sådana befintliga kupor och frontespiser som beskrivs i föregående stycke.

Takkupan får inte utformas så att den invändigt tillskapar en volym som ökar lägenhetens möblerbarhet eller användbarhet. Syfte med kupan är i första hand att bostaden ska kunna uppfylla krav på utblick och eventuellt utrymning vid brand och bör inte vara större än att de kraven kan uppfyllas. Det är inte meningen att takkupan ska användas för att ge plats åt fast

inredning (matlagning, hygien) eller hela möbleringsgrupper (plats för vila och samvaro eller matplats) men däremot kan ett utrymme som ger plats för enskilda möbler som en stol, fåtölj eller mindre arbetsplats tillåtas.

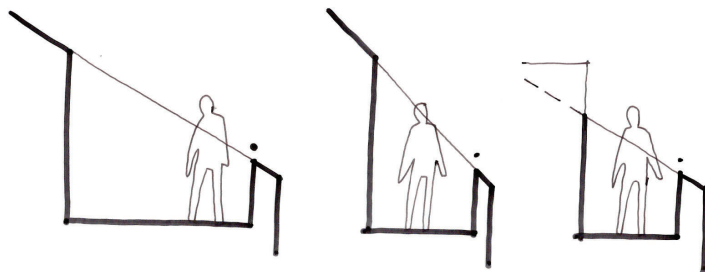
Även om kupan invändigt inte medför någon volymökning som innebär någon tillbyggnad måste den även utvändigt kunna bedömas att den inte påverkar upplevelsen av byggnadens volym; höjd och våningsantal. För att avgöra detta behöver flera faktorer av kupans utvändiga utformning beaktas. Den ska vara utformad och placerad så att den uppfyller förutsättningarna för att kunna definieras som en takkupa. Den ska placeras så att den är tydligt indragen från takets alla sidor; takfot, gavel och taknock, det vill säga att den ska omges av takyta på alla sidor. Takkupans storlek i sig och placering i förhållande till eventuellt andra kupor på taket och utbredning i relation till takytan behöver beaktas. Utgångspunkten är att takkupa eller takkupor inte får utformas eller placeras så att de upplevas som dominerande på taket, volymskapande och därmed generera ett användbart utrymme som begränsas av en yttervägg och då definieras som en våning. Det innebär att kupor både behöver begränsas i storlek, placeras på tillräcklig avstånd från varandra så att de inte upplevs som en stor sammanhängande kupa och samtidigt begränsas i antal så takytan fortsätter att vara visuellt dominerande och tydligt avläsbar. För att hålla nere kupans dimensioner, samt för en smäckrare utformning, tillåts att värmeisoleringen i takkupans väggar och tak minskas även om tillräckliga U-värden i den delen inte uppfylls. Det innebär att en enskild takkupa då kan vara större än om det uppförs flera kupor på samma tak. Den enskilda kupan kan däremot inte ha invändiga mått så att den bedöms som volymskapande.



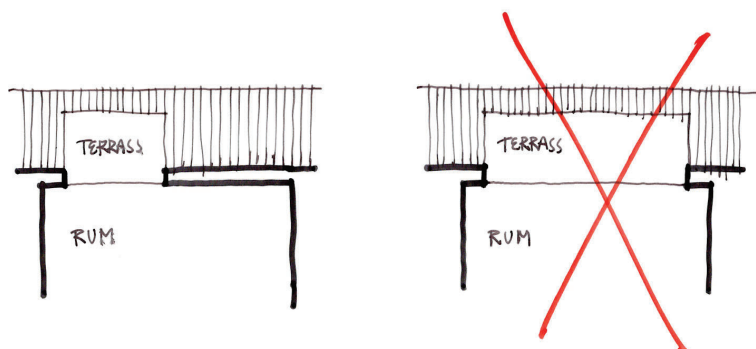
Takterrass

Ett annat sätt att hantera krav på utblick och utrymning vid brand, om det är lämpligt ur ett bevarandeperspektiv, är att lägenheten förses med en terrass som placeras i takfallet. Där terrassen placeras blir det då ett håll i taket och terrassens golv hamnar i ungefärlig samma nivå som bostadens golvnivå. I terrassens bakkant, mot lägenheten, uppförs en vägg där fönster och dörr kan monteras. Det är viktigt att hålet för terrassen är tydligt indragen från takets alla sidor; takfot, gavel och taknock, det vill säga samma som vid bedömningen av en takkupa, och att den omges av takyta på alla sidor samt att fallskydd (räcke) ordnas inom takets volym. Detta för att takytan fortsatt ska upplevas som dominerande och en sammanhängande yta.

Detta kräver att taket har en relativt brant lutning så att hålet i taket blir relativt litet i förhållande till takytan och att det finns tillräcklig höjd för en dörr ut till terrassen. Om taklutningen inte medger att en dörr ryms inom takvolymen utan att det krävs en höjning av taket i denna del så ska åtgärden även bedömas som en takkupa.



Takterrassen utökar inte vindens volym invändigt men däremot kan ytterväggen upplevas som en sådan avgränsning av utrymmet att det bedöms som en våning. För att utrymmet i den enskilda lägenheten inte ska bedömas som en våning behöver det i huvudsak vara avgränsat av ett yttertak och endast en mindre del, mindre än hälften av utrymmets bredd, kan tillåtas vara yttervägg.



Även utvändigt kan väggen mellan terrass och lägenhet upplevas som en sådan yttervägg som medför att utrymmet som begränsas åt sidan definieras och upplevs som en våning. Det som avgör är både den enskilda terrassens storlek hur stor del av taket som utgörs av terrass. På samma sätt som vid en utvändig bedömning av takkupor kan en ensam terrass på ett tak tillåtas vara större än om flera terrasser ska samsas på samma tak. Finns det flera terrasser på samma tak behöver de placeras på ett tillräckligt stort avstånd från varandra så att det tydligt upplevs som åtskilda och att en sammanhållen takyta dominerar.

