



Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser

2. udgave marts 2008

Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser

2. udgave
Marts 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
I. Byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser.....	4
1. Materiale til ansøgning om byggetilladelse.....	4
2. Anvendelsesområde.....	4
3. Dispensation	5
4. Tilgængelighedsbestemmelser	6
II. Ombygninger i offentligt tilgængelige bygninger og erhvervsbyggeri til service og administration.....	9
5. Generelt	9
6. Særligt om offentligt tilgængeligt byggeri	10
7. Særligt om erhvervsbyggeri til service og administration.....	11
8. Forsøg på omgåelse af reglerne	12
Bilag 1: Beregningsmodel for offentligt tilgængeligt byggeri.....	14
Bilag 2: Beregningsmodel for erhvervsbyggeri til service og administration .	15
Bilag 3: Oversigt over vejledende enhedspriser.....	16

INDLEDNING

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til byggesagsbehandlerne i kommunerne i forbindelse med håndhævelse af byggelovgivningens tilgængelighedskrav i byggesagsbehandlingen. Vejledningen gennemgår de væsentligste fortolkningsspørgsmål i forbindelse med bygningsreglementets tilgængelighedsbestemmelser. Herudover beskriver vejledningen, hvordan kommunen skal byggesagsbehandle ombygningssager efter reglerne i bekendtgørelse nr. 1250 om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri. Vejledningen kan på ingen måde erstatte bygningsreglementet bestemmelser, men er en hjælp til at fortolke dem.

I forhold til den seneste udgave af 'Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser' fra november 2006, er denne udgave af vejledningen opdateret i forhold til bygningsreglement 2008. Bygningsreglement 2008 (BR08) træder i kraft den 1. februar 2008. Til og med 1. august 2008 vil der være en overgangsperiode, hvor man kan vælge mellem at bruge BR08 eller bygningsreglement 1995 (BR 95) og bygningsreglement 1998 (BR 98), jf. BR08 kapitel 1.17 om ikrafttræden. For vejledning i fortolkning af BR 95 og BR 98 henvises til 'Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser' fra november 2006.

I forbindelse med indførelsen af BR08 er der oprettet en hjemmeside om bygningsreglementet. Hjemmesiden kan findes på adressen www.br08.dk. På denne hjemmeside kan man bl.a. læse både gældende og tidligere bygningsreglementer, få svar på ofte stillede spørgsmål (FAQ) og downloade relevant materiale.

Derudover henvises der til Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), som har en hjemmeside på adressen www.sbi.dk. Hos SBI kan byggesagsbehandlere m.fl. modtage råd og vejledning relateret til bygningsreglementet. SBI har udarbejdet en anvisning om BR08 (SBI-anvisning 216). Anvisningen indeholder bl.a. nyttige illustrationer og kan være en hjælp til praktisk forståelse og anvendelse af bygningsreglementet. Anvisningen er frit tilgængelig på SBI's hjemmeside det første år efter udgivelsen. Der er også mulighed for at købe den som bog hos SBI. Eventuelle spørgsmål til anvisningen rettes til SBI. Kontaktoplysninger mv. findes på SBI's hjemmeside.

I. BYGGESAGSBEHANDLING AF TILGÆNGELIGHEDSBESTEMMELSER

1. Materiale til ansøgning om byggetilladelse

Kommunen skal i byggesagsbehandlingen påse, at byggelovgivningens bestemmelser overholdes. Tilgængelighedskravene har samme juridiske gyldighed som fx kravene til konstruktioner og brand-sikkerhed, og det er derfor ikke lovligt at se bort fra dem i byggesagsbehandlingen.

Af bygningsreglementerne fremgår, at en ansøgning om byggetilladelse skal vedlægges en tydelig beskrivelse af byggearbejdet, en situationsplan og tegninger med angivelse af målestoksforhold.

Det skal endvidere fremgå af ansøgningen og tegningsmaterialet, hvordan tilgængelighedskravene er løst i det enkelte byggeprojekt.

Indeholder en ansøgning ikke de nødvendige oplysninger om løsning af tilgængelighedskravene, bør kommunen forlange de oplysninger og det tegningsmateriale, som er nødvendigt for at foretage byggesagsbehandlingen.

2. Anvendelsesområde

Tilgængelighedsbestemmelserne gælder som udgangspunkt ligesom de øvrige bestemmelser i bygningsreglementet ved nybyggeri, ved væsentlige ombygninger og ved væsentlige anvendelsesændringer i bebyggelse, jf. byggelovens § 2.

2.1 Nybyggeri

Tilgængelighedskravene skal altid overholdes ved opførelse og indretning af ny bebyggelse.

2.2 Væsentlige ombygninger

Tilgængelighedskravene skal overholdes ved væsentlige ombygninger. Hvorvidt en ombygning er væsentlig, afhænger af om ombygningen berører bygningsmæssige forhold, som er omfattet af tilgængelighedskravene. Etablerer man fx nye adgangsforhold til en eksisterende bygning, skal bestemmelserne om niveaufri adgang opfyldes. Bygger man toilettet om, skal bestemmelserne om indretning af handicaptogtoiletter opfyldes osv.

Bygningsreglementet har en ombygningsbestemmelse, jf. BR08, kapitel 3.1, stk. 2, som giver mulighed for at lempe bestemmelserne i bygningsreglementets kapitel 3 om bygningers indretning, når ombygningsarbejdet efter kommunalbestyrelsens skøn ellers ikke kan gennemføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen. Det kan fx være, at en elevator ikke kan etableres, uden at der skal fjernes bærende vægge.

Når kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse til ombygninger, skal kommunen vurdere, om byggeprojektet er omfattet af bygningsreglementets ombygningsbestemmelse. Dette forudsætter en konkret vurdering af ombygningsprojektet, bygningens konstruktioner og andre byggetekniske forhold.

I de tilfælde, hvor en eller flere af tilgængelighedsbestemmelserne kan opfyldes uden indgribende ændringer i den eksisterende bebyggelse, vil betingelserne for at anvende lempeligere ombygningsbestemmelser ikke være opfyldt.

Der skal ikke meddeles dispensation fra tilgængelighedskravene, hvis ombygningsbestemmelsen finder anvendelse på ombygningsarbejdet.

2.3 Ikke væsentlige ombygninger

For offentligt tilgængelige bygninger og erhvervsbyggeri til service og administration gælder, at hvis en ombygning ikke kan betragtes som væsentlig i forhold til tilgængelighedsbestemmelserne om niveaufri adgang, handicapegnede wc-rum, elevator eller handicapparkeringsplads, finder bekendtgørelse nr. 1250 (BEK 1250) om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri anvendelse. Anvendelse af bekendtgørelse nr. 1250 indbefatter anvendelse af enkelte tilgængelighedsbestemmelser i henhold til BR08. Dette uddybes i afsnittet om bekendtgørelse nr. 1250.

2.4 Væsentlige anvendelsesændringer

Tilgængelighedskravene skal overholdes ved væsentlige anvendelsesændringer. Hvorvidt en anvendelsesændring er væsentlig, afhænger af om den ændrede anvendelse betyder, at der stilles andre krav til den nye anvendelse end til den tidligere anvendelse. Som udgangspunkt vil en anvendelsesændring fra fx én type butik til en anden type butik ikke være væsentlig i forhold til byggelovgivningens bestemmelser, men en ændring fra fx en butik til et spisested er væsentlig i forhold til blandt andet krav om indretning af handicaptolletter.

3. Dispensation

Byggelovens § 22 giver kommunen hjemmel til at meddele dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser, hvis dispensationen ikke tilsidesætter de hensyn, som bestemmelserne skal varetage.

Finder ombygningsbestemmelsen (BR08, kapitel 3.1) ikke anvendelse, kan kommunen således vurdere, om der kan meddeles dispensation fra tilgængelighedsbestemmelserne. I den forbindelse skal det understreges, at der kun helt undtagelsesvist kan meddeles dispensation fra tilgængelighedsbestemmelserne.

Kommunen skal i den enkelte byggesag foretage et konkret skøn af, om der i forbindelse med ombygningsprojektet kan meddeles dispensation, og om der eventuelt skal knyttes særlige vilkår til dispensationen. Dispenseres der således fra fx elevatorkravet, kan kommunen som betingelse for dispensationen kræve, at der fx installeres en trappelift eller lignende.

En økonomisk begrundelse alene er ikke tilstrækkeligt grundlag for en dispensation. Det samme gælder henvisning til, at der aldrig kommer personer med handicap i bebyggelsen.

Vælger kommunen at dispensere fra tilgængelighedskravene, har Danske Handicaporganisationer (tidligere kaldet De Samvirkende Invalideorganisationer) inkl. medlemsorganisationer klageadgang, jf. byggelovens § 23, stk. 3.

4. Tilgængelighedsbestemmelser

I dette afsnit gennemgås de væsentligste fortolkningsspørgsmål vedrørende bygningsreglementets tilgængelighedsbestemmelser.

4.1 Niveaufri adgang ind i bygningen

BR08, kapitel 3.2.1, stk. 2 stiller krav om, at der ved alle yderdøre skal være niveaufri adgang til enheder og til eventuelle elevatorer i bygningens stueetage (adgangsetage).

Bestemmelsen indebærer, at der skal etableres niveaufri adgang til alle ind- og udgange til en bygning, herunder have, altan- og terrassedøre samt døre ved flugtveje og nødudgange i stueetagen (adgangsetagen).

Niveaufri adgang betyder, at der ikke må være trin mellem niveauet (terrænet) uden for bygningen og enhederne samt eventuelle elevatorer i stueetagen (adgangsetagen). Niveauforskelle kan udlignes med ramper, men der må ikke anvendes lifte eller løfteplatforme.

4.2 Niveaufri adgang til alle enheder

BR08, kapitel 3.2.2, stk. 2 stiller krav om, at fælles adgangsveje skal give niveaufri adgang til alle enheder på hver af bebyggelsens etager. Det betyder, at der skal være niveaufri adgang *fra* en fælles adgangsvej på en etage *til* en enhed på samme etage. Det gælder uanset hvilken etage, der er tale om. Det betyder ikke, at der skal være niveaufri adgang fra etage til etage.

Enheder er fx lokaler, altaner, elevatorer, beboelses- og erhvervsenheder samt fællesarealer, herunder udendørs opholdsarealer på etagerne. En tagterrasse betragtes kun som en enhed, hvis der er elevatoradgang til den.

Niveaufri adgang betyder, at der ikke må være trin mellem niveauet i en fælles adgangsvej og en enhed. Det kan fx være mellem en gang og et mødelokale. Niveauforskelle skal udlignes med ramper, og der kan ikke anvendes lifte eller løfteplatforme.

Det er kun muligt at anvende lifte, løfteplatforme o.lign., hvis det sker for at udligne niveauforskelle *inden for* en enhed. Det kan fx være et stort forsamlingslokale, hvor der på grund af en indbygget scene er en niveauforskel inde i lokalet. Her kan der opsættes en lift fra gulv til scene. Ifølge vejledningsteksten i BR08, kapitel 3.2.2, stk. 2 *bør* eventuelle niveauspring og højdeforskelle inden for offentligt tilgængelige *enheder* udlignes med ramper, lifte eller lignende. Dette er dog ikke et krav.

4.3 Handicapparkeringspladser

Krav til indretning af handicapparkeringspladser fremgår af BR08, kapitel 2.6.2, stk. 3. Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Kravet gælder dog ikke fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder. For den konkrete udformning af en handicapparkeringsplads henvises til vejledningsteksten i BR08, kapitel 2.6.2, stk. 3.

Det er kommunalbestyrelsen, som ud fra en konkret vurdering af det enkelte tilfælde, fastsætter, hvor mange handicapparkeringspladser, der er behov for. Overgår ejernes forpligtelse til at etablere parkeringspladser til kommunen gennem indbetaling af bidrag til en kommunal parkeringsfond, bør kommunen i sin tilrettelæggelse af parkeringsanlæg sikre, at der anlægges et passende antal handicapparkeringspladser.

4.4 Handicapegnede wc-rum

Bestemmelserne om indretning af handicapegnede wc-rum (handicaptolletter) findes i BR 08, kapitel 3.4.1, stk. 5 og 6 (bygninger med wc-rum, som er offentligt tilgængelige eller til brug for andre personer end de i bygningen beskæftigede) og i kapitel 3, afsnit 3.4.4, stk. 4 og 5 (kontor- og administrationsbygninger).

I henhold til disse bestemmelser gælder det for *nybyggeri*, at der på de etager, hvor der indrettes wc-rum, skal indrettes mindst ét wc-rum, som overholder de syv målfaste krav beskrevet i bestemmelserne. For *ombygninger* gælder, at der på de etager, hvor der indrettes wc-rum, skal indrettes mindst ét wc-rum, som kan anvendes af personer i kørestol. Det er kommunen, der ud fra en konkret vurdering af det enkelte tilfælde skal vurdere, om kravet er opfyldt. De syv målfaste krav fra bestemmelsen om nybyggeri gælder altså ikke ved ombygninger. Kommunen har dog mulighed for at anbefale, at byggeriet opfylder de syv målfaste krav.

For både nybyggeri og ombygninger er det præciseret i bestemmelserne, at mindst ét handicapegnet wc-rum skal indrettes på stueetagen eller på en anden etage med adgang direkte fra adgangsetagen via elevator, lift eller lignende. Det betyder eksempelvis, at der ikke behøver at være et handicapegnet wc-rum i stueetagen, hvis der er et handicapegnet wc-rum på 5. etage med adgang via elevator fra adgangsetagen.

4.5 Elevator

I henhold til BR08, kapitel 3.2.2, stk. 5 skal der installeres mindst én elevator i bygninger med tre eller flere etager. Elevatoren skal kunne betjene hver etage, herunder eventuel udnyttet tagetage og kælder. Kravene til elevatoren fremgår af BR08, kapitel 3.2.2, stk. 6. Enfamiliehuse er undtaget krav om installation af elevator.

En bygning med stueplan, 1. sal og 2. sal regnes for en bygning med tre etager og kræver derfor installation af elevator. Kælder medregnes ikke ved opgørelse af etageantallet. Det betyder, at der ikke kræves installation af elevator i en bygning med kælder, stueplan og 1. sal.

Ved ombygninger, hvor en ejendom fx udbygges med en tagetage, hvorved bygningen får 3 eller flere etager, kræves som udgangspunkt installation af en elevator (jf. bekendtgørelse 1250 om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri).

4.6 Ledelinjer

BR08 stiller krav om såkaldte ledelinjer, dvs. særlige markeringer og lignende, som kan være en hjælp for blinde og svagtseende. Der er bestemmelser for både indendørs og udendørs ledelinjer.

Det fremgår af BR08, kapitel 2.6.3, stk. 3, at der kræves ledelinjer på gangarealer til en bebyggelse. En ledelinje kan fx være en hæk eller en anden type stenbelægning end den øvrige. Ifølge samme afsnit stk. 5 fremgår, at fritliggende enfamiliehuse, der alene anvendes til boligformål, og sommerhuse i sommerhusområder ikke er omfattet af bestemmelsen.

I henhold til BR08, kapitel 3.2.1, stk. 2 kræves der ledelinjer uden for yderdøre. Ifølge samme afsnit stk. 4 fremgår det, at kommunalbestyrelsen kan se bort fra kravet ved fritliggende enfamiliehuse, der alene benyttes til boligformål, og når boligen opføres af ejeren til eget brug, eller når særlige terrænmæssige forhold taler for det. Kommunen skal foretage en vurdering af det enkelte tilfælde.

I BR08, kapitel 3.2.2, stk. 1 stilles der krav om, at fælles adgangsveje (fx gange) skal markeres ved forskelle i materialer, farver eller belysning. Bestemmelsen er gældende for alle bygninger, hvor der er fælles adgangsveje.

4.7 Publikumspladser

I BR08, kapitel 3.4.1, stk. 7 stilles der krav om, at der skal indrettes et passende antal publikumspladser for kørestolsbrugere i offentligt tilgængelige lokaler og anlæg med fastmonterede publikumspladser. Det gælder fx biografteatre, koncertsale og kirker.

Ved fastsættelse af et passende antal henvises til vejledningsteksten i BR08, kapitel 3.4.1, stk. 7, hvor der står, at et passende antal er 1% af det samlede antal pladser dog minimum to pladser.

4.8 Teleslyngeanlæg

Det fremgår af BR08, kapitel 8.1, stk. 11, at der skal være fast installation af teleslyngeanlæg i forsamlingslokaler herunder rum, der er indrettet til fælles aktiviteter såsom koncerter, foredrag og anden underholdning. Teleslyngeanlægget kan eventuelt erstattes af en lignende installation målrettet hørehandicap, men det er en forudsætning, at det er på minimum samme niveau som et teleslyngeanlæg.

4.9 Generelt

Flere steder i bygningsreglementets vejledningstekst henvises til standarden 'DS 3028 Tilgængelighed for alle'. Denne standard er ikke et lovkrav. Det er frivilligt om bygherren vil følge standarden, men kommunen har mulighed for at *anbefale* at lade byggeriet opfylde standarden.

II. OMBYGNINGER I OFFENTLIGT TILGÆNGELIGT BYGGERI OG ERHVERVS-BYGGERI TIL SERVICE OG ADMINISTRATION

5. Generelt

Bekendtgørelse nr. 1250 af 13. december 2004 om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri også kaldet BEK 1250 trådte i kraft den 1. januar 2005. Bekendtgørelsen er senere blevet revideret i henhold til BR08.

Hensigten med BEK 1250 er at forbedre tilgængeligheden til det eksisterende byggeri. Derfor stilles der ved anvendelse af BEK 1250 krav om etablering af tilgængelighedsforanstaltninger ved ombygninger, som ikke kan betragtes som væsentlige. Det skal medvirke til at sikre, at der foretages tilgængelighedsforbedringer ved *alle* ombygninger inden for bekendtgørelsens anvendelsesområde.

BEK 1250 omhandler de tilgængelighedsforanstaltninger, der er omtalt i tilgængelighedsbestemmelserne i BR08 vedrørende:

- Niveaufri adgang ind i bygningen (jf. BR08, kapitel 3.2.1, stk. 2)
- Handicapegnet wc-rum (jf. BR08, kapitel 3.4.1, stk. 6 og BR08 kapitel 3.4.4, stk. 5)
- Elevator i bygninger med 3 eller flere etager (jf. BR08, kapitel 3.2.2, stk. 5)
- Handicapparkeringsplads (jf. BR08, kapitel 2.6.2, stk. 3)

5.1 Anvendelsesområde

BEK 1250 skal anvendes ved ombygninger, der ikke betragtes som væsentlige. Bekendtgørelsen gælder for ombygninger i to bygningskategorier: a) offentligt tilgængelige bygninger og b) erhvervsbyggeri til service og administration.

a) Offentligt tilgængelige bygninger

Offentligt tilgængelige bygninger skal forstås som bygninger, hvortil offentligheden eller andre, end de i bygningen beskæftigede, har adgang. Typiske eksempler på bygninger i denne kategori vil være hoteller, restauranter, biografteatre, udstillingsbygninger, biblioteker, rådhus, museer, kirker, institutioner, skoler, sundhedsklinikker, gymnasier, svømmehaller, idrætshaller og -anlæg mv.

Listen er ikke udtømmende. Der kan være andre typer af bygninger, som kommunen efter en konkret vurdering kan placere i denne kategori. Det afgørende er i den forbindelse, at der er tale om en bygning, hvortil offentligheden i et eller andet omfang har adgang.

b) Erhvervsbyggeri til service og administration

Typiske eksempler på bygninger i denne kategori er butikker, supermarkeder og kontorbygninger. Egentlige fabriksbygninger, lagerbygninger og industribyggeri og lignende er ikke omfattet af denne kategori, men er der eksempelvis en tilhørende kontorbygning, vil denne være omfattet.

Kommunen må i hvert tilfælde foretage en konkret vurdering af, om et byggeri hører til i denne kategori.

5.2 Bebyggelse uden for anvendelsesområdet

Boligbebyggelse er ikke omfattet af BEK 1250. Heraf følger, at blandet bebyggelse, dvs. byggeri, som indeholder *både* bolig og offentligt tilgængeligt byggeri eller erhvervsbyggeri til service og administration, som udgangspunkt ikke er omfattet af BEK 1250. Et eksempel herpå kan være et boligbyggeri, hvor der er etableret butikker i stueetagen.

Da blandet bebyggelse ikke er omfattet, skal kommunen i forbindelse med vurderingen af, om en bygning er omfattet af bekendtgørelsen, være særligt opmærksom på, om der sker forsøg på omgåelse af bestemmelserne. Etableres der i en offentligt tilgængelig bebyggelse eller en erhvervsbebyggelse én bolig, fx en taglejlighed eller en viceværtbolig, vil bygningen fortsat være omfattet af bekendtgørelsen, idet bebyggelsens samlede overordnede anvendelse vil være erhvervsbyggeri. Det samme gælder ved etablering af flere boliger, hvis kommunen vurderer, at dette sker med det formål at omgå bekendtgørelsens bestemmelser.

Bebyggelse, som indeholder flere boliger, skal dog som udgangspunkt betragtes som blandet bebyggelse, og er derfor ikke omfattet af bestemmelserne. I kommunens vurdering af, om der er tale om blandet bebyggelse, skal indgå, om boligejere pålægges merudgifter, som de ikke kan forventes at kunne forudse, fordi bygningen betragtes som blandet bebyggelse, som ikke er omfattet af bestemmelserne.

5.3 Mulighed for lempelse af kravene

Bygningsreglementets ombygningsbestemmelse (BR08, kapitel 3.1) og kommunalbestyrelsens adgang til at meddele dispensation fra bestemmelserne (byggelovens §22) gælder også i forbindelse med ombygningsager, hvor BEK 1250 finder anvendelse.

Da tilgængelighedsforanstaltninger kan medføre udgifter for bygherren, tager BEK 1250 højde for, at udgiften til tilgængelighedsforanstaltningerne er hensigtsmæssig i forhold til de øvrige ombygningsomkostninger.

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at der som en del af ombygningen laves mindst én niveaufri adgang til indgangsdør i bygningen *uanset* omkostningerne. For de øvrige tilgængelighedsforanstaltninger er der fastsat en maksimalgrænse på 9 %. Det indebærer, at disse tilgængelighedsforanstaltninger ikke skal gennemføres, hvis udgiften hertil udgør mere end 9 % af de øvrige omkostninger ved ombygningen (fratrasket udgiften til etablering af niveaufri adgang).

6. Særligt om offentligt tilgængeligt byggeri

I forbindelse med ombygninger i offentligt tilgængeligt byggeri omhandler BEK 1250 de fire tilgængelighedsforanstaltninger, der er omtalt i tilgængelighedsbestemmelserne i BR08 vedrørende:

- Niveaufri adgang ind i bygningen (jf. BR08, kapitel 3.2.1, stk. 2)
- Handicapegnet wc-rum (jf. BR08, kapitel 3.4.1, stk. 6)
- Elevator i bygninger med 3 eller flere etager (jf. BR08, kapitel 3.2.2, stk. 5)
- Handicapparkeringsplads (jf. BR08, kapitel 2.6.2, stk. 3)

Ved ombygninger i offentligt tilgængeligt byggeri skal der *uanset omkostninger* etableres mindst én niveaufri adgang til stueetagen (adgangsetagen), såfremt der ikke i forvejen er etableret en sådan.

Derudover stilles der krav om installation af elevator, handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Vær opmærksom på, at kravet stilles i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Det betyder for eksempel, at elevatorkravet kun gælder for de bygninger, hvor det er relevant at stille krav om installation af elevator, dvs. bygninger med 3 eller flere etager (jf. BR08, kapitel 3.2.2, stk. 5).

Kravene om installation af elevator, handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser kan bortfalde, hvis omkostningerne udgør mere end 9 % af de øvrige ombygningsomkostninger (fratrasket udgiften til niveaufri adgang). En vurdering af om et eller flere krav kan bortfalde foretages således:

Først beregnes om udgiften til tilgængelighedsforanstaltningerne udgør mere end 9 % af de øvrige ombygningsomkostninger (fratrasket udgiften til niveaufri adgang). Hvis omkostningerne udgør mere end 9 % bortfalder kravet om elevator. Hvis omkostningerne udgør 9 % eller mindre bevares kravene til både både elevator, handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser, og det er ikke nødvendigt at foretage flere beregninger.

Hvis beregningen viser, at elevatorkravet bortfalder, skal det vurderes, om kravene til handicapegnet wc-rum og handicapparkeringsplads ligeledes bortfalder. Det gøres ved at beregne, om udgiften til etablering af handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser udgør mere end 9 % af de øvrige ombygningsomkostninger (fratrasket udgiften til niveaufri adgang). Udgør den mere end 9 % bortfalder kravet om handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Udgør udgiften 9 % eller mindre bevares kravet om, at der skal etableres handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Der henvises i øvrigt til beregningsmodellen i bilag 1.

Generelt gælder det, at hvis der allerede er etableret henholdsvis elevator, handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser, skal der ikke stilles krav om yderligere elevatorer, handicapegnet wc-rum eller handicapparkeringspladser.

7. Særligt om erhvervsbyggeri til service og administration

I forbindelse med ombygninger i erhvervsbyggeri til service og administration omhandler BEK 1250 de tre tilgængelighedsforanstaltninger, der er omtalt i tilgængelighedsbestemmelserne i BR 08 vedrørende:

- Niveaufri adgang ind i bygningen (jf. BR08, kapitel 3.2.1, stk. 2)
- Handicapegnet wc-rum (BR08 kapitel 3.4.4, stk. 5)
- Handicapparkeringsplads (jf. BR08, kapitel 2.6.2, stk. 3)

Ved ombygninger i erhvervsbyggeri til service og administration skal der *uanset omkostninger* etableres mindst én niveaufri adgang til stueetagen (adgangsetagen), såfremt der ikke i forvejen er etableret en sådan.

Derudover stilles der krav om installation af handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Der gøres opmærksom på, at det er bestemmelserne i BR08, der gælder. Det betyder for eksempel, at der for butikker, hvor der alene er indrettet wc-rum til brug for personalet, ikke er krav om indretning af handicapegnet wc-rum (jf. BR08, kapitel 3.4.4, stk. 4 og 5).

Kravet til handicapegnet wc-rum og handicapparkeringsplads kan bortfalde, hvis omkostningerne hertil udgør mere end 9 % af de øvrige ombygningsomkostninger (fratrasket udgiften til niveaufri

adgang). Udgør den mere end 9 % bortfalder kravet om handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Udgør udgiften 9 % eller mindre bevares kravet om, at der skal etableres handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser. Der henvises i øvrigt til beregningsmodellen i bilag 2.

Er der allerede etableret henholdsvis handicapegnet wc-rum og handicapparkeringspladser i henhold til bygningsreglementet, skal der ikke stilles krav om yderligere handicapregnet wc-rum eller handicapparkeringspladser.

8. Forsøg på omgåelse af reglerne

På grund af den mulige merudgift ved opfyldelse af tilgængelighedskravene kan bygherrerne have et incitament til at forsøge at omgå reglerne. Derfor gennemgås nedenfor, hvad man skal være opmærksom på i den forbindelse.

8.1 Bygherren opgiver en kunstig høj pris på tilgængelighedsforanstaltningerne

I henhold til BR08 kapitel 1.4, stk. 1 skal en ansøgning om byggetilladelse indeholde enhver oplysning af betydning for sagens behandling.

Kommunen kan således forlange, at ansøgeren skal give oplysninger om byggesagens økonomi, så det kan beregnes, om projektet ligger over maksimalgrænsen på 9 %. Kommunen kan til brug for beregningen af byggeprojektet derfor forlange oplysninger om udgifterne til tilgængelighedsforanstaltninger samt de øvrige byggesagsomkostninger.

For at forhindre bygherren i at oplyse en pris på tilgængelighedsforanstaltningerne, som er højere end den reelle pris, henvises til oversigten over vejledende priser på tilgængelighedsforanstaltninger, som findes i bilag 3.

Oversigten er tænkt som en hjælp til byggesagsbehandleren, idet de vejledende priser giver et fingerpeg om, hvad den sandsynlige gennemsnitspris på en tilgængelighedsforanstaltning vil være. I de tilfælde, hvor den pris, som bygherren opgiver, afviger væsentligt fra den pris, som fremgår af oversigten, bør kommunen forlange grundig dokumentation for den pris, som bygherren oplyser. Bygherren bør i sådanne tilfælde kunne redegøre for grunden til afvigelsen.

8.2 Bygherren deler et ombygningsprojekt op i to projekter

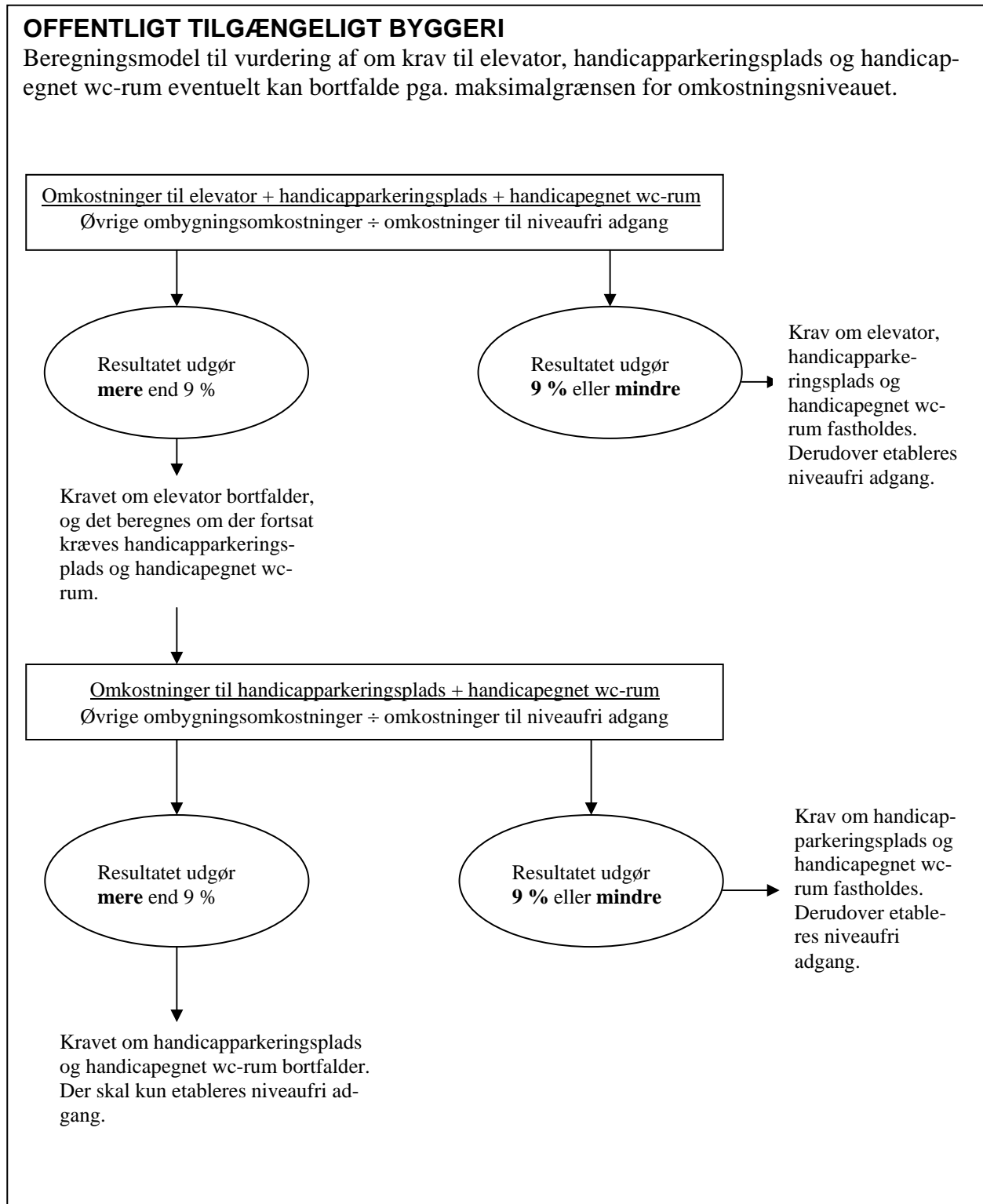
Det fremgår af BEK 1250, at hvis der gennemføres flere ombygningsprojekter i samme ejendom inden for en periode på 2 år, skal de betragtes som ét ombygningsprojekt i forhold til udløsning af tilgængelighedskravene. Perioden på 2 år fastsættes fra den dato, kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse til det første ombygningsprojekt.

Modtager kommunen således en ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse om ombygningsprojekt i en ejendom inden for en periode på 2 år efter ibrugtagningen af et andet ombygningsprojekt i samme ejendom, skal kommunen foretage beregningen af, om udgiften til tilgængelighedsforanstaltningerne ligger over maksimalgrænsen på 9 % set i forhold til de samlede ombygningsomkostninger i *begge* ombygningssager.

Da der er stillet krav om etablering af mindst én niveaufri adgang til bygningen i forbindelse med det første ombygningsprojekt, skal der ikke stilles krav om dette i forbindelse med det andet ombygningsprojekt.

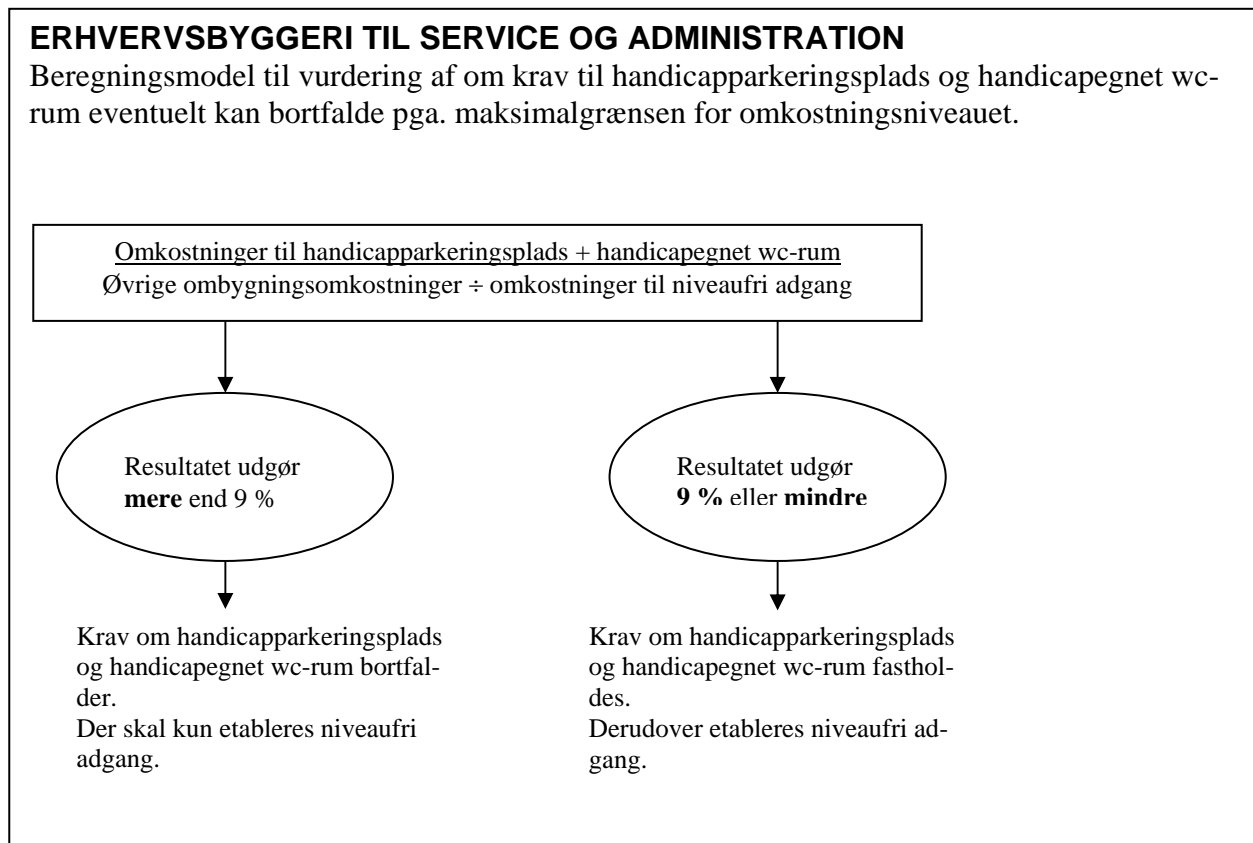
Bilag 1

Beregningsmodel for offentligt tilgængeligt byggeri ved anvendelse af BEK 1250



Bilag 2

Beregningsmodel for erhvervsbyggeri til service og administration ved anvendelse af BEK 1250



Bilag 3

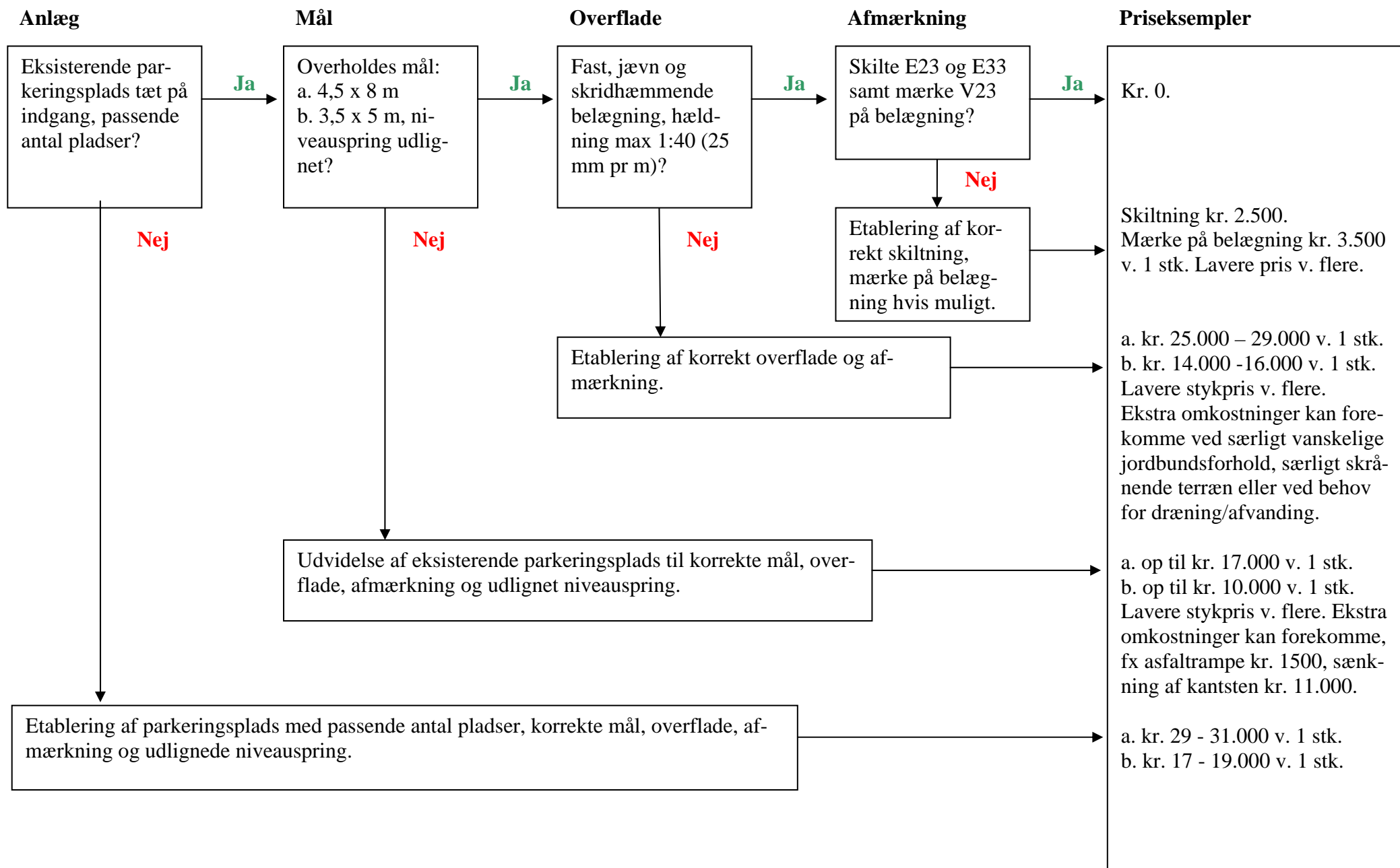
Oversigt over vejledende enhedspriser

Bilag 3 indeholder en oversigt over vejledende enhedspriser på de hyppigste tilgængelighedsforanstaltninger. Prisoversigten er en hjælp til byggesagsbehandlerens vurdering af omkostningerne ved tilgængelighedsforanstaltninger. Vær opmærksom på, at oversigten både indeholder priser på tilgængelighedsforanstaltninger, som opfylder bestemmelserne i BR08, og alternative tilgængelighedsforanstaltninger, som kan være relevante i de særlige situationer, hvor der dispenseres fra bestemmelserne i BR08.

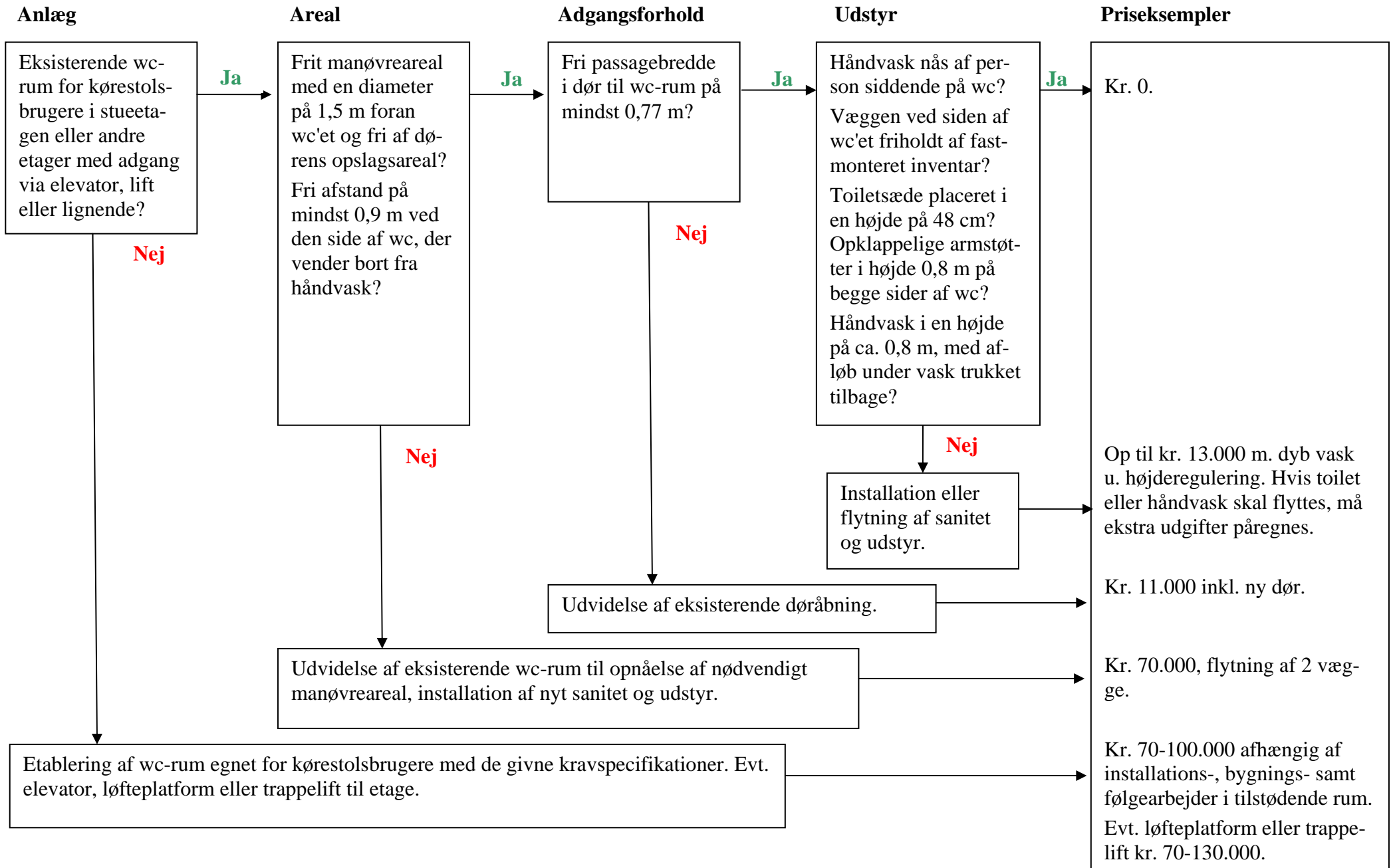
Priserne er beregnet af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) for Erhvervs- og Byggestyrelsen. Som det fremgår af oversigten, er priserne alene vejledende og skal give et billede af den gennemsnitlige enhedspris på tilgængelighedsforanstaltningerne. Den reelle pris kan være anderledes, afhængig af hvilken bygning der er tale om. Kommunen skal i hvert enkelt tilfælde foretage en konkret vurdering af den pris, bygherren opgiver, i forhold til den vejledende pris.

Prisen på et handicapegnet wc-rum er beregnet med udgangspunkt i de målfaste krav, der gælder ved nybyggeri. Ved ombygninger gælder et funktionskrav, som kan opfyldes på forskellige måder. Prisoversigten skal derfor ikke ses som et udtryk for, at kommunen kan kræve, at de målfaste krav også skal opfyldes ved ombygninger.

Etablering af handicapparkeringspladser, a. kassebil (4,5 x 8 m), b. alm. bil (3,5 x 5m)



Etablering af handicapegnet wc-rum



Etablering af elevator

