

Tekniskt och arkitektoniskt program för tillbyggnader i Brf Understenshöjden

Bilaga till överenskommelse med bostadsinnehavare (fastslagen av styrelsen 2014-04-23)

Byggteknik

Våra hus är byggda för att göra minsta möjliga åverkan på miljön i stort, men också på vår egen närmiljö. Därför är de (med undantag för Gården) byggda utan källare, med en kombination av grundmurar och plintar, vilket har minimerat sprängarbeten och tillåtit att all växtlighet, utom den precis under husen, kunnat sparas. Själva husen är isolerade med och byggda av sunda material, både i exteriör och interiör.

Detta är kvalitéer som naturligtvis i första hand var tänkt att komma Moder Natur tillgodo, men som, om man ser det lite krasst, faktiskt också är en del av vårt varumärke och som påverkar marknadspriset på våra hus. Det finns därför alla skäl att – när vi kompletterar och bygger till i vårt område – fortsätta att bygga på samma sätt, med samma material och metoder. Detta med reservation för att det kan finnas, eller utvecklas nya, bättre material och metoder som bör användas.

Här nedan finner ni en översiktlig beskrivning av de viktigaste byggmaterial och metoder som ska tillämpas vid kompletteringsbyggnader i Understenshöjden. En mer detaljerad förteckning över fabrikat, mått, miljöegenskaper mm för olika byggdelar finns i "Bygginformation – material och utförande" som bör användas som underlag vid projektering av tillbyggnader.

Exteriör

Observera att husens stommaterial, konstruktion, utvändiga beklädnader mm, är föreningens ansvar och att nedanstående föreskrifter följaktligen utgör krav, som inte kan frångås utan föreningens godkännande.

Grund: Platsgjuten betong i plintar. Grundmurar kan gutas, alternativt muras och putsas. En tät, murad grund löper större risk för fuktproblem och mögel varför ventilation är nödvändig.

Ytterväggar: Regelkonstruktion i trä med ekologiskt isoleringsmaterial (ekofiber, termoträ eller torv), med utsida av slät, sågad granpanel som järnvitriolas. Innanför isoleringen finns en vindspärr men ingen fuktspärr som hindrar fukttransport genom väggen. Invändigt yttskikt av gipsskivor.

Fönster- och dörröppningar: Öppningarna omges på tre sidor av brädor som järnvitriolas lika fasadpanelen. Under fönster finns ingen bräda, bara ett fönsterbleck.

Yttertak: Sadeltak med takstolar eller åsar av trä, taklag av råspont, papp och beklädnad av rött, enkupigt lertegel på träläkt. Takvinkel anpassas till intilliggande byggnaders vinkel (normalt 27 eller 22 graders lutning).

Fönster: Huvudsakligen 3-delade (endast i ytterbågar) tvåluftfönster, helt av trä, utåt-gående, med kopplade bågar, minst 2-glas men gärna 3-glas (med ett tunt 2-glas isolerglas i den inre bågen). Det inre glaset är ett sk energiglas, med utsidan belagd med en knappt synlig film som håller nere värmestrålningen ut ur huset. Mått och profileringar lika befintliga fönster. Fönsterbågar och karmar målas med vit linoljefärg.

Markiser: Enligt ett separat program.

Dörrar: Entrédörrar, täta, med ekofiberisolering i kärnan. Släta på insidan och med liggande panel på utsidan. Utåt-gående. Målas med linoljefärg i en av fyra valbara kulörer. Glasdörrar principiellt lika fönster. Av befintliga glasdörrar finns två typer, en enkeldörr med spröjs i form av en diagonalställd kvadrat och en dubbeldörr med spröjsade glas på båda dörrbladen. Målas med linoljefärg.

Altaner, utvändiga trappor etc: Av gran. Finns i många storlekar, former och nivåer, men har alla ett standardiserat uttryck på trall och räckespinnar av 33 mm rundstav. Från början var de enbart järnvitriolade. Senare har en del av dem oljats eller tjärats och nya delar gjorts med värmebehandlat virke.

Fönsterbleck, hängrännor och stuprör: Galvaniserad stålplåt. Utförande lika befintligt. Målas ej.

Interiör

Bostadens inre är till största delen den enskilda bostadsrättshavarens ansvar (se föreningens stadgar). Nedanstående beskrivning är därmed, särskilt när det gäller ytbehandlingar med oljor och färger, att betrakta enbart som förslag, inte som tvingande föreskrifter. Färgprodukter utgör en djungel där det som funkar bra för den ene är allergiframkallande för den andre. De krav föreningen ställer är två; a) att produkten är miljögodkänd och inte hälsovådlig för människor och b) att den inte bildar ett fuktätt skikt som hindrar fukttransport ut ur huset.

Stomme: Se bilaga "Bygginformation – material och utförande".

Innerväggar: Regelstomme med ljudisolering av ekofiber el likn. Ytskikt se "Väggar" nedan.

Ytskikt och rumskompletteringar

Golv: Spontade furubrädor 25 x160/185 mm, tål åtskilliga omslipningar. Såpat eller oljat. I vindfång klinker typ Höganäs Rustik och i våtrum klinker.

Väggar: Gipsskivor, målas med emulsionsfärg, matt. I kök och hygienrum kan exempelvis vattenspådbar alkydfärg, halvmatt, användas för att få större avtorkbarhet och slitstyrka. Tapeter kan också användas, men observera att nästan alla tapeter idag är plastbehandlade och därmed fungerar som en fuktspärr på yttervägg.

Fönster, fönsterbänkar: Furu, fönstersnickerier ska vara av virkeskvalitet enligt svensk standard för fönstervirke. Målas med linoljefärg från t ex Wibö, Ottossons färgmakeri, Allbäcks linoljeprodukter eller Engwall o Claeson. Om man vill undvika spädning av färgen med lacknafta vid grundning och mellanstrykning kan man för dessa moment använda vattenspädbar alkyd, matt, i samma eller liknande kulör som färdigstrykningsfärgen (dvs linoljefärgen, som outspädd inte innehåller några lösningsmedel). Observera att det första som måste göras före målning av kvistiga trätytor är att shellackera dem, d v s försegla varje kvist med en dutt shellack. Annars tränger kåda ofelbart ut och missfärgar målningen.

Fönsterbänkar: Av furu, med springor för luftcirkulation från radiatorer inunder. Målas med fördel med en vattenspädbar alkydlackfärg, som hårdnar mycket snabbare och tål väta bättre än linoljefärg. Annars kan man lätt få märken och fuktskador från blomkrukor.

Tak: Gipsskivor, målas med matt emulsionsfärg. Tak i våtrum och kök målas med halvmatt, vattenspädbar alkydfärg.

Snickerier: Av furu, målas lika fönster enligt ovan. Våra socklar, dörrar och foder är, av en traditionell, profilerad typ som passar med fönstren och med husens allmänt traditionella formspråk.

Fasta inredningar: Principen är att underhålla och bevara, snarare än att kasta ut och köpa nytt, av resursskäl. Vid ombyggnad kan de återanvändas. Materialen i dem valdes ursprungligen ut med omsorg för att vara både hållbara och underhållsbara.

Tekniska system: Nyttillskott måste vara anpassade till de system vi har.

Arkitektur och stadsplan

Likaväl som det är viktigt att i byggt teknik och material bibehålla och förstärka vårt områdes ekologiska och hållbara karaktär, är det viktigt att behålla den stadsbildsmässiga och arkitektoniska karaktär som både hela området och de enskilda husen har.

Våra hus är varierade i sitt formspråk och ligger oregelbundet inpassade i sin terräng. En starkt bidragande orsak till att vår by ändå upplevs som lugn och harmonisk, är att vi, mitt i detta oregelbundna, har hållit på att husens formspråk är uppbyggt av ett begränsat antal byggstenar som alla passar ihop med varandra. De enkla, järnvitriolade fasaderna där de småspröjsade, olikstora fönstren ger variation och de lugna, panelade ytterdörrarna i ett begränsat antal kulörer ger sammanhållning, liksom även den gemensamma takvinkeln för såväl bostadshusens sadeltak som bodarnas pulpettak. Också det enkupiga röda teglet håller ihop området.

Det är fantastiskt och unikt att vi fick en flexibel detalj plan som ger oss som bor här möjligheten att göra tillbyggnader när behov uppstår, så att vi kan bo kvar. Det är en av kvalitéerna med områdets arkitektur att den tillåter nyttillskott på alla möjliga ställen och av olika slag, förutsatt att man håller sig till de givna "byggstenarna" och detaljerna.

Det är viktigt att vi förvaltar denna förmån på ett sådant sätt att den arkitektoniska kvalitén på vårt område inte gradvis eroderar.

Den höga uppskattningen av vårt område kan belysas med några citat:

Ur "Smultronställen i Stockholm" utgiven av Stockholms stad:

"Stockholms första ekologiskt anpassade bostadsområde med ca 40 radhus. Området byggdes mellan 1994 och 1995 med tanken att kombinera skönhet och kretslopp. Man har bl a egen energiförsörjning med solfångare på taken och husen är byggda i miljövänliga material"

Ur "Stockholms byggnader" av F Bedoire:

"En grupp ekologiskt inriktade unga familjer har genom politisk påtryckning fått till stånd denna tilltalande livsmiljö, varifrån knappast någon har flyttat."