



SITUATIONSPLAN, SKALA 1:2000

INREDNING AV VINDAR I KV. BETEL

I mars 2010 fattade styrelsen i Brf Betel beslutet att inreda delar av vindsytan till lägenheter, med syfte att öka kvarboende och stabilitet i kvarteret. I slutet av 2012 fanns ett beviljat bygglov för projektet, men under processen hade förutsättningarna för uppbyggnationen hunnit förändrats så att förslaget behövde arbetas om. Detta dokument beskriver projektet och dess nuvarande förutsättningar.

30 byggherrar

Projektet omfattar ett trettiotal sakägare, då varje person som bygger upp är sin egen byggherre och själv ansvarar för slutbesiktning av sin lägenhet. Betel kommer dock att samordna den del av byggnationen som omfattar föreningens ansvar och förvaltning. Dessutom berörs alla de som inte bygger upp då ändringarna påverkar såväl estetiska som praktiska aspekter av boendemiljön. En viktig sakfråga är hanteringen av vindsförråd och stora ansträngningar görs för att folk skall få behålla sina förråd trots den omfattande byggnationen. Styrelsen i Betel agerar genom en tillsatt vindsgrupp för att samtliga viljor skall representeras i projektet.

Olika bostadsförutsättningar och behov

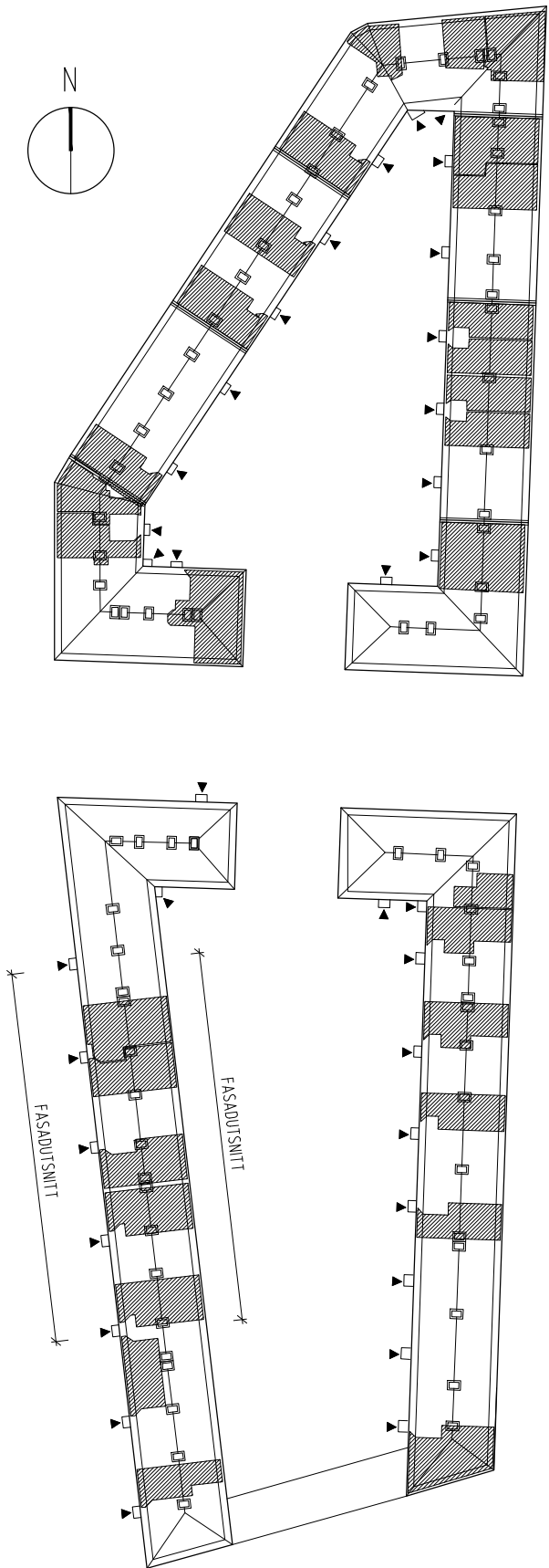
Anledningarna till att vilja bygga ut sitt boende varierar. Många är trångbudda eller planerar utökning i familjen och vill därför ha fler rum. Andra ser möjligheten att förändra sitt boende med mer utsikt eller större umgängesytor.

Förutsättningarna varierar naturligtvis också mellan de olika lägenheterna: Installationer på vind, utrymningskrav, tillgång till vindsförråd, m.m. är faktorer som drabbar olika.

Det här programförslaget syftar delvis till att hålla ihop projektet, samtidigt som vi tillåter olika lösningar för olika önskemål och förutsättningar så att alla blir nöjda utan att helheten försvinner.

Kulturvärden och kvarterets karaktär

Byggnaden är ett vackert och väl efterhållet exempel på ett tidigt landshövdingehus. Både gårds- och gaturum präglas av Gamla Masthuggets speciella karaktär. De boende i Betel har alltid värnat sin byggnad och arbetat hårt för att bibehålla byggnadens ursprungliga karaktär. Samma ambition kvarstår genom det här projektet.



ORIENTERINGSPLAN, SKALA 1:800

UTÖKAT FÖNSTER / FÖNSTERBALKONG

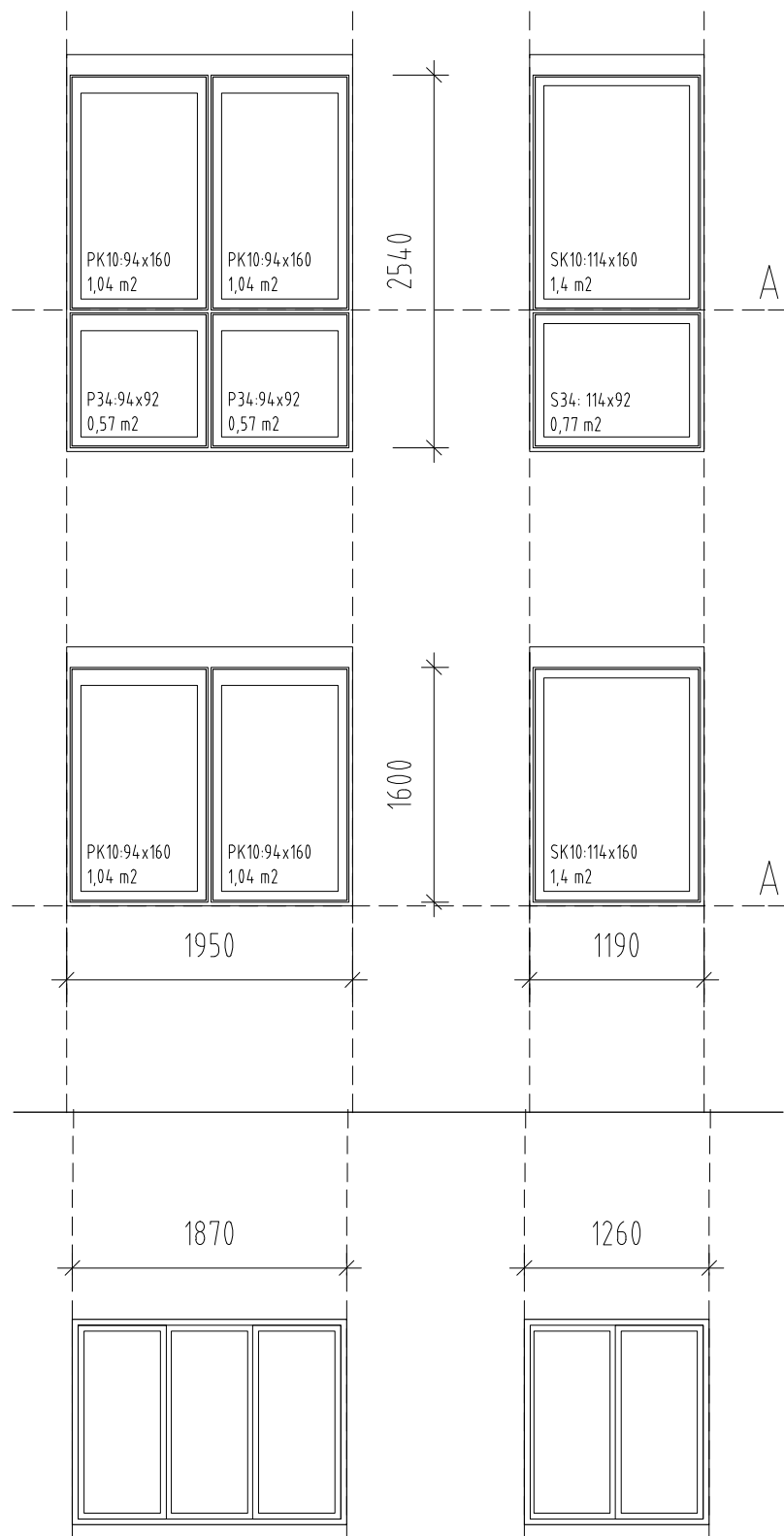
Standardfönster som kompletteras med fast fönster (Velux P34/S34) i underkant. Alternativt kan det större fönsteralternativet utrustas med fönsterbalkong typ Velux CABRIO som har samma ytterkarmsmått.

STANDARDFÖNSTER I FÖRSLAGET

Som standard sätts två kopplade Velux PK10 (94x160 cm) i det större fönsteralternativet. I det mindre sitter ett Velux SK10 (114x160 cm).

BEFINTLIGA FÖNSTER

Det finns, med ett fåtal undantag, två fasadfönstertyper i fastigheten: Ett tvåluftsfönster 1260x1400 mm och ett treluftsfönster 1870x1400 mm. Originalfönstren är träfönster med kopplad båge och öppnar utåt. En del fönster har bytts till nyare med liknande utseende. Den mindre fönstervarianten sitter generellt i kök och sovrum och den större i vardagsrummen.



FÖNSTERUPPSTÄLLNING, SKALA 1:50
UNDERSÖKNING AV FÖNSTERALTERNATIV SOM MATCHAR BEF.
FÖNSTERBREDDER

FÖNSTER MED HÄNSYN TILL FASADEN

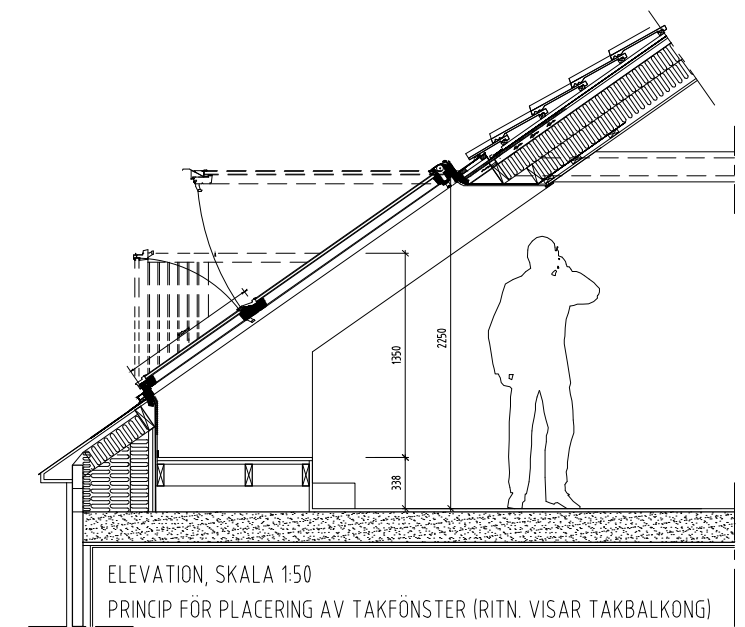
Fönstrens placering och dimensionering är avgörande för såväl bostädernas kvaliteter som kvarterets karaktär. Vi vill lösa bägge delar genom att låta de nya takfönstren linjera vertikalt och ha samma bredd som de befintliga fasadfönstren. Genom olika fönsterhöjder kan man möta de olika förutsättningarna för varje lägenhet.

Byggnaderna i kv. Betel har en charmig och livfull karaktär. I olika nivåer och vinklar bildar huskropparna varierande gårds- och gaturum. Samtidigt upplevs området som lugnt och ordnat, tack vare enkelheten i fasadernas uppbyggnad. Det förekommer i huvudsak endast två fönstertyper; ett tvåluftsfönster och ett lite större treluftsfönster. Samtliga fönster linjerar vertikalt.

För att inte störa denna ordning vill vi hålla dessa vertikala linjer när vi dimensionerar och placerar de nya vindfönstren. Med utgång från Velux sortiment av takfönster har vi tagit fram olika kombinationer av fönster som i bredd motsvarar fasadfönstren. Varianter med olika höjder för varje fönsterbredd gör det möjligt att möta olika krav och förutsättningar i varje bostad och samtidigt behålla ett enhetligt uttryck. De olika fönstertyperna placeras så att de linjerar horisontellt i det övre fönstrets underkarm (markerat med A i fönsteruppställningen till vänster).

Invändigt stämmer höjdmåtten väl mot befintliga takstolar, där hanbjälkar ligger med underkant ca 2200 mm från golv. Fönsterbredden möjliggör bra möblering av rummen och ger en ökad användning av boytan på övervåningen.

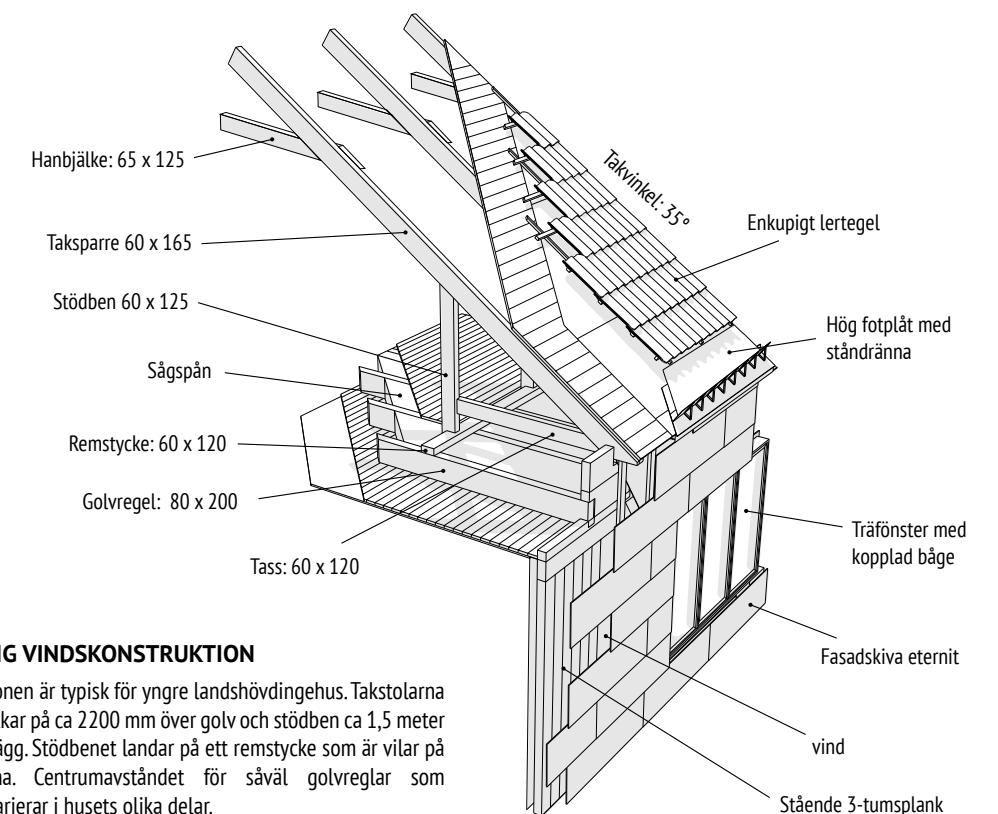
Fönsterprogrammet är framtaget utifrån de två typlägenheter som präglar de flesta lägenheter i projektet. Därtill finns det lägenheter som avviker på ett sådant sätt att de kan komma att behöva ytterligare fönsteralternativ som komplement. En möjlighet är att placera mindre fönster nära nock likt de vaktmästarluckor som finns idag. Dock kommer de allra flesta lägenheter kunna lösas med de redovisade fönstertyperna.



PLACERING OCH VARIANTER

Standardfönstret (PK10 och SK10) bestämmer läget för övriga fönster. Detta placeras just under hanbjälkarna med överkarm ca 2250 mm över golv vilket ger en bra siktlinje genom fönstret. Med fast kombinationsfönster under detta fönster får man även en god siktlinje för barn.

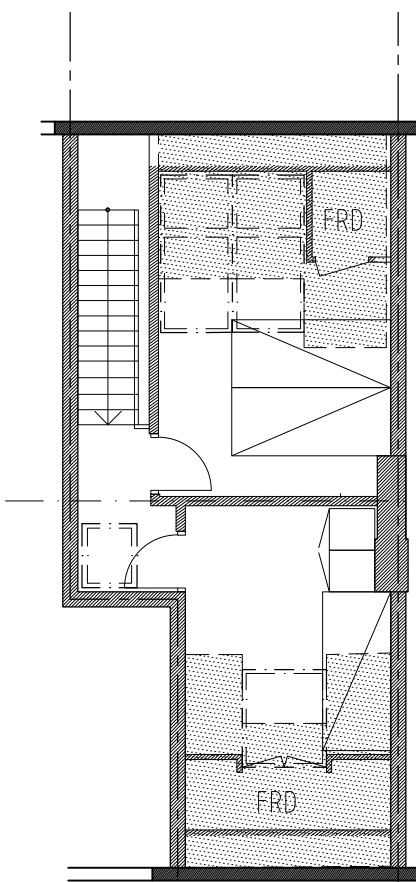
Det går även att montera Velux takbalkong CABRIO med samma karmläge. Då behövs ett podium i nischen för att få rätt bröstningshöjd (se elevation ovan).



BEFINTLIG VINDSKONSTRUKTION

Konstruktionen är typisk för yngre landshövdingehus. Takstolarna har hanbjälkar på ca 2200 mm över golv och stödben ca 1,5 meter från yttervägg. Stödbenet landar på ett remstycke som är vilar på golvreglarna. Centrumavståndet för såväl golvreglar som takstolar varierar i husets olika delar.

Vi vill spara de bef. takstolarna, vilket innebär en hel del avväxlingar samt förstärkningar av taksparrar. Hanbjälkarna sparas och fönster placeras huvudsakligen strax under dessa.



LGHTYP A: ÖVRE PLAN
SKALA 1:100

PLANLÖSNINGAR

Brf Betel samordnar byggprojektet för de delar som ingår i deras förvaltningsansvar; Takfönster/takkomplement, lägenhetsskiljande vägg, nya vindsförråd och klimatskiljande konstruktioner till invändig gips. Därefter har varje person som bygger ut ansvar för färdigställandet av bostaden till slutbesiktning. Det innebär att man är fri att välja planlösning inom fastställda vägg- och fönsterplaceringar. Det kommer dock att ritas förslag för varje lägenhet i projektet för att säkerställa att goda bostadslösningar är möjliga i alla lägen.

Förutsättningar

Kvarteret består i princip av variationer av två lägenhetstyper. Den ena (LGHTYP A) är en etta med litet kök vid trapphussidan och ett vardagsrum på den andra. Den andra typen (LGHTYP B) är en tvåa med vardagsrum på entrésidan samt ett litet kök och ett sovrum mot den andra. Många variationer finns som sagt, och en hel del sammanslagningar har gjorts under åren. Dessutom finns en handfull speciallösningar vid hörn och gavellägen.

Gemensamt för alla lägenheter är dock den tidstypiska planorganisationen med WC/hall mellan två bärande hjärtväggar samt ett större (ca 4 m) och ett mindre (ca 3,6m) rumsmått på var sida. De större rummet vänder sig oftast mot bästa utsikten och har ett större fönster än övriga rum.

På vinden begränsar takhöjden den användbara ytan till en ganska liten del i mitten. Vid lägenhetsskiljande vägg kommer även skrymmande ventilationskanaler upp.

TYPLÄGENHET A

Visar principlösning för en etta där utrymme i trapphus ej kan användas. En rak trappa tillåter möblering i vardagsrummet och gör att man kommer upp centralt till våning två. Förslaget visar lösning med två sovrum.

Förslaget

Placeringen av intertrappan har varit en av nyckeluppgifterna. De befintliga planerna har minimala mått för sina rumsfunktioner och lämnar inte mycket yta för vare sig trappa eller den kommunikation som uppstår kring den. På nedre plan vill man tillåta möblering och vistelse vid fasadväggen och ljuset och därför ha trappan centralt i planen. På övre plan vill man inte tappa boarea med full rumshöjd vilket förordar en trappa ut mot fasad. För tvåorna har lösningen blivit att ställa en svängd trappa som har sitt påsteg från hallen. Utrymmet under trappan kan då användas som hallförvaring och trappan själv blir en rumsbildare mellan hall, kök och matplats. I ettorna finns ingen plats för en svängd trappa, så där har en smal, rak trappa placerats så att bokhyllor och TV-möblering kan placeras under trappan.

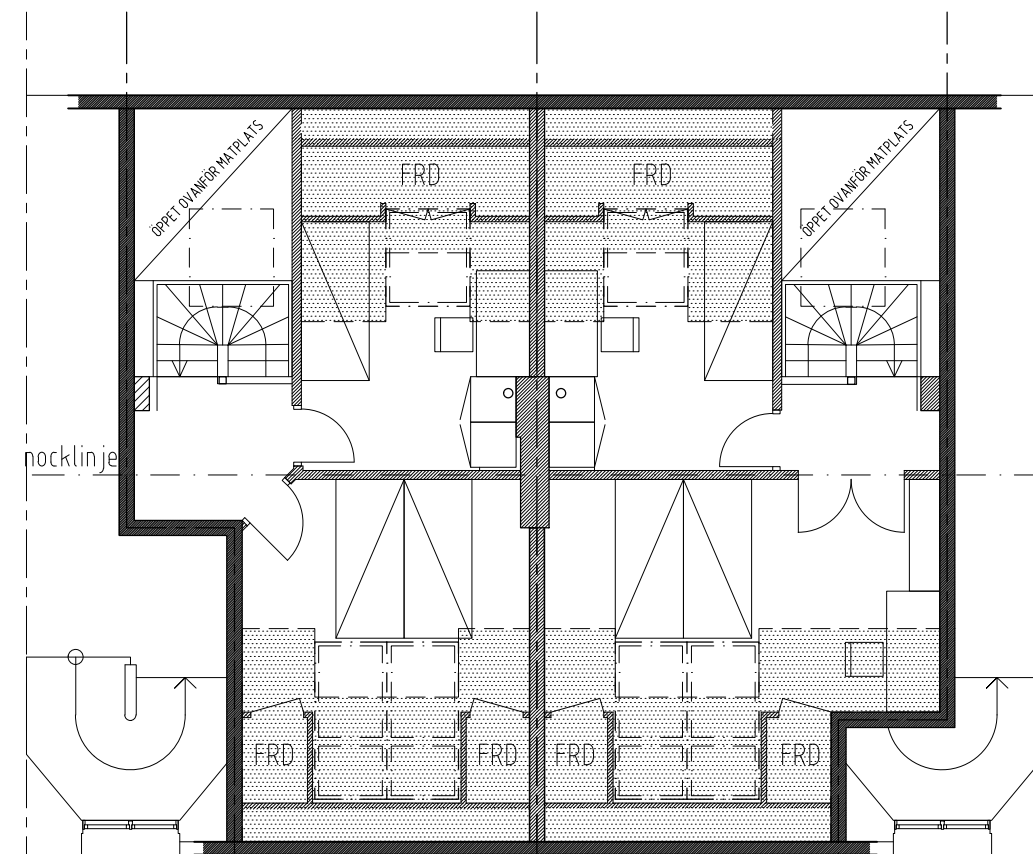
På våning två har vi redovisat lösningar för två sovrum - ett större och ett mindre då många väljer att bygga upp för att få fler rum, men det finns naturligtvis en mängd varianter. I typförslagen har rum och möblering formats kring fönsternischerna för att utnyttja ytan maximalt.

Anpassningar och avvikelser

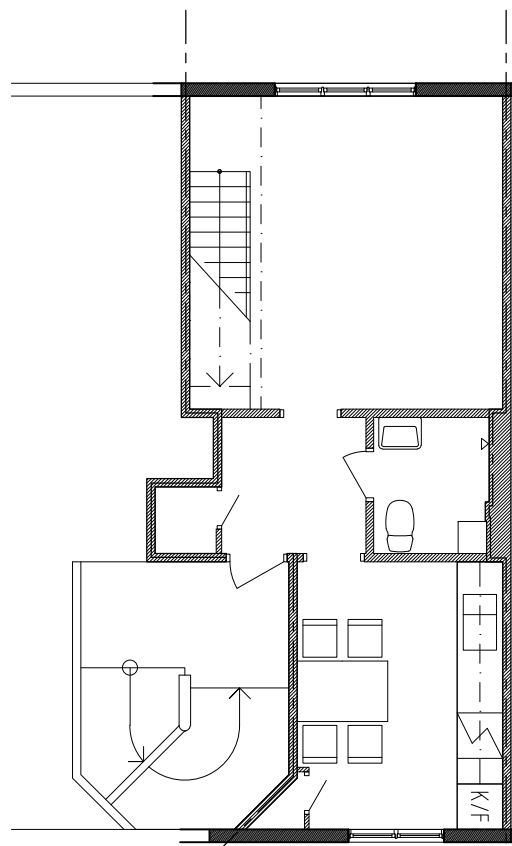
Uppmätning har visat att det är många skillnader i mått och mängden installationer mellan lägenheter av samma typ, så det kommer att bli nödvändigt att göra Anpassningar av typplanerna för de flesta lägenheter. Dessutom varierar förutsättningar som utsikt/insyn kring lägenheterna vilket påverkar valet av såväl planlösning som fönstertyper.

TYPLÄGENHET B

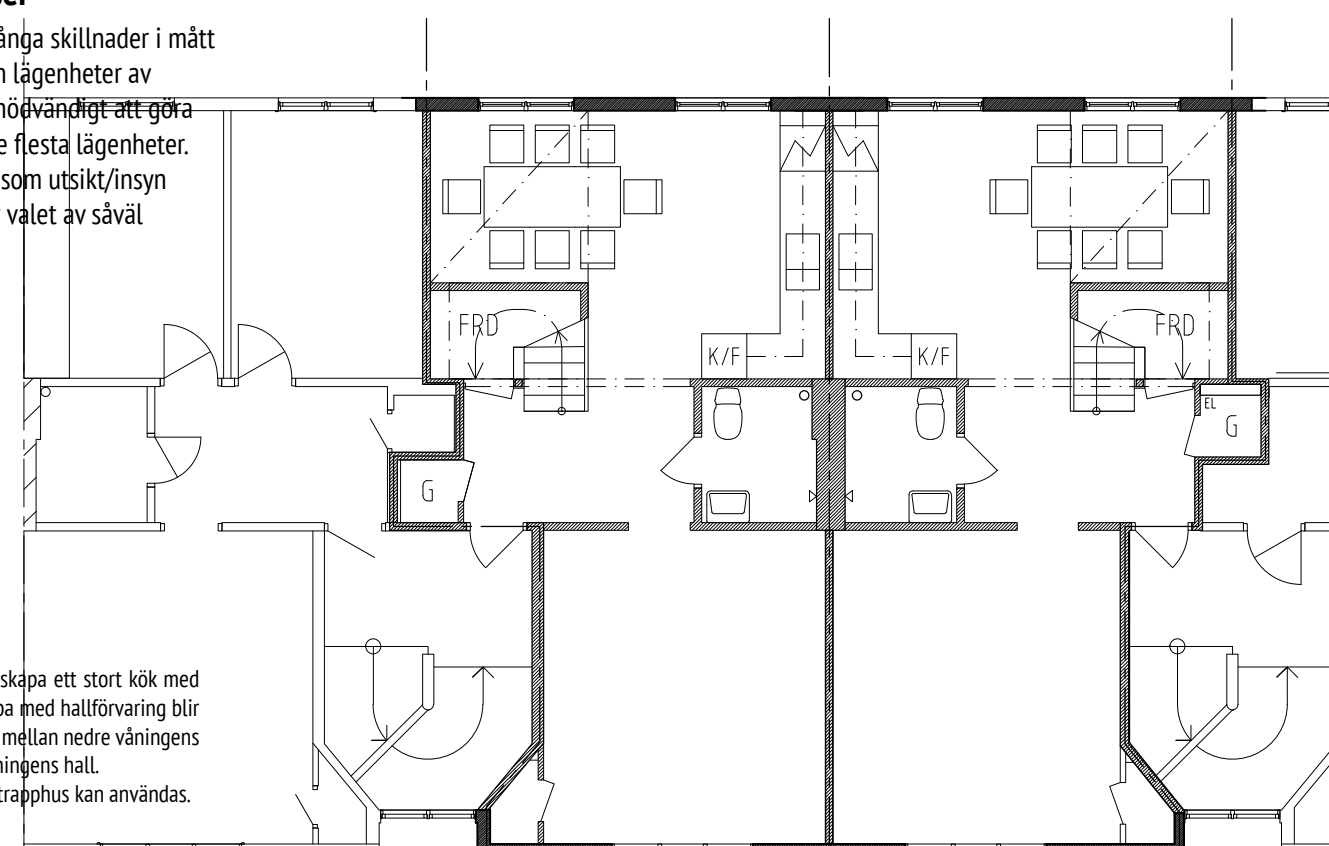
Vägg mellan kök och sovrum rivs för att skapa ett stort kök med matplatsalkov vid fönster. En svängd trappa med hallförvaring blir rumsavskiljande del som tillåter siktlinjer mellan nedre våningens rum samt mellan matplatsen och övre våningens hall. Förslaget visar även alternativ där del av trapphus kan användas.



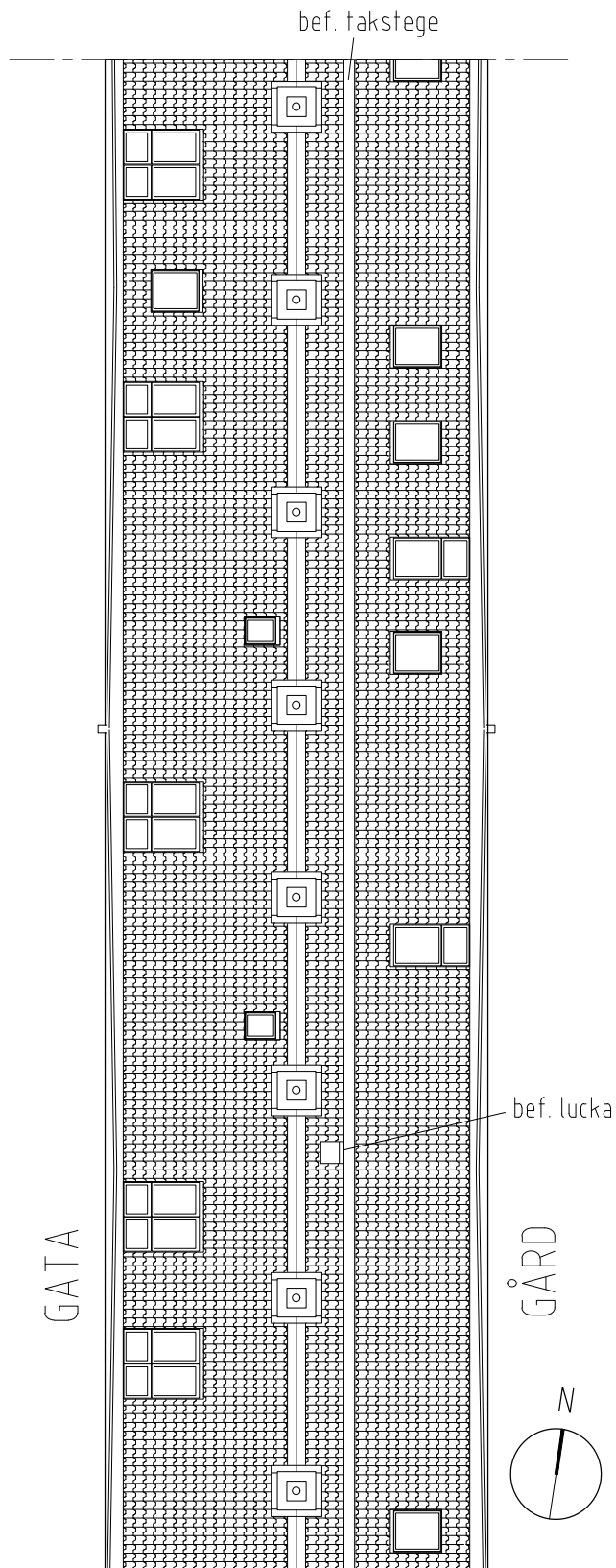
LGHTYP B: ÖVRE PLAN
SKALA 1:100



LGHTYP A: ENTRÉPLAN
SKALA 1:100



LGHTYP B: ENTRÉPLAN
SKALA 1:100

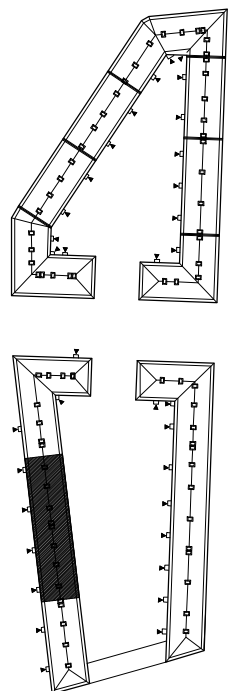


TAKPLAN. SKALA 1:200
UTSNITT A

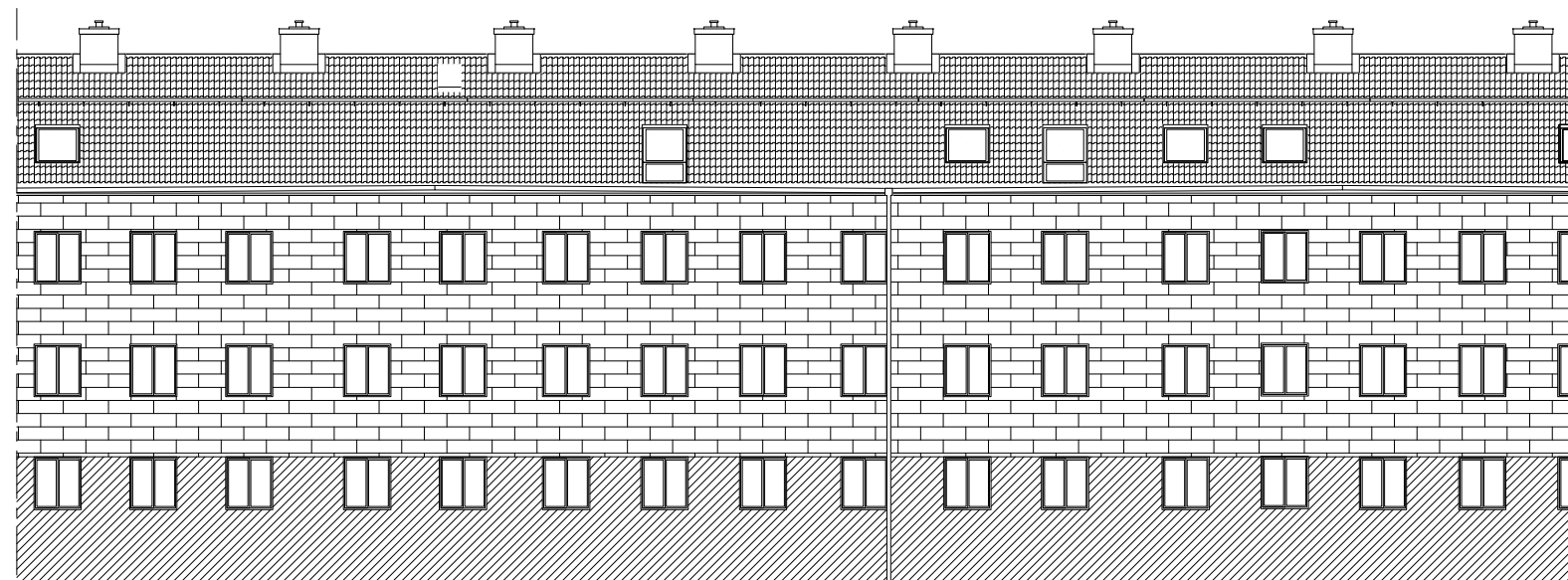
FASAD OCH TAK

Kvarteret ligger högt och öppet mot Slottskogen men också i en tät stadsstruktur. Därför finns det takytor som syns på långt håll medan andra takytor ligger så att de knappt syns alls. Ibland betraktas taken i brant vinkel (gårdsrummet) och ibland på avstånd. För samtliga lägen är det en fördel att ha en sammanhållande logik som passar mot den befintliga arkitekturen.

Här visas ett exempel på tillämpning av programmet. Man kan se att både variationer i fönsterhöjder och kompletterande fönster vidnock fungerar väl. Takytorna mot gårdarna är utrustade med takstegar och luckor, vilket gör det enklare att gömma fönster vidnock.



FASAD MOT GATA. SKALA 1:200
UTSNITT A



FASAD MOT GÅRD, SKALA 1:200
UTSNITT A