

Tänk efter - före!

- råd från arkitekt

För sin renovering tog Brf Fågelbärsträdet hjälp av arkitekten Jan Lisinski. Resultatet blev så bra att föreningen fått motta ett flertal utmärkelser. Vi tog kontakt med Jan Lisinski för att få reda på vilka hemligheter som legat bakom framgångarna.

Sten-Ivan Bylund

I slutet av åttiotalet hade bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet fått upprepade påpekanden om sina oacceptabla transportvägar för sopor.

Ett förslag till åtgärder togs fram. Föreningen var bekymrad över att man skulle tvingas göra stora ingrepp i sin entré. I det läget sa man att det här förslaget är oacceptabelt. Vi måste ta hjälp av en arkitekt med stor vana av komplicerade ombyggnadsprojekt.

I sådana här situationer uppstår i allmänhet en diskussion om det nödvändiga i att lägga ut pengar på en bra arkitekt.

Några kanske hävdar att dessa pengar bara är slöseri. Man kanske tycker att "entreprenörerna har väl ändå tillräckligt med byggtknisk kompetens".

En sådan diskussion uppstod också i brf Fågelbärsträdet. Med tanke på missnöjet med det "gamla" förslaget till lösning på soptransporterna kom man dock fram till att inte återigen försöka ta en genväg förbi en noggrann projektering.

Som resultat av diskussionerna kontaktades arkitekt Jan Lisinski, verksam vid arkitektkontoret Arksam.

Klokt beslut

Senare har det visat sig att styrelsens beslut att vända sig till en rutinerad arkitekt med stor erfarenhet av renoverings- och restaureringsprojekt givit valuta för pengarna.

Tack vare en noggrann pro-

jektering har man fått en lösning som både uppfyller praktiska och estetiska krav.

Resultatet har till och med blivit så bra att föreningen belönats med ett flertal utmärkelser. Huset är numera bl.a. förklarat som byggnadsminne.

Jag träffar Jan Lisinski för att få hans syn på Fågelbärsträdet och på arkitektens roll vid renovering av flerbostadshus i allmänhet.

När föreningen kontaktade Jan var det för att man ville hitta en ny lösning på sophanteringen.

- Kraven från renhållningen om att åstadkomma en bättre arbetsmiljö för sophämtarna är naturligtvis helt berättigade. Vi som arkitekter har då att hitta lösningar som är både funktionella och arkitektoniskt acceptabla, säger Jan.

- Vår uppgift handlar om att på ett balanserat sätt väga samman olika krav som ibland kan synas vara oförenliga, t.ex. krav på byte av vatten- och avloppsinstallationer, förbättring av ventilation och modernisering av kök och bad.

I vissa fall vill man dessutom göra stora ändringar av planlösningar.

Det kanske vanligaste är kravet på ny sophantering. Dessa frågor blir alltmer aktuella när kommunerna ställer krav på källsortering och kompostering.

Kraven på förändringar ska vägas mot kravet på varsamhet mot byggnadens historia och tekniska förutsättningar.



Fågelbärsträdet är ett mycket fint exempel på funktionalistisk arkitektur. Byggnaden är Sveriges första kollektivhus och ritades av arkitekten Sven Markelius. Huset var klart för inflyttning 1935 och byggdes av byggnadsfirman Gumpel & Bengtsson. Huset ligger vid John Ericssonsgatan på Kungsholmen i Stockholm.

- Det gäller att utgå från kvaliteterna och inte bara från bristerna, betonar Jan Lisinski.

Gemensam syn

Om projektering av renovering av äldre hus ska ge ett bra resultat krävs att beställare och arkitekt har en gemensam syn på projekteringsarbetet och arki-

tektens roll under byggtiden.

Bland det viktigaste är man är överens om att:

- minimera ingreppen
- använda beprövade material och metoder, helst de sprungliga
- intensiv medverkan av arkitekten under projekteringen och byggtiden.

Överenskommelsen med projektören bör formaliseras och då kan man använda ABK 87, dvs Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag.

I fallet med Fågelbärsträdet arbetade arkitekten på löpande räkning.

Jan Lisinski säger: - samarbetet med föreningen fungerade hela tiden mycket bra. Redan i besiktnings- och kartläggningsfasen hade vi täta kontakter. Styrelsen skötte i sin tur informationen till medlemmarna. Under de olika byggnadsentreprenaderna deltog arkitekten i byggmötena. En rad småproblem klarades av vid dessa tillfällen.

Fasadskador

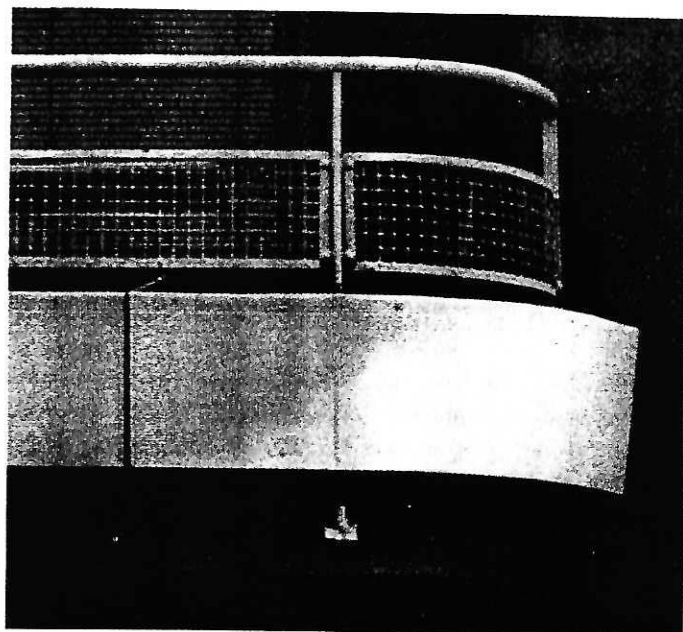
De inledande besiktningarna visade att huset genom felaktigt utförd underhåll under sjuttio-tioalet fått rätt omfattande skador. Ett exempel var den kalkcementputs som sprutats ovanpå den ursprungliga kalkputsen. Det nya putslagret blev betydligt tätare än kalkputsen

och hindrade därmed den fukt som naturligt rör sig inifrån och ut i en yttervägg. Fukt samlades bakom den nya putsen som efterhand började släppa från underliggande kalkputs.

Dessutom hade avvattningen från takterrasserna förändrats till det sämre. Ursprungligen togs vattnet ned via invändiga stuprör. Vid den tidigare upprustningen hade terrasserna försetts med en ny betongplatta som täppte igen stuprören. Följden blev att regnvattnet leddes ut över kanten och rann ner utmed fasaden. Följden blev sprucken och lossad puts.

Dålig betong

Trots en mycket noggran inventering av husets skick inträffade en obehaglig överraskning. När huset uppfördes i mitten av trettioalet var betongtekniken ännu förhållandevis ung. Från inventeringen visste man att två av gårdssidans balkongplattor var dåliga. När bygget var igång upptäck-



De karaktäristiska balkongfronterna återanvändes liksom "droppnäsorna" runt räckesstolparnas infästning i balkongplattan.

tes dock att alla balkongplattor var dåliga. Samtliga plattor mot gården fick bilas ner och nya gjöts kring de befintliga stål balkarna.

Det fanns dock flera förslag på nya lösningar till utformning av balkongerna.

Respekten för byggnadens arkitektur fick dock fälla utslaget.

Balkongfronterna med de karaktäristiska droppnäsorna runt räckesstolparnas infästning i betongplattan togs tillvara och återanvändes.

En säker investering!



Diedens vipportar är mycket flexibla, välisolerade och praktiska. Dessutom är de säkra.

Portarna är lätta att både öppna och stänga. De stannar i önskat läge och kan inte falla ner av sin egen tyngd.

Både barn och bilar är säkra under den.

Diedenportarna har en **patenterad tryckfjäder** som är helt inkapslad i en ståltub. Vi ger hela 10 års fjädergaranti.

Titta närmare på Dieden - den säkra investeringen.



Carpro  **Dieden**
DOOR SYSTEMS

Diedenportar, Industrigatan 3, 280 60 Broby. Tel: 044-407 55. Fax: 044-412 63.

Kalldusch för styrelsen

Renoveringen av Fågelbärsträdet drog ut på tiden. Projektningen startade 1989. Först hösten 1991 hade samtliga lägenheter, daghemmet och husets restaurang renoverats till det skick huset hade när det var nytt.

Föreningen tvingades att gå långsamt fram, bl.a på grund av att finansieringen av ombyggnaden blev ovanligt komplicerad. Föreningen ansökte om lån 1989, när hela byggmarknaden var överhettad i Stockholmsområdet. När renoveringen var färdigprojekterad nekade länsbostadsnämnden föreningen statliga lån med hänvisning till överhettningen. Detta kom som en kalldusch för styrelsen. Situationen för avloppsstammarna var prekär. Man hade ständiga problem med läckor i stammarna. Föreningen överklagade länsbostadsnämndens beslut till regeringen som gav sitt medgivande.

Projektet kunde därmed handlas upp.

Alla turerna med att komma igång ledde till att renoveringen delades upp på ett antal separata entreprenader.

Kollektivhus nummer 1

Huset är Sveriges första kollektivhus och har 52 lägenheter, de flesta smålägenheter.

Så här står det på en liten informationstavla bredvid entrén:

Denna byggnad är Sveriges första renodlade kollektivhus, ritad av Sven Markelius och

uppförd 1935 av byggnadsfirman Gumpel & Bengtsson. Sven Markelius (1889 - 1972) var en av de mest framstående svenska funktionalisterna och Stockholms stadsbyggnadsdirektör mellan åren 1944 - 1954.

Kollektivhuset, som är ett fint exempel på funktionalismens arkitektur, kom till i samarbete med Alva Myrdal och Yrkeskvinnors Klubb.

Det utrustades med barn-daghem, restaurang och mat-hiss till flertalet lägenheter och hade anställd personal som tog hand om tvätt och städning. Huset har fått efterföljare både inom och utom landet. Såväl restaurang, mat-hissar som barndaghem finns kvar. Det ägs och drivs nu liksom när det byggdes av bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet.

Huset ligger vid John Ericssonsgatan på Kungsholmen i Stockholm. Gatan mynnar mot Norr Mälarstrand. Långholmen skymtar i bakgrunden på andra sidan av Riddarfjärden.

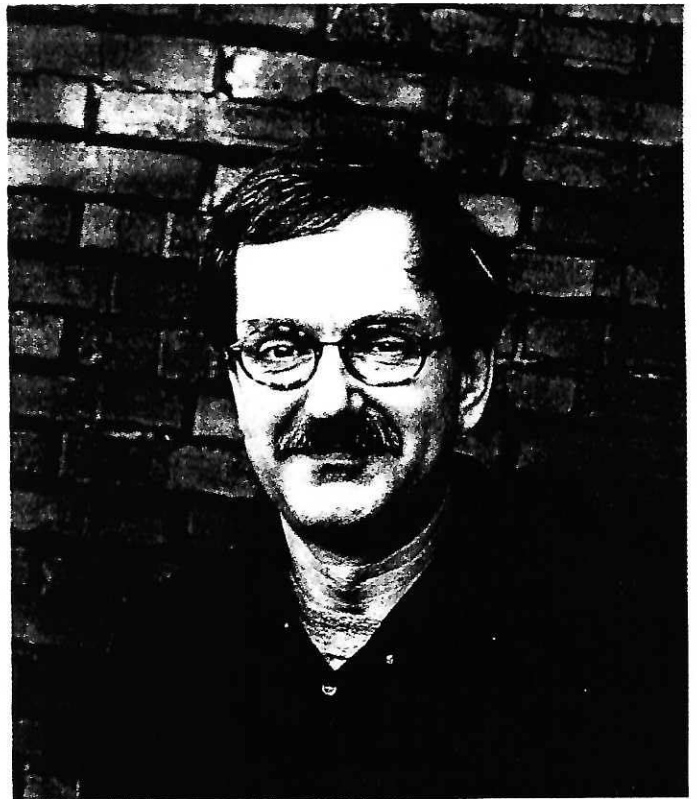
Vackert hus

Trots att huset ligger en bit upp längs gatan lyckades Markelius utforma fasaden så att alla lägenheter fick en viss utsikt mot fjärden.

Lösningen blev en kombination av halvt indragna balkonger och snedställda burspråk.

Byggnaden är ett vackert exempel på sk funkisarkitektur.

Släta och rena fasader med få och sparsmakade detaljer gör att minsta förändring kan för-



Att renoveringen av huset på John Ericssonsgatan blev så lyckad är naturligtvis resultatet av mångas skicklighet. Hela processen är ett givande och tagande. Utan styrelsens starka stöd hade vi nog inte nått det resultat som vi kan se idag, säger Jan Lisinski.

störa hela huset.

Jan Lisinski: - Ett nytt fönster med tjocka karmar eller ett klumpigt balkongräcke blir fullständigt förödande för en sådan här fasad.

Tyngda av historiens vingslag och eftersatt underhåll ställdes föreningen inför en ansvarsfull uppgift när man satte igång husets renovering.

Det är klart att föreningen Fågelbärsträdet har en unik historia. Och därmed ett stort ansvar att bevara och föra vidare dessa unika värden till kommande generationer.

Husens historia

Jan Lisinski fortsätter: - Vi vet alla att varje hus har sin egen unika historia som är förknippad med de människor som bott i huset. Varje hus har också sin byggnadstekniska historia. Och det är den styrelsen och medlemmarna har att vårda i sin tekniska och ekonomiska förvaltning.

När man i en styrelse drar igång en renovering måste man alltid gå varsamt fram med både människor och hus.

Forts. sid 49

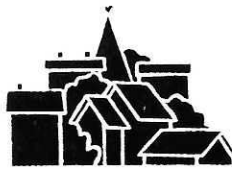
**FARLIGA VIPP-PORTAR
KAN VARA EN
DÖDSFÄLLA**

Information om närmaste
SGP medlem
Tel. 031-57 22 60



Svensk Garageports-Provning

**FASTIGHETSSKÖTSEL
STÄDNING
DYGNET RUNT JOUR**



**FASTIGHETERNAS
SERVICECENTRAL AB**

Brahegatan 38, 114 37 Stockholm
Tel. 08-662 94 90, Fax 08-663 81 30

Underhållsplanera!

Underhållsplanering en enkel
väg mot lägre kostnader.

Vi inventerar och besiktigar fastigheter samt upprättar en datoriserad plan som enkelt redovisar kostnader och åtgärder år för år.

PFU-teknik AB

Kungsbroplan 3 A, 6 tr. 112 27 Stockholm
Tel. 08-785 39 15 Fax 08-653 25 01

Forts. från sid 6

Tänk efter - före!

Dokumentera

All erfarenhet i branschen pekar på att det är av största vikt att ta tid på sig och noga klarlägga hur saker och ting står till. Man måste besikta och dokumentera. Dessutom måste förslagen till åtgärder vara noga genomtänkta. Det är i detta läge helt nödvändigt att låta projektera renoveringen enligt konstens alla regler.

Vid utvärdering av projekteringskostnaden för Fågelbärsträdet visade det sig att arkitektens arbete kostade ca 3 % av hela investeringen. Vilket är en helt normal siffra.

Man ska då komma ihåg att renoveringen av Fågelbärsträdet var projekteringsintensiv. Att det blev så beror till stor del på de speciella kulturhistoriska och arkitektoniska förutsättningarna.

Byggarnas mjukvara

Om man tittar på utvecklingen inom datavärlden så har den gått från en situation där själva datorn, hårdvaran, tidigare var det dyraste vid datorns inköp. Medan vi idag ser hur kostnaden för programmen tar en allt

större del av datakostnaderna, mjukvaran har blivit allt betydelsefullare.

- Vi arkitekter ser nog gärna att vi får en liknande utveckling i byggbranschen. Det vill säga att beställarna blir mer villiga att lägga ner mer pengar på projektering. Det är ju nämligen så att man fortfarande lägger ner förhållandevis lite pengar i de tidiga skedena av projektet.

- Senare när bygget väl är igång och tidplanen rullar på finns det nästan inga möjligheter alls att stanna upp för att tänka efter eller utreda någon speciell fråga. Man är uppbunden av kontrakt, material är beställt och hantverkarna finns redan på plats.

Då är det naturligtvis mycket klokare att satsa på en riktig projektering. Så att man i förväg bestämt allt in i minsta detalj så långt det är möjligt i ombyggnader.

Lyd därför ett gantmalt gott råd: - tänk efter före!!! ■

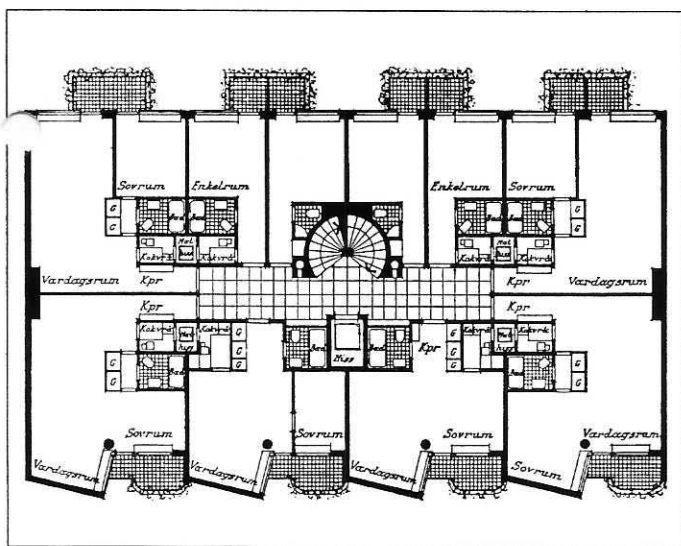
Lästips

KONSULTUPPHANDLING inom byggsektorn

Grundläggande handledning om regler, förfarande och ansvar

Svensk Byggtjänst

08 - 734 51 00



Så här såg lägenheterna ursprungligen ut. Och så här ser planlösningen ut idag efter den omfattande renoveringen. Det är endast enkelrummen som fogats till en lägenhet genom att en ny dörr tagits upp. Lösningen med halvt indragna balkonger och snedställda burspråk gav alla utsikt mot Riddarfjärden samtidigt som det gav lä.

Investering

0:-

15 kanaler

69:-/mån

Nu lanserar Sweden On Line ett nytt kabel-TV-paket till specialpris endast för bostadsrätter: 15 kabel-TV-kanaler för 69:-/mån och hushåll!

I BRF med minst ca 200 lägenheter är hela kostnaden för mottagningscentralen inkluderad. Är Din BRF mindre, har vi en lösning även för er.

Flera av programmen är betal-TV-kanaler, kvalitetsprogram som BBC, CNN, Discovery, Eurosport, TNT och Cartoon Channel. Liknande paket hos våra konkurrenter kan kosta 150-200:-/mån, inkl dekoder.

Våra projektledare besöker nu BRF för att informera om paketet. Kontakta vår Kundtjänst, om Du vill veta mer eller boka ett möte. Då berättar vi också om de nya IT-tjänster vi kan erbjuda i näten, som medlemsinfo, larm, kontroll av el och värme, datatrafik m m.

Posta kupongen till Sweden On Line, Box 163, 840 93 Hede eller **faxa** den till 08 - 723 04 36.

Sweden On Line

Ring mig om det nya Kabel-TV-paketet!

Namn

BRF

Adress

Postnr och ort

Tel arbete

Tel bostad

Träffas säkrast

BoRätt nr 1 1995