



BOSTADSSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA

FÖRNYELSE BERGSHAMRA:

Kv TORSKEN 2, 3 & 5

Björnstigen 6-10, 12-14, 16-18, 20

Björnstigen 24, 26-28, 30 + 34-36 och 38-40

Rådjursstigen 1-3, 5-7, 11-13

TEKNISK UTREDNING ARKITEKT

PROJEKTERINGS- och BESLUTSUNDERLAG



Detta är en sammanställning av flera rapporter som gjorts i förstudieskedet våren/sommaren 2017 samt i samrådskedet i samband med utskick av godkännandehandlingar till hyresgästerna hösten 2019/januari 2020.

Sammanställning upprättad 2020-03-31 av:

RESPONS arkitekter ab

Uppdragsansvarig arkitekt:

Susanne Meyer

Handläggande ingenjör:

Pernilla Idestrom

Innehåll

.....	0
Nulägesbeskrivning	2
Områdets karaktär	2
Bakgrund/Syfte	3
Utförda renoveringar	3
Kortfattad beskrivning	4
Generellt	4
Utemiljö	4
Fasader och tak	4
Lastkajer	4
Balkonger	4
Fönster	5
Entréer	5
Övriga dörrar i fasad och skärmtak	6
Trapphus	6
Lägenhetsdörrar	7
Källare	7
Vindar/tak	8
Lägenheterna	9
Lägenhetstyper	10
Björnstigen 6-10	10
Björnstigen 12-14	12
Björnstigen 16-20	14
Björnstigen 24-28	16
Björnstigen 30, 34, 36	18
Björnstigen 38-40	20
Rådjursstigen 1-3	22
Rådjursstigen 5-7	24
Rådjursstigen 11-13	26
Förslag till åtgärder	28
Generellt	28
Utvändigt	28
Invändigt	28
Lägenheterna	29

Nulägesbeskrivning

Områdets karaktär

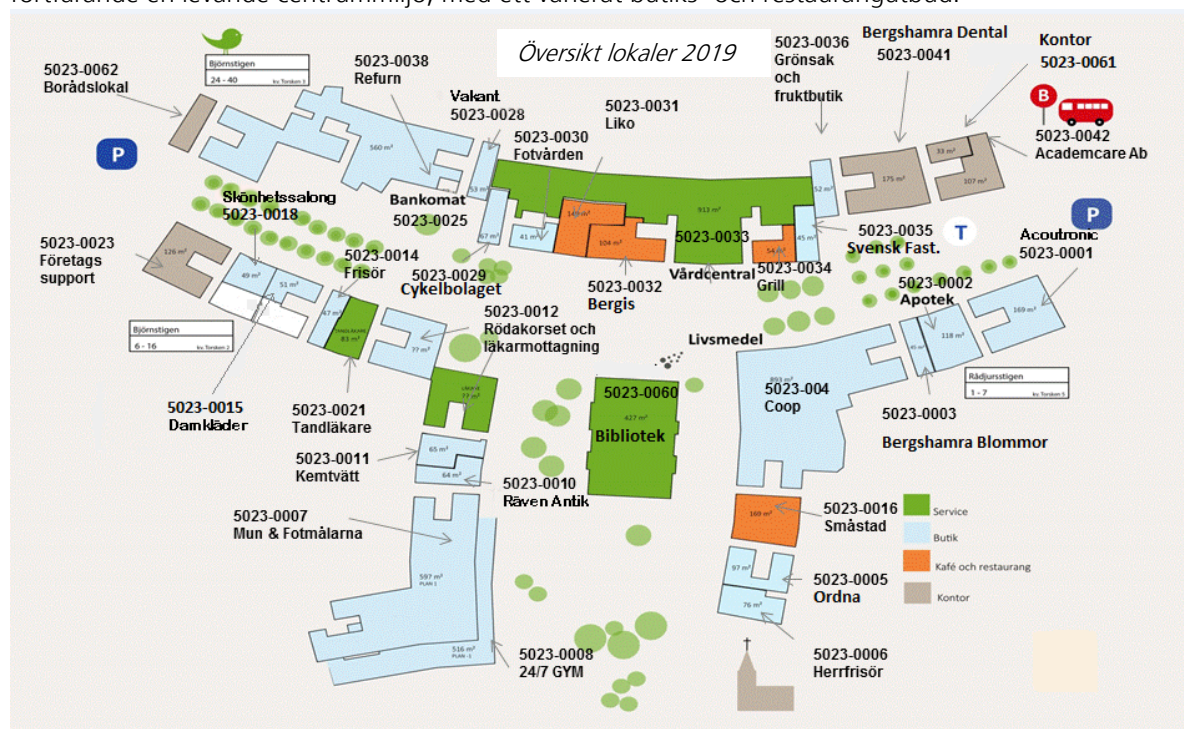
Två st arkitekttävlingar skulle det ta innan Bergshamra centrum blev ett faktum. Den första tävlingen utlystes år 1947 och vanns av arkitekterna Backström och Reinius. Bygget påbörjades men planerna slutfördes dock aldrig utan en ny tävling utlystes som vanns av arkitekt Georg Vaarhely. Resterande område färdigställdes mellan 1960 och 1961 enligt hans förslag.



Figur 1 Arkivfoto Björnstigen, från Solna kommun

Hela bostadsområdet består av 15 st huskroppar varav 11 st bostadshus, ett korttidsboende, en panncentral, en kyrka och ett bibliotek och utgör tillsammans en sammanhållen och tidstypisk centrumbebyggelse.

Till skillnad från många andra bostadsområden där butikslokaler ofta gapar tomma är Bergshamra fortfarande en levande centrummiljö, med ett varierat butiks- och restaurangutbud.



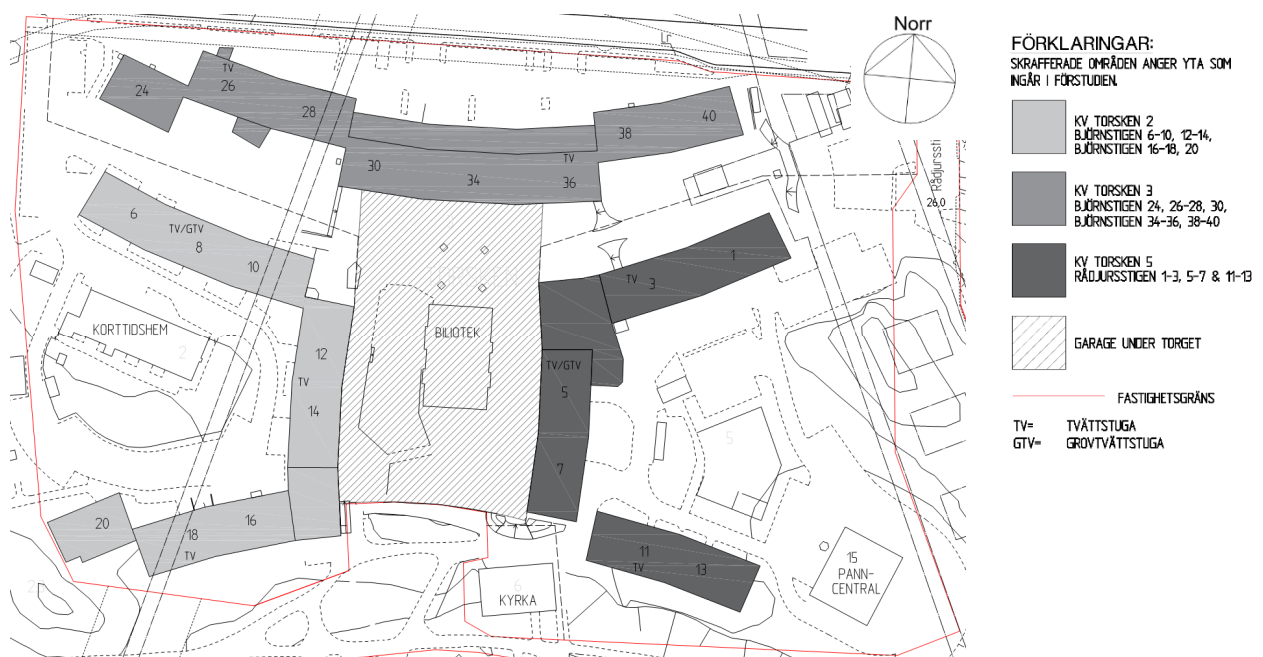
Bakgrund/Syfte

Detta är en utredning om Bergshamra bostadshus vars syfte är att dokumentera nuvarande status samt sammanställa de åtgärder som vi bedömer behöver göras för att byggnaderna ska ges en modern standard med ett 40-årigt förvaltningsperspektiv.

Projektet har delats in i 3 etapper Torsken 2, 3 & 5, se situationsplan nedan.

Som grund för utredningen ligger främst okulära inventeringar som utförts under perioden 2017-2018 och det arkiverade ritningsmaterial som finns hos Signalisten och Solna kommun samt information och dokumentation från fastighetsförvaltningen.

I princip samtliga lägenheter samt större delen av gemensamma och allmänna utrymmen i t ex källare har inventerats och ingående byggnadsdelar har statusbesiktigats. Enstaka utrymmen som varit låsta har inte kunnat inventeras. I separat process har också butikslokalerna inventerats under 2019.



Figur 2 Situationsplan Bergshamra

Utförda renoveringar

Husen är delvis upprustade/ombyggda vid olika tillfällen genom åren, bla byttes fönstren i mitten av 80-talet. Entrépartier har bytts till aluminiumpartier de senaste åren. Taken lades om och vindar tilläggsisolerades i början av 2000-talet och ett sopsugsystem har också installerats i alla hus. Två st nya lägenheter har tillskapats i bef. uthyrningslokaler. Renovering av garaget är nyligen genomfört i annan entreprenad. Centrummiljön har också renoverats.

Kortfattad beskrivning

Torsken 2 består av 4 st huskroppar med sammanlagt 106 lägenheter.

Torsken 3 består av 4 st huskroppar med sammanlagt 120 lägenheter.

Torsken 5 består av 3 st huskroppar med sammanlagt 78 lägenheter.

Alla fastigheter innehåller även ett antal lokaler och butiker (främst i bottenvåningarna), teknikrum, allmänna ytor som cykel- och barnvagnsrum, tvättstugor samt lägenhetsförråd.

Generellt

Bedömd livslängd i nedanstående baseras bl a på erfarenhetssiffror från Statens Institutet för Byggnadsforskning (SIB) meddelande M84:10.

Inventering av allmänna utrymmen och exteriör utfördes under perioden 2017-2018.

Utemiljö

Utemiljö ingår i separat projektering.

Fasader och tak

Fasaderna:

Se statusrapport från Breiman konsulter.

Taken:

Se statusrapport från Roslagens Plåt-konsult.



Lastkajer

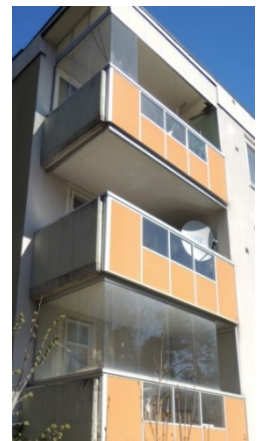
Lastkajer är i varierande skick från ok till väldigt dåligt på sina ställen. Trappräcken till lastkajerna saknas på många ställen och betongen är sliten med exponerad armering. Skärmtak saknas på många lastkajer. Belysning saknas eller är undermålig.



Balkonger

Balkongräcken är i ok skick dock ej tidstypiska. Några balkonger är även inglasade. De flesta inglasningarna gjordes under år 2003. Hyresgästen kan än idag ansöka om att få sin balkong inglasad som en standardhöjande åtgärd vilket sker för ca 2-3 lägenheter per år. Tidigare har det varit en hel del felanmälningar ang inglasningen, speciellt på själva öppnings- och stängningsfunktionen och då har det främst handlat om att plasthjulens kärvar, plåtfjädrarna som håller fast rutan har fastnat så att rutan inte går att dra samt att limmet som håller rutan i skenan har släppt. Felanmälningarna har avtagit något den sista tiden enligt fastighetsförvaltningen.

I samband med fasadrenovering kommer de balkonger som idag saknar inglasning kompletteras med inglasning. Se även förstudie utförd av K.



Fönster

Källarfönstren är generellt från husets ursprung. De är av varierande skick, många mycket slitna och med dåliga isoleringsegenskaper. Enstaka fönster är försedda med säkerhetsgaller i varierande skick och utseende.

Ett byte av både fönster och säkerhetsgaller i källarna är att rekommendera då man inte kan säkerställa kvaliteten och klassningen vid en renovering.

Bedömd livslängd <5 år.



Lägenhetsfönstren byttes till isolerglas och lättmetall i ytterbågar år 1985.

Karmar, beslag och tätningslister uppvisar skador och förslitning. Många hyresgäster har anmält att det drar kallt från fönstren och balkongdörrar. Enligt förvaltningen är det drevningen som är dålig.

Fönsterblecken är äldre än bef fönster och är mycket slitna, flagande färg, buckade plåtar etc.

Bedömd livslängd lägenhetsfönster generellt <10 år utan åtgärd.



Badrumsfönstren är i sämre skick än övriga fönster i lägenheterna, bedömd livslängd <5 år. Dessa bör bytas.

En omfattande renovering av fönstren behöver göras för att förlänga livslängden och förbättra inomhusklimat och komfort. Alternativ med byte till nya fönster med bättre energiegenskaper, ljudklass etc kan övervägas för att säkerställa ett 40-årigt förvaltningsperspektiv.

Entréer

I port 28-38 (Torsken 3) sattes nya aluminiumportar in 2015, men i övriga entréer är det aluminiumportar som sattes in mellan år 1995-1997. Gäller både mot gården och mot torget.

De äldre dörrarna har lätt för att bli skeva vilket i sin tur gör att det är svårt att stänga dem ordentligt. Detta leder till att många portar kan stå olåsta på nätter och oinbjudna gäster kan ta sig in. Många portar saknar även entrébelysning och de som finns sitter väldigt högt upp och ger inte tillräckligt med ljus på kvällar och nätter.

En del av aluminiumportarna är försedda med förborrade hål i dörrbladets bakkant, men själva karmstiftet har aldrig monterats. Detta är en enkel åtgärd för att göra portarna lite säkrare för det förhindrar att man kan lyfta av hela dörren vid inbrott.

De äldre portarna behöver renoveras och kompletteras alternativt bytas till nya.

Vid entréerna i husen med hiss finns ingen höjdskillnad och vid de få ställen som det är en höjdskillnad har man löst det med en ramp. Däremot finns en liten höjdskillnad på ca 5-10 cm vid en del av portarna till de hus som inte har hiss. Det är inte nödvändigt att göra något åt denna höjdskillnad om ej hiss installeras.



Övriga dörrar i fasad och skärmtak

Det finns tillträde till källare direkt utifrån. Dessa dörrar är av olika ålder och utseende och behöver generellt bytas av säkerhetsskäl, energisynpunkt och för förbättrad tillgänglighet. Bedömd livslängd 0-10 år.

Belysning och skärmtak saknas generellt över många källardörrar som sitter i fasadliv.



Utvändiga skrapgaller saknas utanför källardörrar, bör kompletteras.

Befintliga skrapgaller utanför entréer är på många ställen ojämna och slitna.

Både infällda och ovanpåliggande avtorkningsmattor behöver bytas.



Trapphus

Trapphusen är generellt i gott skick. På entréplan är väggar kakelklädda och det är cementmosaikgolv. Resterande väggar i trapphus är målade.

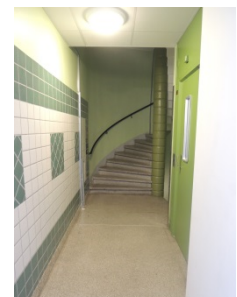
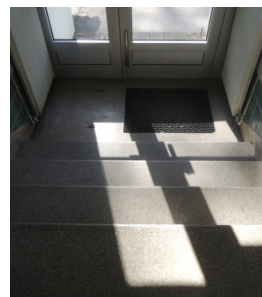
Räcken är generellt i gott skick, men i varierande utseende. I vissa trapphus är det träräcken och i andra är det metallräcken med gummiöverdrag. Alla räcken behöver funktionskontrolleras, men träräckena behöver dessutom målas om i kontrast mot väggar för att underlätta för personer med nedsatt syn. Räcke saknas i spindeln (mitten på trappan) och bör kompletteras.

Trapphusen är väldigt mörka och ibland är det inte långt från porten till första trappsteget vilket gör det relevant att göra en kontrastmarkering på nedersta och översta trappsteget. Belysningen bör ses över.

Nivåskillnader i golv i enstaka entréer förekommer. De behöver markeras så man inte snubblar.

Postboxar kan med fördel placeras på entréplanet i samtliga hus.

Ytskikt av keramiskt och stenmaterial behöver djuprengöras och behandlas, övriga ytskikt behöver bytas/ommålas.



Lägenhetsdörrar

Lägenhetsdörrar är av olika status, vissa har bytt till säkerhetsdörrar, andra har originaldörrar kvar. De senare bör bytas av säkerhets- och ljudskäl.

Samtliga lägenhetsdörrar har idag brevvinkast, en känd källa till ljudstörningar.



Källare

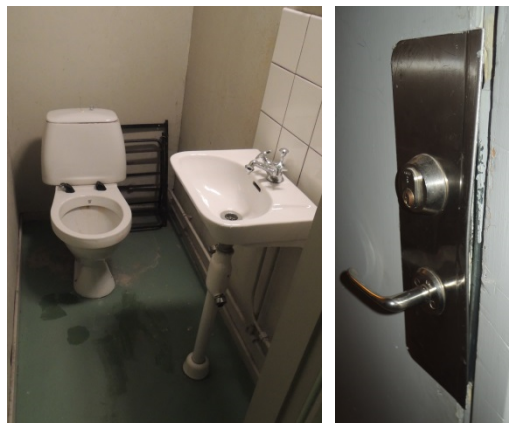
Källare är generellt slitna och mörka. Väggar är målade och det är massagolv.

Belysningens rörelsesensor i källarkorridorer reagerar långsamt och man måste komma väldigt nära för att lampan ska tändas. Det är dessutom väldigt svagt ljus. I förråd och teknikrum finns endast manuell tändning.

Dörrar är i varierande skick. Brytmärken finns på många av dörrarna efter inbrottsförsök. Majoriteten av dörrarna behöver bytas ut av bl.a. säkerhets- och brandskäl och resterande dörrar behöver justeras, beslagskompletteras och målas om.

Bedömd teknisk livslängd dörrar mellan 0-10 år.

WC och städ är i varierande skick men verkar i princip inte användas. WC:n ligger i anslutning till tvättstugan och om dessa fortsatt ska vara i drift behövs en total upprustning av både ytskikt, porslin och hygienutrustning.



Lokaler och förråd:

Det finns matkällarförråd och ett antal lokaler som hyrs ut som förråd, lager, butiker mm, som kan studeras för annat nyttjande.

Om möjlighet ges att omdisponera lokaler eller butiksytta på entréplanet till lägenhetsytta så finns förutsättningarna för det, takhöjden är mer än tillräcklig samt att tillgänglig entré kan tillskapas från torget bl.a. Matkällarförråd kan om det krävs nyttjas till teknikrum.

Bedömd livslängd förrådsvägg 1-5 år.



Lägenhetsförråd består av "hönsnät" på träregelstomme. Slitet och med dålig säkerhet.

Bedömd livslängd 1-5 år.

Det finns dock vissa lgh-förråd som har nätväggar (typ Troax).

**Tvättstugor:**

Idag finns det en tvättstuga i varje hus i varierande skick. På Björnstigen 6-10 samt Rådjursstigen 5 finns även grovtvättstugor att tillgå.

Det är klinkergolv och målade väggar i ok skick med ett visst slitage. Ytskikt av keramiskt material behöver djuprengöras och behandlas, övriga ytskikt behöver bytas/ommålas.

Antalet tvättstugor är fullgott för området. Skick på maskiner varierar. Dessa byts ut efter ett rullande förvaltningsschema. Yta inom tvättstugorna (inkl tork- och mangelrum) borde ses över för effektivare användning.

**Vindar/tak**

Det är platta tak på husen vilket gör att det inte finns någon egentlig vind med ståhöjd utan hisstoppar och teknikutrymmen sticker upp över taket.

Tillträde ut på tak sker via en liten lucka med steg.

För att komma åt installationer som är placerade på vindsbjälklaget direkt under taket så finns ett antal inspektionsluckor placerade vid servicepunkter på taket.

Luckor in till teknikutrymmen på taken är små och svåra att använda. Dessa bör ses över för förbättrat tillträde till teknikutrymmena.



Se även rapport från Roslagens Plåt-konsult.

Lägenheterna

Inventering av lägenheter utfördes under våren 2018.

Generellt lägenheter med effektiva planlösningar. Dock är de jämfört med dagens standard omoderna avseende mått/storlek på kök och badrum samt har något begränsad förvaring inom lägenheten. Tillhörande lgh-förråd är dock mycket generösa jämfört med dagens standard.

Ytskikt:

Vardagsrum i vissa lägenheter har parkettgolv, men även linoleummattor och plastmattor förekommer. Sovrum och hall har linoleummattor på golv. Klinker i badrum. Varierande skick beroende på HLU.

Kökssnickerier är generellt original från byggåret med den tidens standard. De uppvisar skador med skeva beslag, slitna gångjärn samt har ommålats ett antal gånger. Förvaringsskåp har i regel fasta hyllplan, diskbänkskåpet uppfyller inte krav på vattensäkerhet. Diskbänks höjd för låg enligt dagens standard. Ingen vattensäker förberedelse för diskmaskiner finns. För liten arbetsyta mellan spis och diskho enl dagens standard. Handtag på skåpen i vissa kök är svåra att öppna för personer med nedsatt rörlighet i händerna.

Spiskåpa saknas vilket leder till os och nedsmutsning i lägenheterna. Bänkbelysning saknas. 2 skift kakel över bänkar.

I vissa lägenheter täcker kökssnickerier helt radiatoren under fönstret vilket gör att värmen har svårt att sprida sig. Antal eluttag alldeles för få både i kök och resterande lägenhet.

Skåpsinredningen bedöms inte klara en demontering för senare återmontering i samband med stambyte utan en omfattande renovering och anpassning vilket inte bedöms vara ekonomiskt försvarbart.

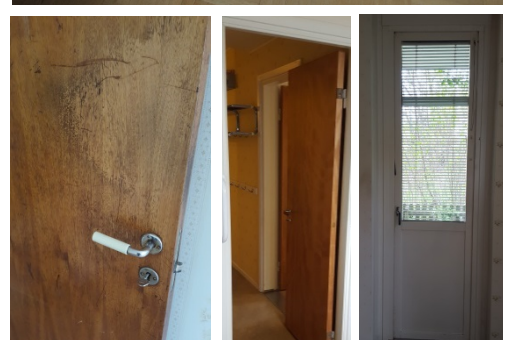
Bedömd teknisk livslängd utan åtgärder 0-10 år. Utbyte eller totalrenovering behöver göras.

Innerdörrar av gabon varierar i skick, vissa är utbytta alternativt omlackerade men andra är mycket slitna. Bedömd teknisk livslängd utan åtgärder 0-10 år. Generellt är dörröppningar för smala ur tillgänglighetssynpunkt.

Badrummen har generellt små mått och påfallande smala dörrar. I 3-4 RoK saknas wc-stol i badrummen och går endast att nå från kök eller ett av sovrummen. Ett litet wc finns att tillgå i dessa lägenheter. Varken badrum eller wc är tillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga, behov av gånghjälpmedel eller assistans.

Inga förberedelser finns för vattensäker installation av tvättmaskin.

Samtliga badrum ytskiktsrenoverades slutet av 90-talet. Bedömd teknisk livslängd 0-10 år.



Lägenhetstyper

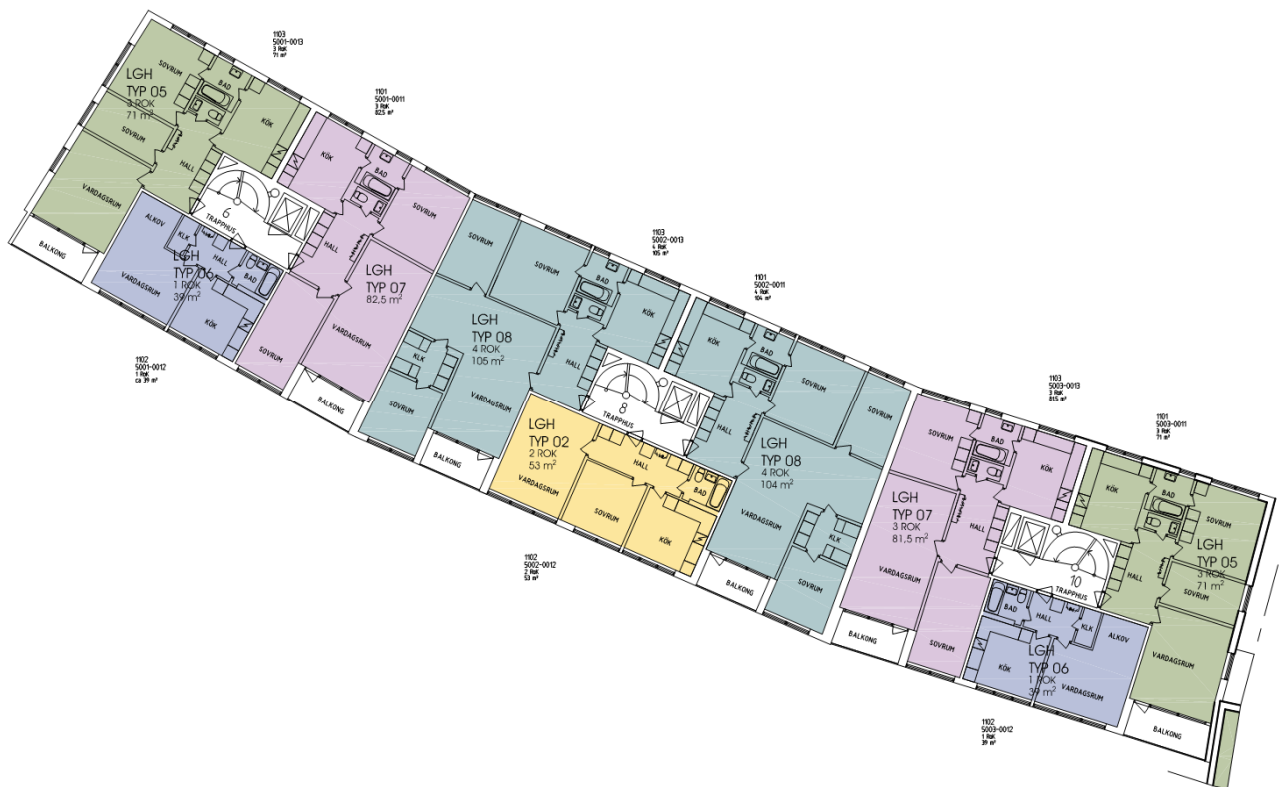
Totalt i hela området finns det 304 lägenheter som med vissa generaliseringar kan delas in i 14 återkommande typlägenheter. (samt dessa i spegelvänt utförande).

Björnstigen 6-10

Lägenheterna:

Huset består av 47 lägenheter i totalt 5 plan. Det finns 9 lägenheter/plan där utformningen på samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om två st 1 rok, en 2 rok, fyra st 3 rok och två st 4 rok.

Alla lägenheter utom 1 rok och 2 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en vanlig tvättstuga samt en grovtvättstuga, ett skyddsrum som till största delen används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum, lägenhetsförråd, sopsug och ett wc/städ.

Matkällarna kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler som redovisas i separat utredning. Möjligheten finns dock att tillskapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



Björnstigen 12-14

Lägenheterna:

Huset består av 29 lägenheter i totalt 5 plan. Huset har 6 lägenheter/plan där utformningen på plan samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om två st 2 rok, tre st 3 rok och en 4 rok.

Alla lägenheter utom 2 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en tvättstuga, ett skyddsrum som används till cykelrum, ett par uthyrda lokaler, teknikrum, wc/städ och sopsug.

Matkällaren kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att till skapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



Björnstigen 16-20

Lägenheterna:

Huset består av 30 lägenheter i totalt 4 plan.

Alla lägenheter utom 2 rok har tillhörande balkong.



Entréplanet består av totalt 6 st lägenheter. En 1 rok, tre st 2 rok och två st 4 rok.



Plan 1 består av totalt 6 st lägenheter. En 1 rok, en 2 rok och fyra 3 rok



Plan 2-3 består av totalt 9 st lägenheter. Två st 1 rok, en 2 rok, fem st 3 rok och en 5rok.

Det finns matkällare, en tvättstuga, ett skyddsrum som används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum, lägenhetsförråd, ett wc/städ. Matkällare kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.



Björnstigen 24-28

Lägenheterna:

Huset består av 45 lägenheter i totalt 5 plan. Det finns 9 lägenheter/plan där utformningen på samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om tre st 2 rok, fyra st 3 rok och två st 4 rok..

Alla lägenheter utom 2 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en tvättstuga, ett skyddsrum som till stor del används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum (fläktrum, undercentral och el-central) lägenhetsförråd, sopsug och ett wc/städ.

Matkällarna kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

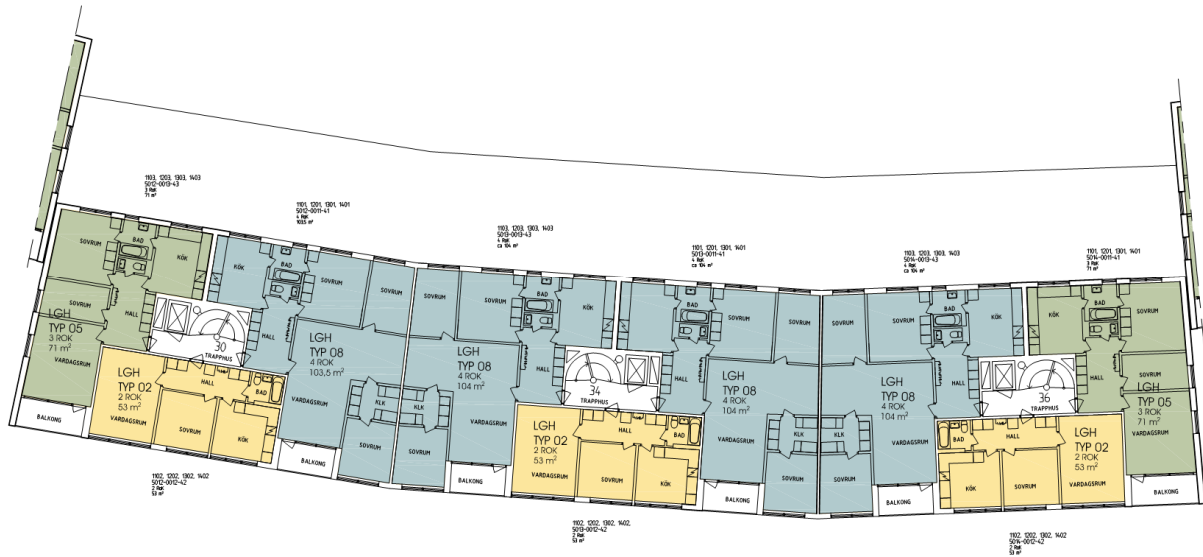
Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att till skapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



Björnstigen 30, 34, 36**Lägenheterna:**

Husgruppen består av 45 lägenheter i totalt 5 plan. Det finns 9 lägenheter/plan där utformningen på samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om tre st 2 rok, två st 3 rok och fyra st 4 rok.

Alla lägenheter utom 2 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en tvättstuga, ett skyddsrum som till största delen används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum (fläkttrum, undercentral och el-central) lägenhetsförråd, sopsug och ett wc/städ.

Matkällarna kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att till skapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



Björnstigen 38-40**Lägenheterna:**

Huskroppen består av 30 lägenheter i totalt 5 plan. Det finns 6 lägenheter/plan där utformningen på samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om två st 1 rok och fyra st 3 rok.

Alla lägenheter utom 1 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, ett skyddsrum som till stor del används som cykelförråd, ett par lokaler som hyrs ut, teknikrum (fläktrum och el-central) lägenhetsförråd, sopsug och ett wc/städ.

Matkällarna kan byggas om för eventuellt andra ändamål.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att till skapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



- | | |
|--|---|
| DISPONIBELT, FÖRRÅD, CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD | TEKNIKRUM / EL-CENTRAL |
| SKYDDSRUM, FÖRRÅD, CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD | TVÄTTSTUGA |
| SOPRUM | UTHYRNINGSLOKAL |
| STÄDRUM OCH WC | |

Rådjursstigen 1-3

Lägenheterna:

Huset består av 30 lägenheter i totalt 5 plan. Det finns 6 lägenheter/plan där utformningen på samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om två st 2 rok och fyra st 4 rok.

Alla lägenheter utom 2 rok har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en tvättstuga, ett skyddsrum som till största delen används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum (fläkttrum och undercentral), lägenhetsförråd, sopsug och ett wc/städ.

Matkällarna kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att tillskapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.

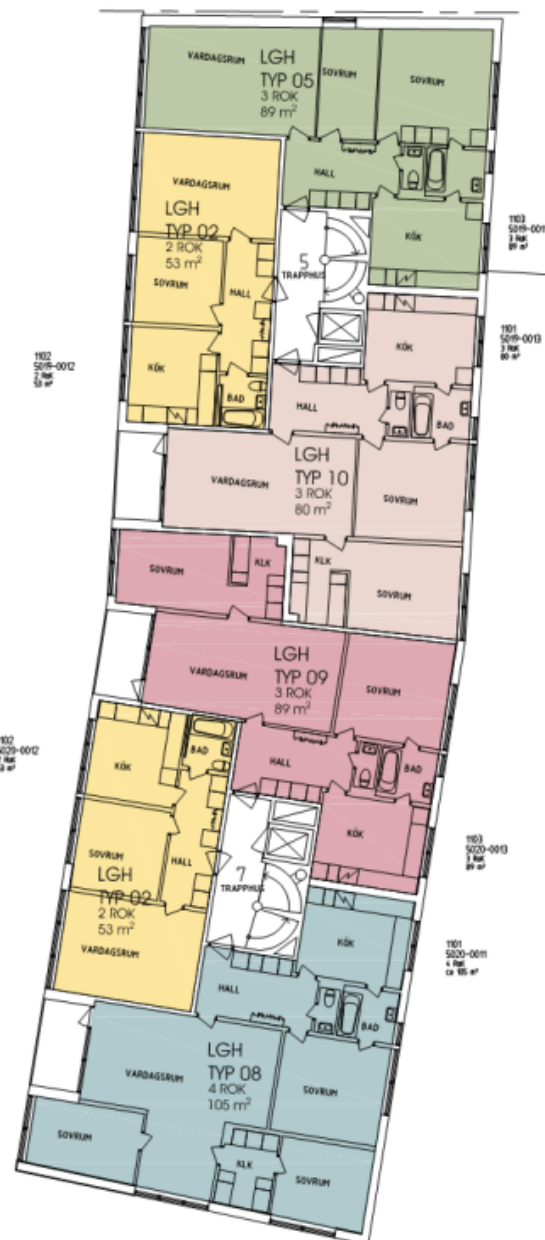


Rådjursstigen 5-7

Lägenheterna:

Huset består av 30 lägenheter i totalt 5 plan. Huset har 6 lägenheter/plan där utformningen på plan samtliga plan är i princip likadan med en fördelning om två st 2 rok, tre st 3 rok och en 4 rok.

Alla lägenheter utom lgh-typ 2 och 5 har tillhörande balkong.



Allmänna utrymmen:

I källaren finns matkällarförråd, en vanlig tvättstuga och en grovtvättstuga, ett skyddsrum som bl.a. används till cykelrum, ett par uthyrda lokaler, teknikrum (undercentral, fläktrum och el-central), wc/städ och sopsug.

Matkällaren kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.

Entréplanet består endast av uthyrda lokaler vilka inte ingår i denna förstudie. Möjligheten finns dock att tillskapa nya lägenheter av lokaler i entréplan, men behöver utredas vidare i sådana fall.



Rådjursstigen 11-13

Lägenheterna:

Huset består av 18 lägenheter i totalt 3 plan. Huset har 6 lägenheter/plan där utformningen på entréplanet har en fördelning om två st 2 rok, två st 3 rok och två 4 rok. Plan 1-2 är likadan med en fördelning om två st 2 rok, två st 3 rok och två 4 rok.

Alla lägenheter på plan 1-2 utom 2 rok har tillhörande balkong.

På entréplanet har lgh-typerna 13 och 14 balkonger och lgh-typ 2 har uteplatser.



Allmänna utrymmen:

Det finns matkällare, en tvättstuga, ett skyddsrum som till största delen används som cykelförråd, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum (fläktrum, el-central och fläktrum), lägenhetsförråd, ett wc/städ. Matkällare kan byggas om för eventuellt andra ändamål och tvättstugan kan minskas ner med ett av tork- eller mangelrummen.



- DISPONIBELT, FÖRRÅD, CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD
- SKYDDSRUM, FÖRRÅD, CYKEL- OCH BARNVAGNSFÖRRÅD
- SOPRUM

- STÄDRUM OCH WC
- TEKNIKRUM / EL-CENTRAL
- TVÄTTSTUGA
- UTHYRNINGSLOKAL

Förslag till åtgärder

Generellt

Utvändigt

- Fönster och balkongdörrar:
Badrumsfönster och källarfönster föreslås bytas till nya. Övriga fönster föreslås renoveras. Fönster i lägenheter förses med nya fönsterventiler. Balkongdörrar byts till nya och görs så breda som möjligt.
- Fasader:
Rengöring av bef. puts alternativt enbart avfärgning samt ilagning. OBS! vid omputsning i annan kulör krävs bygglov.
- Utredds vidare om balkongräcken ev bör bytas i samband med ev övriga fasadåtgärder. Annars bibehålls bef. räcken som rengörs och funktionskontrolleras. OBS! vid byte krävs bygglov.
- Balkonger som ej har inglasning kompletteras med detta.
- Befintliga entrépartier av aluminium som nyligen bytts renoveras, äldre föreslås bytas till nya i aluminium lika de som redan bytts.
- Ny och enhetlig belysning samt portnummer i samtliga entréer
- Nya skärmtak över alla källarentréer. OBS! kräver bygglov.
- Nya glasade källarentredörrar av stål. OBS! kräver bygglov.
- Nya inbrottsgaller för källarfönster. Fönster som används till utrymning samordnas med brand. OBS! kräver bygglov.
- Renovering av lastkajer. Kan vara bygglovspliktigt beroende på utformning.
- Nya utvändiga skrapmattor i entréerna

Invändigt

- Nya ytskikt/om målning av allmänna utrymmen
- Förbättrad tillgänglighet i allmänna utrymmen där detta är möjligt
- Belysning i entréer och källare kompletteras
- Nya postboxar monteras i entréerna. Entréerna är rymliga, vilket gör att det utan problem får plats postboxar där.
- Samtliga trapplopp samt nivåskillnader i entréer förses med kontrastmarkering.
- Trappor förses med räcke/handledare på spindeln
- Bef handledare och räcken renoveras och funktionskontrolleras.
- Nya ståldörrar med förbättrad säkerhet till driftutrymmen, allmänna utrymmen etc
- Nya lägenhetsförråd av nätvägg i stål, typ Troax.
- Nya/utökade teknikutrymmen för VVS/El (som ev kan tillskapas i matkällare). Kan vara bygglovspliktigt vid ev galler i fasad, huvar på tak el dylikt.
- Nya fronter till el-skåp i källarkorridorer
- Matkällare rivs och kan göras om till t.ex. cykel- och barnvagnsförråd, lgh-förråd, uthyrningsförråd eller teknikutrymmen.
- Nya cykelställ och barnvagnsräcken i cykel- och barnvagnsrum
- Förbättrad access till teknikrum på tak. Kan vara bygglovspliktigt beroende på utformning.
- Nya utslagsbackar samt ny inredning i städutrymmen på källarplanen alternativt nyttja utrymmet till annat.
- Ny inredning i WC på källarplanen alternativt nyttja utrymmet till annat.
- Nya ytskikt i tvättstugan.
- Hissar byts
- Montera en automatisk dörröppnare till hissdörrarna samt till tvättstugan av tillgänglighetsskäl.
- Nya invändiga infällda skrapmattor i entréerna

Lägenheterna

Beroende på val enligt nedan kan vissa åtgärder vara bygglovspliktiga. Generellt prövas invändiga ändringar i samband med det tekniska samrådet.

Allmänt:

- Nya säkerhetsdörrar installeras där det saknas idag. I samband med detta utreds om det också går att utöka dörrbredden till 10M av tillgänglighetsskäl, främst aktuellt på bottenvåningen samt övriga plan där hiss finns. Om postboxar installeras i trapphuset sätts befintliga brevinkast i lägenhetsdörrar igen för förbättrad ljudisolering mot trapphus.
- Bredda innerdörrar till dagens standard där det är möjligt av tillgänglighetsskäl. Samtliga innerdörrar byts till nya dörrar. Hyresgästval mellan trä och vitmålade dörrar. Bef glasade dörrar in till tex vardagsrum behålls och renoveras. Byts till nya vid behov.
- Nya schakt och inklädnader.
- Ny golvbeläggning med stegljudsdämpning i alla rum innehållande linoleum i kök, parkett i sovrum och vardagsrum, klinker/parkett i hall (klinker innanför ytterdörr och i kapprum, resterande yta parkett)
- Nya ytskikt; tapet eller målning av väggar i vistelserum och hall.
- Fler eluttag i hela lägenheten inkl 1 uttag i badrum samt ett uttag på balkongen.
- Nya fönsterbänkar.
- Kök:

Nya ytskikt

Nytt kakel över bänk

Ny diskbänk med ettgreppsblandare

Förberedelser för vattensäker installation av diskmaskin

Vattensäker diskbänkskåpsinsats

Ambitionen är att försöka skapa kök som så långt möjligt uppnår dagens krav på förvaring, arbetshöjd, arbetsyta, klimat mm. Nedan förtecknas erforderliga åtgärder för detta:

Ändrad uppställning i kök för att uppnå mer arbetsyta mellan spis och diskbänk samt förbättrat klimatet i de kök där radiatoren var täckt med kökssnickerier, se förslagsskisser på nästa sida.

Nya kökssnickerier med:

arbetshöjd 90 cm över golv med nya vägg- och bänkskåp samt inklädnad till tak ovanför skåpen

ny spiskåpa med forcering över spis

nya vitvaror med bättre energiprestanda. Fullhög kyl och frys i lgh 4 rok och större där det får plats (Valbart skafferiskåp 400mm)

ny spis med glaskeramikhäll, 60 cm bred

ny bänkbelysning med integrerade eluttag

- Badrum:

Nya ytskikt; kakel och klinker, inkl nya tätskikt

Elektrisk handdukstork i badrum

Förberedelser för vattensäker tvättmaskinsinstallation.

Möjlighet för hyresgäst att välja dusch eller badkar.

Ettgreppsblandare monteras där detta saknas idag

Badrum förstoras där det går. Kompletteras med WC-stol där sådan saknas idag.

Ambitionen är att försöka skapa badrum som så långt möjligt uppnår dagens krav på tillgänglighet.

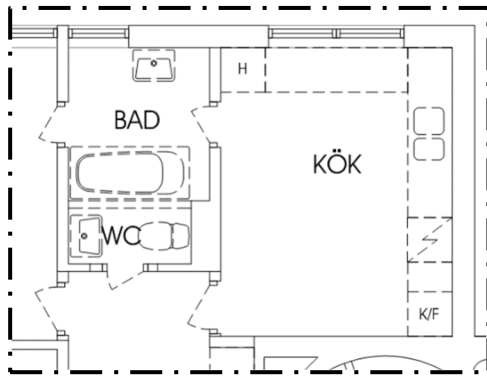
Nedan förtecknas erforderliga åtgärder för detta:

Badrum förstoras till tillgängligt mått där det går, se bif förslagsskisser.

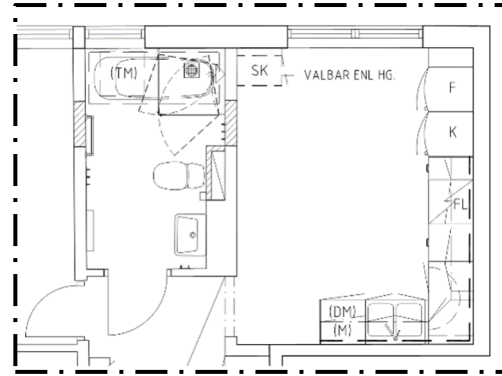
Ev. förhöjda badrumsgolv bilas bort så att golvnivå livar med utanförliggande hall.

Rivning och breddning av dörrar inkl. karm och foder till samtliga badrum (D9:or med WC-behör).

De badrum som endast nås från kök och badrum slås ihop med intilliggande wc för att få tillgängliga mått samt göra en mer neutral och tillgänglig access från hall.



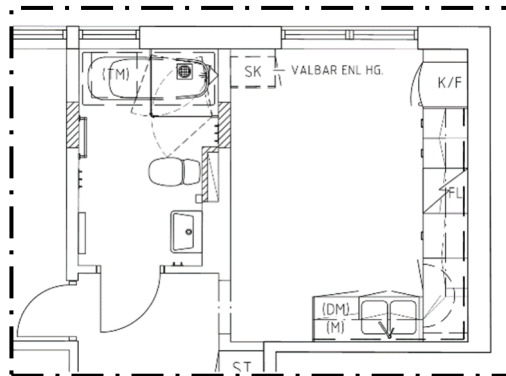
Bef planlösning 3-5 RoK



Förslag till ny planlösning 4 RoK, Förslag från Samrådskedet

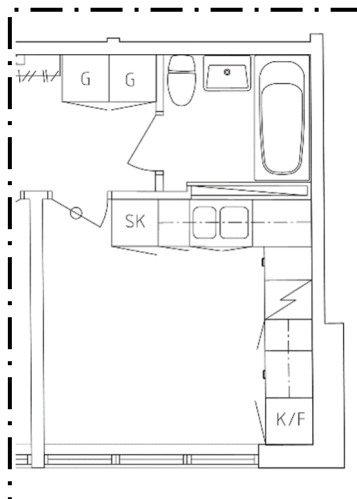
Planlösning ändras i kök för att uppnå dagens krav samt förbättra klimatet genom att inte montera skåp framför radiatoren. Kök kompletteras med en hel frys och en hel kyl och valbart skafferiskåp.

Badrum förstoras och kompletteras med WC-stol. Extra-WC tillskapas i de lgh som ej har en.

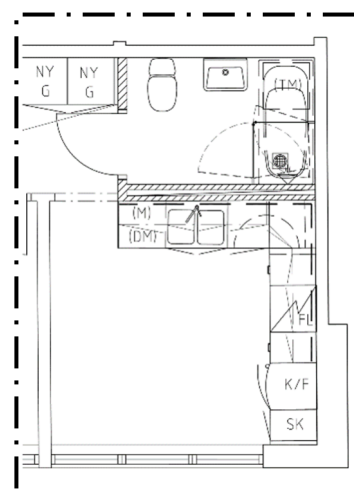


Förslag till ny planlösning 3 RoK, Förslag från Samrådskedet

Kombinerat kyl/frys-skåp samt valbart skafferiskåp.



Bef planlösning 1-2 RoK



Förslag till ny planlösning 1-2 RoK, Förslag från Samrådskedet.

Skafferiskåp flyttas för att förbättrar måttet mellan spis och diskho.

Badrum förstoras i 2 RoK.