

Arkitektur Stockholm

Vägledning

Vindsinredning

Antaget av
Stadsbyggnadsnämnden
20130613

DNR. 2013-O5967-570



INNEHÅLL

INLEDNING	2
STOCKHOLMS LÅNGSIKTIGA UTVECKLING	2
NÄR BEHÖVS BYGGLOV?	2
HUR BEDÖMS BYGGLOV?	2
UTFORMNING AV NYA TAKKUPOR, TAKTERASSER OCH TAKFÖNSTER	5
NÄR KAN BYGGET BÖRJA?	12
INREDNING AV VIND I ETAGE	13
NÄR FÅR BOSTÄDERNA BÖRJA ANVÄNDAS?	14
HÄNVISNINGAR	14



Stockholms
stad



2. Stockholms taklandskap

INLEDNING

Intresset för att bo i Stockholm ökar och många fastighetsägare och exploatörer vill utveckla den befintliga bebyggelsen genom att inreda oinredda vindar till nya bostäder. Stockholm har många unika byggnader och stadsmiljöer som uppskattas både av stadens invånare och tillfälliga besökare. Bebyggelsens sammantagna kvaliteter utgör en viktig resurs att ta tillvara och utveckla.

Detta dokument beskriver hur stadsbyggnadsnämnden förhåller sig till vindsinredningar i befintlig bebyggelse. Med text och bild beskrivs grundkvaliteter och hur bygglovsprocessen fungerar och i gröna rutor finns sammanfattande riktlinjer.

Ändring av en byggnad ska göras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag (8:17 PBL)

STOCKHOLMS LÅNGSIKTIGA UTVECKLING

Stockholms långsiktiga utveckling beskrivs i stadens översiktsplan – Promenadstaden. Arkitektur Stockholm, som är under utarbetande, är ett tematiskt tillägg till Promenadstaden. Denna vägledning är en del i en serie dokument under arkitektur Stockholm. Stockholm har ett antal stadsdelar och områden med stora kulturhistoriska värden och som pekats ut som riksintressen av Riksantikvarieämbetet. Stockholms innerstad med Djurgården, Vällingby och Årsta är några exempel. De kulturhistoriskt värdefulla miljöerna är en del av Stockholms attraktionskraft och utgör därigenom en resurs i den fortsatta utvecklingen av staden. Vid förändringar i dessa områden ska kulturmiljön vara tongivande och en inspiration för nya tillägg.

NÄR BEHÖVS BYGGLOV?

Att bygga takkupor, takfönster och takaltaner på befintliga hus påverkar utseendet och då krävs bygglov enligt plan- och bygglagen (PBL). Att skapa en ny bostad kräver i sig också bygglov. Innan en åtgärd som fått bygglov får börja byggas krävs också ett startbesked. Bygglov och startbesked ges av stadsbyggnadsnämnden. Vilka handlingar som ska ingå i en bygglovsansökan finns på www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov.



3. Flerbostadshus vid Högalidsparken med olika takkupor

HUR BEDÖMS BYGGLOV?

PBL ligger som grund för stadsbyggnadsnämndens bedömning av ett bygglov. Stadsbyggnadsnämndens uppgift är att väga det enskilda intresset av att utveckla en fastighet mot allmänna intressen som exempelvis kulturvärden och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Vid bedömning av bygglov för vind som inreds till nya bostäder gör stadsbyggnadsnämnden en sammanvägning av berörda allmänna och enskilda intressen (2:1 PBL)

När bygglovet bedöms tittar stadsbyggnadsnämnden bland annat på hur förslaget förhåller sig till följande punkter:

- aktuell detaljplan
- byggnadens kulturhistoriska värde
- utformning, varsamhet, eventuell förvanskning
- förhållande till stadsbilden
- krav på tillgänglighet

OBS! Lösningar för hur man uppfyller brandkraven behöver inte redovisas i bygglovskedet men är viktiga att ta med i beräkningen i ett tidigt skede då de kan påverka utformningen.

Aktuell detaljplan

På stadens hemsida finns gällande detaljplaner för fastigheter i Stockholm. Detaljplanen innehåller planbestämmelser som eventuellt kan påverka möjligheten att genomföra en vindsinredning. Planen anger till exempel om vind får inredas, om det finns en skyddsbestämmelse för fastigheten, det vill säga om byggnaden är q- märkt. Det kan även finnas gestaltungs- och/eller bevarandeprogram som är knutna till fastigheten vilket stärker bevarandeintresset.

En del detaljplaner i Stockholms tillåter inte inredning av vind. Rådgör med stadsbyggnadskontoret om detta i ett tidigt skede.

Byggnadens kulturhistoriska värde

De flesta byggnader i vår kommun är kulturhistoriskt klassificerade utifrån deras historiska, kulturhistoriska, miljömässiga, stadsbildsmässiga och konstnärliga värde. Klassificeringen görs av Stadsmuseet. Vid bedömningen av bygglov används klassificeringen som ett kunskapsunderlag. Mer information om stadsmuseets kulturstoriska klassificering finns på www.stadsmuseet.stockholm.se

Det är förbjudet att förvanska en byggnad med högt kulturhistoriskt värde (8:13 PBL)

Yttre ändringar som takkupor, takfönster och takterrasser i samband med att vind inreds till bostad ska förhålla sig varsamt mot byggnadens karaktärsdrag.

Förslagets lämplighet

Bostäder som inreds på vindar ska ha alla de bostadsfunktioner som krävs enligt Plan -och byggförordningen (PBF). Med bostadsfunktioner menas till exempel kök, hygienutrymme, sovrum och rum för samvaro. Bostaden ska även ha tillräckligt med

dagsljus. Om det tidigare funnits förråd på vinden ska man redovisa var de flyttas i fastigheten.



3. Exempel på ursprungliga kupor, kv Björken

Utformning, varsamhet och eventuell förvanskning

När utformningen på nya takkupor, takfönster och takterrasser bedöms tar stadsbyggnadsnämnden utöver eventuella kulturhistoriska värden även ställning till följande:

- Hur välbevarat är huset?
- Finns det ursprungliga eller senare tillkomna kupor, takterrasser eller takfönster på huset?
- Vilken utformning är att föredra på nya kupor, takterrasser och takfönster när det gäller stil, storlek, djup, placering, symmetri?
- Hur påverkar de yttre ändringarna byggnadens utseende? Är förslaget ovarsamt och en eventuell förvanskning av byggnaden?
- Hur påverkas stadsmiljön och stadsbilden?
- Har den här typen av ändringar redan utförts i området?
- Hur påverkas andra boende av den nya bostaden och de yttre ändringarna den för med sig?
- Vilka tekniska lösningarna är lämpliga?



4. Nattbild på kupor, Södermalm

Förhållande till stadsbilden

Upplevelsemässigt är taken husens avslut och siluett mot himlen och viktiga för helhetsupplevelsen av staden. Taken på den äldre bebyggelsen har ofta utformas som stora sammanhållande ytor med enstaka kupor eftersom vindarna ofta inrymde ouppvärmade utrymmen, till exempel torkvindar och vindsförråd. Stora, lugna takytorna som kontrast till mer uttrycksfulla fasader och tunga bottenvåningar är ett balanserat avslut på byggnader. Den här "tredelningen" med sockel, fasad, tak, är ett typiskt karaktärsdrag för delar av Stockholms innerstad, den så kallad stenstaden.



5. Hus i stenstaden. Lägga märke till bottenvåningen med sitt kraftfulla uttryck och jämför med fasadens mer lätta dekorerade uttryck med burspråk som kröns av små balkonger. Taket avslutar byggnaden med sin stora sammanhållna takyta av skiffer och två små lunettformade kupor.



6. Exempel på ett hus med ett hel sammanhållna takyta



7. Exempel på bostadshus i Årsta med små vindsutrymmen och flacka tak.

Den äldre bostadbebyggelsen från 30-, 40- och 50-talet i Stockholms förorter har ofta små vindsutrymmen vilket medför att det kan vara svårt att få till bra bostäder här.

Yttre ändringar på befintlig bebyggelse mot gata och öppna gårdsrum är något som Stadsbyggnadsnämnden är mer restriktivt till eftersom de allmänna intressena här väger tungt. Stora delar av innerstaden är klassat som riksintresse och yttre förändringar kan påverka byggnader och miljöer med kulturhistoriskt värde på ett negativt sätt. Mot bakgrund av detta är stadsbyggnadsnämndens inställning att takterraser i de flesta fall bör placeras på tak in mot slutna gårdsrum. Man bör också vara restriktiv när det gäller en blandningen av kupor och takfönster på tak mot gata.

Nya takterrasser bör undvikas mot gata och öppna gårdsrum.



8.Exempel på en öppen innergård

Det finns generellt sett större möjlighet att kombinera nya kupor, takterrasser och takfönster på tak som vänder in mot slutna gårdsrum. Vid alla yttre ändringar krävs en hög kvalitet när det gäller utformningen och stadsbyggnadsnämnden gör en bedömning av varje enskilt fall.



9. Exempel på kombination av takterrasser och takkupor på tak in mot gård.

Förhållande till detaljplan

En yttre ändring kan även räknas som en tillbyggnad. Om en takkupa är bredare än 1,4 meter räknas den, enligt rättspraxis, inte bara som en yttre ändring utan också som en volymskapande tillbyggnad. En sådan volymskapande tillbyggnad påverkar hur man beräknar hela byggnadens höjd och antal våningar och kan bli en begränsning för hur stora takkupor som kan få bygglov.

En del byggnader stämmer inte överens med den detaljplan som gäller. Byggnaden kan exempelvis vara placerad helt eller delvis på mark som egentligen inte ska vara bebyggd eller ha en våning mer än tillåtet.

Stora avvikelser var möjliga med tidigare lagstiftning (före 1987). För att få bygglov för ytterligare tillbyggnader idag behöver eventuella avvikelser på det befintliga huset vara så små att de kan räknas som en liten avvikelse.

UTFORMNING AV NYA TAKKUPOR TAKFÖNSTER OCH TAKTERRASSER

Olika lösningar kan accepteras beronde på till exempel vilken byggnadsstil huset har och vilket kulturhistoriskt värde byggnaden har för området.

Generellt sett bör nya takfönster, takkupor och takterrasser utformas så att de integreras och upplevs som en del av taket och den kvarvarande takytan bör fortfarande dominera.

Ett sätt som kan bidra till att skapa ett sammanhållet intryck är att material och beslagning av kupor, takfönster och terrasser utförs så lika takmaterialet som möjligt. Fönster- och dörrsnickerier kan med fördel ha samma kulör som plåtarbetena på taket, alternativt samma kulör som övriga fönster och dörrar på fasaden. Avvattningsrör bör lösas så att inga nya rör och rännor behövs på fasaden.

Nya takkupor, takfönster och takterrasser ska var väl gestaltade och anpassade efter byggnadens förutsättningar och arkitektur till exempel genom att vara väl indragna i förhållande till takvinklar, takfot och utskjutande byggnadsdelar som trapphus.



10. Nya kupor, i ena fallet med samma kulör som takmaterialet, svarta, vilket gör att de läses ihop med taket, medan de som är vita mer anknyter till fönstren på fasaden. Beroende på vilket intryck man är ute efter ger valet en tydlig effekt.

Avslutet på kupans takfot kan utformas till exempel med samma profilering som fönsteromfattningar på fasaden. Profileringen medför en djupverkan och markering och kan göra att kupan upplevs som ett mer varsamt tillägg på taket.



11. Exempel på välvd takkupa med profilerad takfot av plåt.

Takkupor och takfönster placeras i en del fall naturligt i linje med fönsterraderna på fasaden. I andra fall kan en annan ordning på taket uppfattas som en mer harmonisk och varsammare placering.



12. Nya kupor delvis i linje och delvis mer fritt placerade i förhållande till fönstren på fasaden.



13. Två nya och en ursprunglig kupa med fri placering i förhållande till fönstren på fasaden.

En byggnad ska ha en god färg, form och materialverkan (8:1 PBL)

Husets befintliga takstolar är avgörande för var de nya takkuporna kan placeras. En varsam och naturlig placering av nya takkupor är mellan befintliga takstolar.

Det kan vara lättare att integrera nya kupor så att de upplevs som en naturlig del av takytan på ett sadeltak med brant takvinkel än på ett tak med flack takvinkel.



14. Sadeltak med väl integrerade takkupor

På en del klassicistiska byggnader från 1880- och 90 talet som har flacka tak och en kraftigt markerad takfot kan det vara svårt att komplettera med nya kupor. Takfoten är tänkt som byggnadens avslutning mot himlen och taket ska inte synas från gatan. Placeringen av de nya kuporna bör vara tydligt indragen i förhållande till fasadlivet. Om kuporna placeras nära

takfoten kommer de att läsas ihop med och förlänga fasaden uppåt.



15. Klassicistiska hus med och utan takkupor i olika utföranden och olika placering i förhållande till takfoten.

I vissa fall går det att placera takkupor i det övre takfallet. Exempel på detta är brutna mansardtak där kuporna oftast blir väl indragna i taket på grund av den skarpa takvinkeln.



16. Hus med mansardtak och små kupor i övre takfallet



17. Hus med mansardtak och små runda kupor i övre takfallet

De övre kuporna bör dimensioneras så att de är något mindre och enklare i sitt utseende för att ge ett lätt-

are intryck högre upp på byggnaden i förhållande till de nedre kuporna. På sadeltak och på tak med flack lutning kan det vara betydligt svårare att placera takkupor i övre takfallet både tekniskt sett och för helhetsupplevelsen av byggnaden.

Nya kupor på äldre bebyggelse kan utformas med sadelformat tak eller med välvt tak. På en del modernare hus kan även kupor med rak takprofil passa in.

Ett lämpligt breddmått på nya takkupor är 1,4 meter. Måttet är baserat på avståndet mellan takstolarna som oftast är cirka 1,2 meter, vilket tillåter en kupa med yttermått på 1,4 meter. Med dessa mått påverkas inte byggnadens höjd eller antalet våningar enligt rättspraxis.



18 & 19. Kupor med sadeltak



20. Kupa med välvt takprofil



21. Kupa med rak takprofil

Nya takkupor bör inte vara bredare än 1,4 meter och avståndet mellan kuporna bör vara minst kupans bredd.

Moderna tillägg i innovativt utförande kan användas för att till exempel visa att kuporna är ett arkitektonisk tillägg från vår tid i förhållande till den ursprungliga byggnaden. Kupor som utformas som

moderna tillägg kräver en väl genomarbetad och motiverad gestaltning. I motiveringen kan ingå ställningstagande till funktion, materialval och estetiskt uttryck.



22. Nya kupor som i innovativt utförande på befintligt hus, Smedjegatan Göteborg

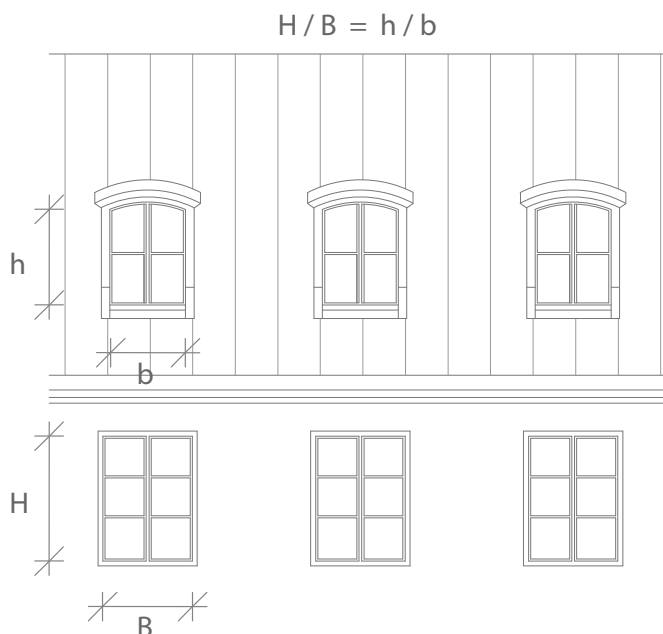


23. Nattbild kupor Smedjegatan Göteborg

Nya takkupor, takfönster och takterrasser som utformas som moderna tillägg ställer höga krav på en genomtänkt gestaltning och kvalitet. De bör förutom att vara väl utformade och intressanta även bidra till helhetupplevelsen av byggnaden och stadsrummet på ett positivt sätt.

Ett sätt att dimensionera nya kupor är att utgå från proportionerna på fasadens fönster som minskas proportionerligt enligt formeln $H/B = h/b$, se bild nedan. I exemplet har fönster i takkupan dessutom getts en förenklad indelning med färre spröjs. Fönster i nya

takkupor bör generellt sett vara mindre, lägre och ha ett enklare utseende än fönstren på fasaden.



Takterrasser bör placeras på tak in mot slutna gårdar, så att de inte kommer för nära till exempel taknock, åsar, hörn och gavlar. Håll också ett avstånd ifrån takfot och andra utskjutande byggnadsdelar, som till exempel trapphus. Eftersträva gärna en omslutande yta av tak runt terrassen. Det här är exempel på hur takytan, trots tillägg, fortfarande upplevs hänga ihop. På äldre bebyggelse är indragna takterrasser att föredra så att takfotens linje fortfarande är avläsbar.



24. Indragen takterrass mot gård.

När man dimensionerar takterrassen är en längd på ca 3,5 meter och en bröstningshöjd i framkant på minst 80 cm ett lämpligt mått att hålla sig till. Det är den höjd som krävs för att räcket inte skall räknas som klättringsbart, det vill säga inte går att klättra

upp på för barn. Den synliga delen av räcket kan då bestå av en överliggare. Om bröstningen är lägre än 80 cm behöver räcket säkras från risken för klättring, med till exempel ett pinnräcke.



25. Axonometri som visar taklandskap med indragen takterrass.

Synliga pinnräcken på takterrasser kan i vissa fall vara svåra att anpassa till äldre bebyggelse arkitekturstil. Ett undantag är räcken på 1920- talets klassicistiska flerbostadshus med indragen översta våning, en så kallat kungsvåning med balkong.

Räcken bör vara minst 1.1 meter och upp till 0.8 meter utformade så att de inte går att klättra på. 8:2321 BBR



26. Indragen takterrass, Vasastaden

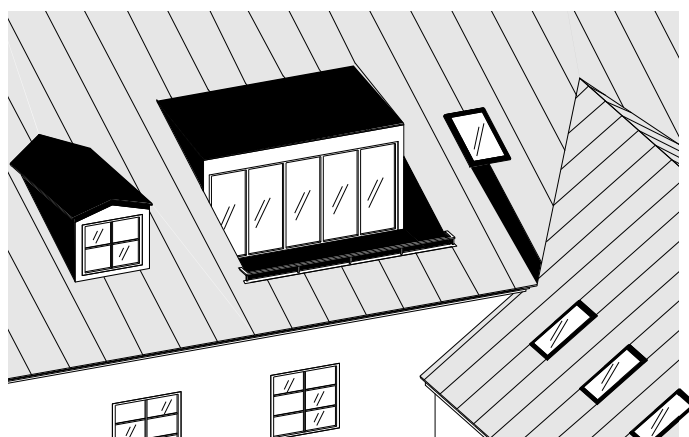


27. Interiör från vind med takterrass i Helgalunden



28. Indragen takterrass på innergård i City

Takterrasser kan i vissa fall genomföras som breda takkupor, så kallade kontinuerliga taklyft. Takterrassen kräver då ett väl genomarbetat förslag med hög kvalité som är anpassat till byggnaden.



29. Axonometri som visar takterrass utformad som ett kontinuerligt taklyft.

Detta kan göras till exempel genom att takterrassen är väl indragen i förhållande till takvinklar och takavslut och att den i framkant har en rak obruten linje.



30. Takterrass utformad som ett kontinuerligt taklyft och i bakgrunden en indragen takterrass och takkupor.

Takterrasser bör inte förläggas ovanpå kupor och taklyft för att inte förvansa byggnaden och för att inte ge intryck av ytterligare en våning på taket.

Nya takterrasser i takfallet bör placeras så att de i framkant skär ner minst 80 cm i det befintliga taket dvs att den synliga delen av räcket är max 30 cm. Takterrasser bör hålla en rak obruten linje i framkant.

För att inte framträda i stadsbilden bör takterrasser inte förläggas för nära taknock.

Takterrass bör undvikas ovanpå kupor och taklyft.

Nya takfönster bör placeras med jämna avstånd i förhållande till varandra. Om takfönster kombineras med takkupor och takterrasser skall helheten ge ett harmoniskt intryck. Ett riktvärde när nya takfönster dimensioneras är en höjd på 120 cm och en bredd på 90 cm.



29. Axonometri som visar takfönsterplacerade med jämna mellanrum på tak.

Krav på tillgänglighet

De nya lägenheterna ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Generellt gäller att ett bostadshus som har fler än två våningsplan ska vara försett med hiss eller annan lyftanordning. Stadsbyggnadsnämnden kan i särskilda fall göra avsteg från kravet på hiss.



31. Ursprunglig hiss

Enligt allmänna råden i Boverkets byggregler (3:513, BBR) bör hiss installeras när man inreder vind om hiss saknas i huset. Finns det en hiss får man bedöma i varje enskilt fall om hissen behöver dras upp till de nya lägenheterna som inreds på vinden.

För de byggnader där hiss helt saknas kan man anse att värdet av en hiss är så stort för hela byggnaden att det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard kan anses rimligt att installera en hiss i samband med en vindsinredning.

För byggnader där det finns hiss till våningplanet under vinden är det endast de nya lägenheterna som är betjänta av uppdragningen av hissen. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att det för en vind med en inredningsbar yta på mindre än 160 kvm kan vara oskäligt att dra upp hissen med hänsyn till hur omfattande ändringen är. Bedömningen bygger på en jämförelse mellan produktionskostnaden för vindsinredningen i förhållande till kostnaden för att dra upp hissen.

Det kan även finnas kulturhistoriska eller omfattande byggnadstekniska hinder som innebär att stadsbyggnadsnämnden med hänsyn till byggnadens standard medger avsteg från kravet på hiss. Det gäller både för byggnad där hiss saknas och för byggnad där hiss finns till våningen under vinden.



31. Installation av ny hiss i befintligt trapphus.

Avsteg sker genom prövning av det enskilda fallet. Det underlättar bedömningen om skälen för avsteg lämnas in i samband med att man söker bygglov. Om avsteg medges bör möjlighet att i framtiden installera hiss helst inte hindras av inredningen. Det är därför önskvärt att omfattande installationer, som exempelvis kök och badrum, inte placeras ovanpå trapphus.

Utöver exemplen i denna vägledning kan det finnas andra situationer där kravet på hiss inte är ekonomiskt försvarbart så att avsteg från hisskravet kan medges.

- åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad förvanskas
- hissinstallationen medför att utrymning hindras eller hindrar bårtransport (om hissen inte inrymmer bår)
- hissinstallationen medför omfattande ingrepp i byggnadens stomme utöver de ingrepp som behövs för själva hissinstallationen.

**Det är förbjudet att förvanska en byggnad med högt kulturhistoriskt värde.
8:13 PBL**

Avsteg från kravet att dra upp hiss (eller annan lyftanordning) när hiss finns till våningsplanet under vinden kan medges om:

- den inredningsbara arean är mindre än 160 kvadratmeter.
- åtgärden medför att en särskilt värdefull byggnad förvanskas
- hissuppdragningen medför att utrymning hindras eller hindrar bårtransport (om hissen inte inrymmer bår)
- hissuppdragningen medför omfattande ingrepp i byggnadens stomme utöver de ingrepp som behövs för själva hissinstallationen
- byggnadens förutsättningar i övrigt bedöms i hög grad olämplig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Hisskorgen ska vara så stor att en person som använder rullstol självständigt ska kunna använda den för att kravet på tillgänglighet ska vara helt uppfyllt. Om det visar sig svårt att få plats med en hiss med mått för full tillgänglighet kan avsteg medges i vissa fall. Vid uppdragning av hissen kan måttet på den befintliga hisskorgen accepteras. Kraven på tillgänglighet och användbarhet är inte enbart för personer som använder rullstol. Hissen är dessutom en kvalité för alla i huset som har barnvagn, brutna ben och tunga matkassar, i samband med flytt etcetera.



32. Pågående bygge, inredning av råvind till bostad.

NÄR KAN BYGGET BÖRJA?

När bygglovets har beviljats får byggnationen inte påbörjas innan stadsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked. Startbesked kan ges efter redovisning av hur de tekniska egenskapskraven uppfylls i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). Med de menas till exempel bärförmåga, brandskydd, ventilation, lämplighet och ljudisolering. Redovisningen sker i samband med ett tekniskt samråd. Till samrådet ska byggherren redovisa sin kontrollplan och andra relevanta handlingar. I bedömningen inför startbesked vägs även byggnadens kulturhistoriska värden in.

Bärförmåga

Befintligt bjälklag och befintliga takstolar ska klara de tillkommande lasterna. Förstärkningar, avvaxlingar, håltagningar, terrassuppbyggnad och hisschakt mm projekteras och redovisas inför det tekniska samrådet.

Brandskydd

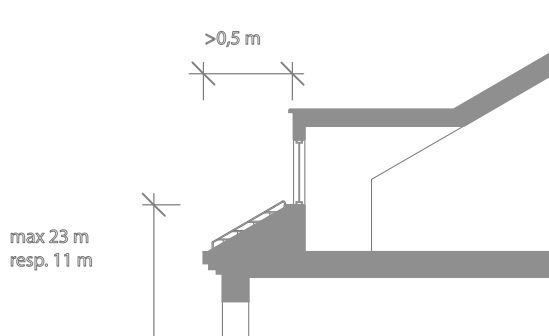
Brandskyddet ska redovisas i en brandskyddsdo-

mentation i samband med det tekniska samrådet. Vid bostadsinredning av råvind gäller krav för nybyggnad avseende brandskydd enligt Boverkets byggregler. I denna vägledning beskrivs hur brandskyddet kan utformas genom förenklad dimensionering. Byggherren kan även uppfylla föreskrifterna på annat sätt genom att använda sig av så kallad analytisk dimensionering.

Utöver att lägenheterna ska utgöra en egen brandcell ställs även krav på övriga delar i huset. Till exempel ska befintligt trapphus, som utgör utrymningsväg, vara en egen brandcell och dörrar i trapphuset ska uppfylla klass EI30 (5:534 BBR). Redan i tidigt skede bör man titta på hur man löser utrymning i händelse av brand. För en bostad krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Vanligtvis kan vindslägenheten antingen ha tillgång till två trapphus alternativt kan den ena utrymningsvägen utgöra trapphuset och den andra utgöra utrymning via ett fönster med hjälp av räddningstjänst. För att räddningstjänsten ska kunna nå fönstret ska öppningens underkant ligga högst 23 meter över marknivå för fönster mot gata och högst 11 meter över marknivå för fönster mot gård då räddningstjänsten använder bärbara stegar. Vertikala fasadstegar ned till den nivån kan inte anses vara en godkänd lösning. Det behöver även kontrolleras att räddningstjänsten kan komma in till gården med de bärbara stegarna som har en längd av 6 meter ihopfällda. Även en eventuell hissinstallion kan påverka möjligheten att komma igenom trapphuset med stegarna.

Grundtanken är att räddningstjänstens stega ska nå fram till fönstret. I de fall där takkupan sitter längre in än 0,5 meter från takfot kan en stigbrygga behövas. Tanken är att man ska stå kvar innanför kupan tills man får hjälp av räddningstjänsten att ta sig ut.



Exempel på utformning av stigbrygga med steg utmed takfallet, utformad i samråd med Storstockholms brandförsvär. Fönstrets underkant ska vara max 23 meter ovan mark mot gata och max 11 meter ovan mark mot gård.

Utrymning kan ske på annat sätt under förutsättning att utrymningen ändå sker på ett betryggande sätt. I de fallen bör utrymningslösningen redovisas redan i tidigt skede för att stadsbyggnadsnämnden ska kunna ta ställning.

Fukt

Indragna takterrasser kan i vissa fall skapa fukttekniska problem. Om brunnar sätts igen finns risk att vatten blir stående på terrassen. Valet av teknisk lösning för terrassen, både när det gäller tätskikt och avvattnings, ska vara väl genomtänkt och utförandet ska ske med stor noggrannhet. Hur kontrollen av detta sker ska framgå i kontrollplanen. Stadsbyggnadsnämnden rekommenderar även att fastighetsägaren anlitar en egen besiktningsman både för granskning av lösningen och för bedömning av utförandet. Detta för att slippa framtida problem mellan lägenhetsinnehavaren och fastighetsägaren.



33. Exempel på indragen takterrass under byggnation

Lämplighet

För att vindsutrymmet ska vara lämpligt som bostad bör rumshöjden i större delar av bostadsrummen vara minst 2,40 meter. Rumshöjden bör inte understiga 2,10 meter under horisontella delar och 1,90 meter under snedtak i delar av rum där ståhöjd krävs. Detta är enligt Boverkets byggregler (3:311, 3:53 BBR).

Redovisning av rumshöjd är ett krav först inför startbeskedet men eftersom rumshöjden är en förutsättning för att kunna inreda vinden tas frågan oftast upp under bygglovsskedet för att undvika projekt som inte är genomförbara.

Bullerskydd

De nya lägenheterna ska uppfylla nybyggnadskraven för inre ljudförhållanden. Inför det tekniska samrådet ska byggherren redovisa hur det är tänkt att uppfylla kraven, en ljudkonsult har då vanligtvis tagit fram en ljudutredning. Vid slutfört arbetet utförs en ljudmätning för att verifiera att kraven uppfyllts. Mätningen ska omfatta luftljudsisolering, stegljudsnivå och ljudtrycksnivå från installationer



34. Byggnation av nya kupor i befintlig tak

INREDNING AV VIND I ETAGE

När man inreder vinden i etage med underliggande lägenhet krävs det oftast att man tar upp nya takfönster och takkupor för att få in tillräckligt med dagsljus. Bygglov krävs då för de yttre ändringarna. Anmälan krävs för etageinredningar oavsett om bygglov krävs eller ej. Inför bygglov och startbesked görs samma prövning som för inredning av ny bostad. För inredning av etagelägenhet ser kraven något annorlunda ut till exempel när det gäller tillgänglighet och brand.

Tillgänglighet, etage

När vinden inreds i etage får tillgängligheten för bostaden inte försämrast. Entréplanet ska fortsätta att vara lägenhetens huvuddel med samtliga bostadsfunktioner. Etagevåningen ses som ett komplement till bostaden och behöver därmed inte göras tillgängligt. Utförandet vid etageinredningen förenklas om det ovanliggande planet enbart breder ut sig ovan den egna lägenheten. Om lägenheten ligger ovan grannes lägenhet behöver ljud- och brandkrav beaktas.

För att entréplanet ska fungera som lägenhetens huvuddel bör följande uppfyllas:

- Alla bostadsfunktioner i den utvidgade lägenheten ska finnas kvar på lägenhetens entréplan.
- Etageytan bör ej väsentligt överstiga den befintliga lägenhetsytan

Brandskydd, etage

För en bostad krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar. Grundkravet för etagelägenhet är att det ska finnas tillgång till en utrymningsväg från varje våningsplan. Mindre entresolplan kan utföras utan separat utrymningsväg om samtliga följande krav är uppfyllda:

- Entresolplanet har en storlek av högst 25 kvm och utgör maximalt 50% av golvarean i underliggande plan.
- Entresolplanet är avskilt endast med räcke eller liknande.
- Entresolplanet inte är uppdelat i flera rum.

I de fall där utrymning från det övre planet sker enbart via fönster bör övre planet avskiljas brandtekniskt från underliggande plan.

NÄR FÅR BOSTÄDERNA BÖRJA ANVÄNDAS?

Bostäderna får användas först när stadsbyggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Slutbesked kan ges när byggherren har redovisat att alla krav som ställts i bygglovet och startbeskedet har uppfyllts.



34. En glad boende på sin nya takterrass!

HÄNVISNINGAR

Promenadstaden- Översiktsplan för Stockholm, ÖP10

Plan- och bygglagen (2010:900) PBL

Plan- och byggförordningen (2011:338) PBF

Boverkets byggregler (2011:6) BBR

Rättsfall

Björken 18 Mark- och miljööverdomstolen P2567-12

RÅ 1997 ref 77

Rå 1996 ref 77

Asken 17 Mark- och miljödomstolen P3408-11

Baggen 17 Förvaltningsrätten 48161-10

Jägaren 16 Kammarrätten 1938-05

Signalen 2 Länsstyrelsen 4032-07-88966

Illustrationer

Henrik Sagen Flerbostadshussektionen Stadsbyggnadskontoret

Filippa Stålhanne, arkitekt

Fotografier

Foto på framsida och foto nr. 29, Skeppsholmen Sotheby's Realty

Foto nr. 22, 23 Jäger Arén, El Studio fotografi

Foto nr. 27, 33 Josefin Dorkhom, Nesto Arkitektur

Foto nr. 28, 30 Thomas Bäcklund, Penthouse Appartemnets Stockholm

Övriga fotografier, tillhör Stockholms Stadsbygg-

nadskontor och är i huvudsak tagna av fotograf Len-
nart Johansson

Länkar

Information om gällande detaljplaner- <http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/GallandePlan/>

Information om handlingar som ska ingå i en bygglovansökan- <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/>

Om klassificering- www.stadsmuseet.stockholm.se

Boverkets hemsida, <http://www.boverket.se>

Information om gällande detaljplaner- <http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/GallandePlan/>

Vägledning Vindsinredningar är framtagen av en projektgrupp från Stockholms Stadsbyggnadskontor, Flerbostadshussektionen, bestående av Anna Arén, Elin Roll, Henrik Sagen, Johanna Isacson Lind.

