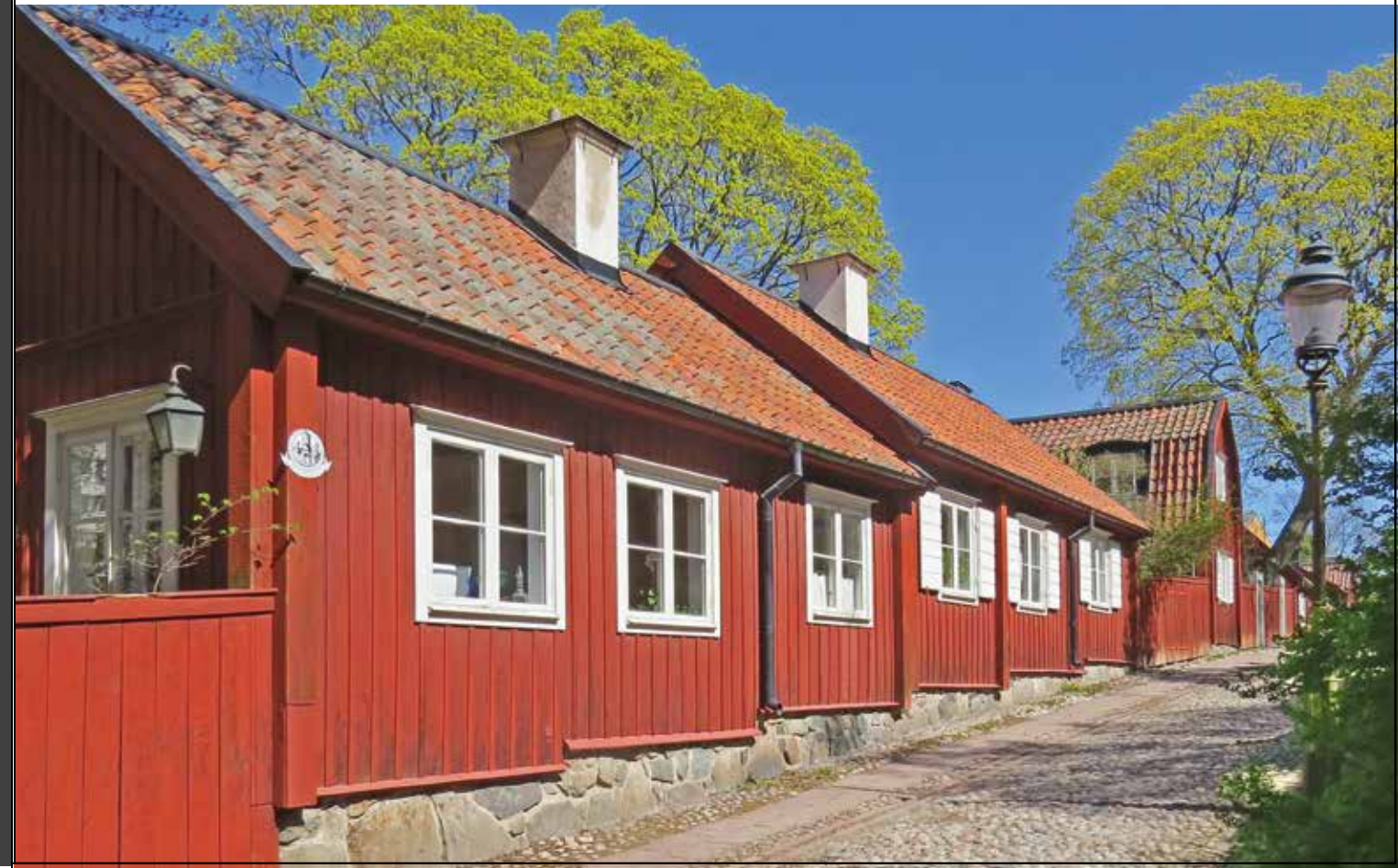




STADSHOLMEN

**ATT FÖRVALTA STOCKHOLMS
STADS KULTURBYGGNADER**



Andra bearbetade utgåvan, 2017.
Bearbetning av denna upplaga, byggnadsantikvarie
Maria Lorentzi, fastighetsingenjör på AB Stadsholmen
i samarbete med Arkitekt SAR/MSA Laila Reppen.
Stadsholmens kulturhusråd har aktivt medverkat med synpunkter

Första upplagan 2002 togs fram inom AB Stadsholmen
av Christina Lillieborg, förvaltningschef

Formgivning omslag B-E-R-G

Formgivning inlaga Laila Reppen

Omslagsbilder Stortorget, Gamla stan och Lotsgatan, Södermalm
Foto Laila Reppen

© AB Stadsholmen

Tryck Tellogruppen, Söderköping 2017

ISBN: 978-91-639-4075-0

Förord

AB Stadsholmen har ett unikt kulturpolitiskt uppdrag – att äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad. De flesta av fastigheterna har en status som motsvarar byggnadsminne. Bebyggelsen utgör i högsta grad ett levande kulturarv som brukas och upplevs av stockholmare och besökare i staden.

Bebyggelsemiljöerna speglar stadens utveckling och boendeförhållanden genom århundradena med stenhus från medeltiden i Gamla stan, enkla träkåkar, gårdar och palats från 1700- och 1800-talet på malmarna och gårdar från olika tider i ytterstaden. Stadsholmens fastighetsbestånd består av mer än 1 600 bostäder och drygt 800 kommersiella lokaler.

Förvaltningen av kulturarvet är ett vardagsarbete med löpande underhåll av byggnader och utemiljöer samt omsorg om hyresgästerna. I denna skrift beskriver vi Stadsholmens förhållningssätt vid vård och utveckling av fastighetsbeståndet. AB Stadsholmen har även låtit ta fram faktablad för varje fastighet som en kunskapsbas. I varje åtgärd, liten som stor, arbetar bolagets kunniga medarbetare och konsulter med ett varsamt förhållningssätt och respekt för de kulturhistoriska värdena. Stadsholmens arbetssätt med bevarande, reparationer och återanvändning av material skapar goda förutsättningar för att tillvarata bebyggelsemiljöernas historia och bidrar även till att hushålla med jordens resurser.

Skriften har utarbetats av AB Stadsholmen i samarbete med Stadsholmens kulturhusråd. Förhoppningen är att skriften också ska sprida intresse och kunskap om god fastighetsförvaltning av äldre byggnader hos andra fastighetsägare, konsulter, entreprenörer och hyresgäster.

Pelle Björklund

Fredrik Juhnell

Sven Lorentzi

VD

Förvaltningschef

Ordförande

AB Stadsholmen

AB Stadsholmen

AB Stadsholmens
kulturhusråd

Stockholm i juli 2017

INNEHÅLL

Riktlinjer för Stadsholmens förvaltning	5
Utemiljöer och byggnader är en helhet	6
Karakteren bevaras	8
Historiens spår tas till vara	10
Nya tillägg underordnar sig det äldre	12
Traditionella och beprövade material och metoder används	14
Skador förebyggs	16
Minsta möjliga ingrepp görs	18
Reparationer i stället för byten	20
Stadsholmens förvaltning i praktiken	23
Stadsholmens fastighetsbestånd – från Gamla stan till ytterstaden	33
Stadens historiska kärna	34
1600-talets stadspalats	35
1700-talets malmgårdar	36
1700–1800-talets stenhusbebyggelse	37
1700–1800-talets småskaliga stadsbebyggelse i trä	38
1700–1800-talets enklare träkåkar	39
1700–1800-talets verksamhetslokaler	40
Större gårdar i ytterstaden	41
Husens stommar	43
Trästommar	43
Murade stommar	45
Stadsholmens uppgift	47
Stadsholmens historia	47
Skyddsmöjligheter och bevarandebestämmelser	48
Kunskapsunderlag som stöd i förvaltningen	49
God och långsiktigt hållbar kvalitet – ett gemensamt ansvar	50
Skötselråd för lägenheter och lokaler	53
Stadsholmens fastigheter	56

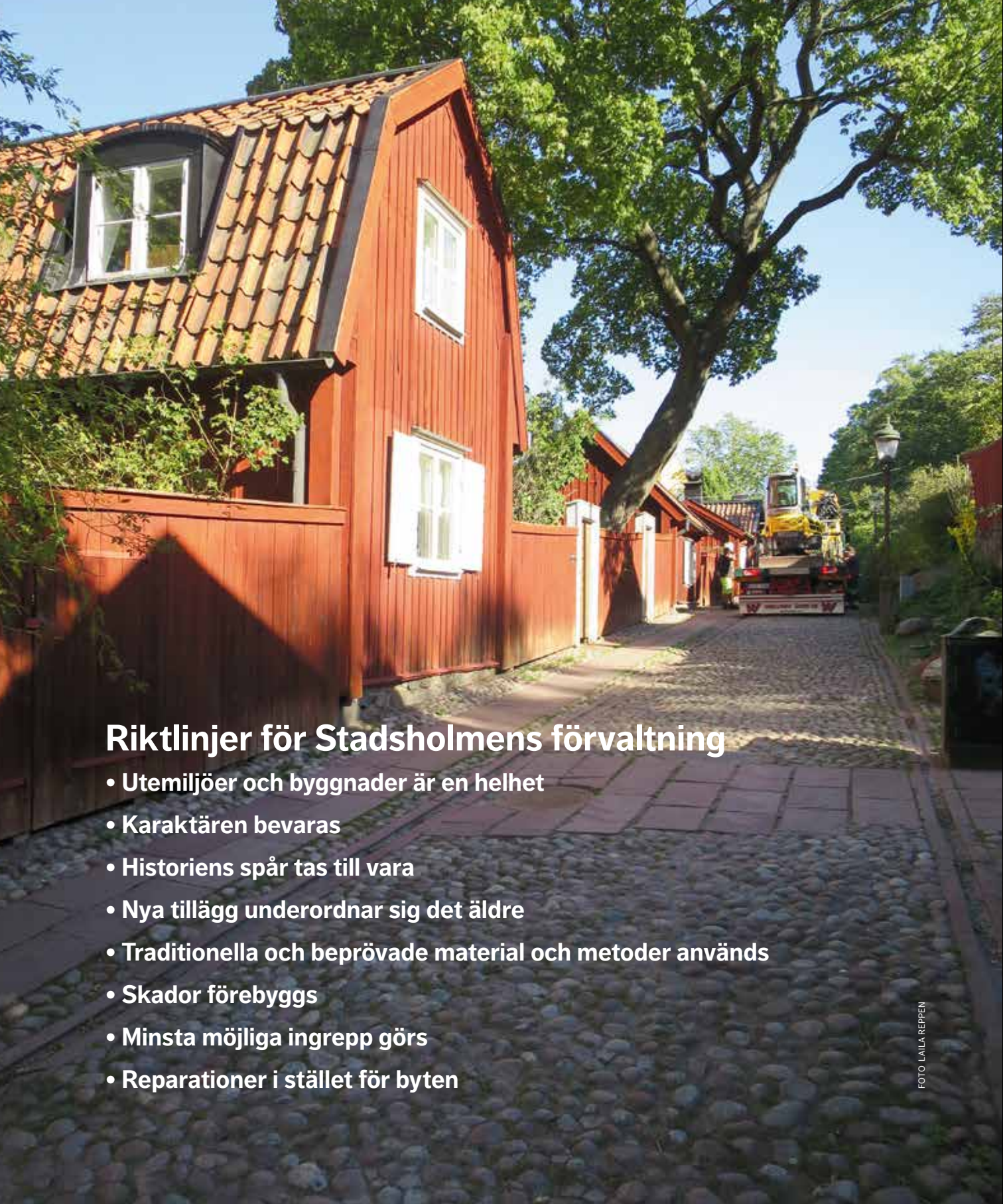


FOTO LAILA REPPEN

Riktlinjer för Stadsholmens förvaltning

- Utemiljöer och byggnader är en helhet
- Karaktären bevaras
- Historiens spår tas till vara
- Nya tillägg underordnar sig det äldre
- Traditionella och beprövade material och metoder används
- Skador förebyggs
- Minsta möjliga ingrepp görs
- Reparationer i stället för byten

Riktlinjer för Stadsholmens förvaltning

Stadsholmen har av Stockholms stad givits ett kulturpolitiskt uppdrag att i egen regi förvalta och restaurera stadens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Stadsholmen förenar långsiktig vård av kulturhistoriska värden i byggnader och utemiljöer med nutida standard i bostäder och lokaler. Projektering och genomförande av större reparationer och ombyggnader görs med egen specialistkompetens och i samarbete med Stadsmuseet i Stockholm.

Löpande underhåll, som reparationer av fönster, dörrar och tekniska installationer samt städning eller skötsel av utemiljön, har sammantaget stor betydelse för beståndets kulturhistoriska värden. Alla små reparationer, installationer och renoveringar utförs med största hänsyn till bebyggelsemiljöernas särart.

Att varje tid sätter sina spår är allmänt accepterat. Moderna krav kan tillgodoses och samtidigt anpassas till bebyggelsens förutsättningar så att oersättliga värden inte går till spillo.

Det är i den dagliga verksamheten med de ofta återkommande åtgärderna som det är särskilt angeläget att arbeta aktivt med byggnadsvård.

Utöver hyresgästernas egna individuella önskemål

har samhället krav på anpassning av husen till livet idag. Exempel är brandsäkerhetskrav, tillgänglighet, ventilation och avfallshantering. I stort sett gäller samma krav för alla fastigheter, oavsett ålder. Den grundläggande utgångspunkten är att inte utföra åtgärder som står i strid med bevarandemålet.

Stadsholmens verksamhet bedrivs på villkor som sätts av ekonomin i fastighetsförvaltningen och finansieras med de intäkter som fastigheterna genererar. Därför görs ständigt avvägningar mellan god byggnadsvård, hyresgästkomfort och ekonomiska förutsättningar.

Tack vare att Stadsholmen förvaltar så många kulturhistoriskt värdefulla byggnader har bolaget genom åren byggt upp en gedigen kompetens och kunskap om äldre hus och trädgårdar. Stadsholmen har också tillgång till den kompetens som finns inom Stadsholmens kulturhusråd. Rådet består av ledande byggnadsvårdsexperter, som tillsammans besitter stort kunnande om bebyggelsehistoria och byggnadsvård. Stadsholmen har också ett kontinuerligt samarbete med Stadsmuseet i Stockholm.

Hos Stadsholmen lever historien vidare.

Venedigdokumentet

Venedigdokumentet är en internationell överenskommelse antagen i Venedig 1964 om hur historiska byggnader och områden bör hanteras i samband med underhåll, renovering och restaurering.

Florensdeklarationen

Florensdeklarationen är en internationell överenskommelse som antogs i Florens 1982 som med samma synsätt som Venedigdokumentet handlar om historiska trädgårdar.

Internationella överenskommelser med grundprinciper som också är utgångspunkten för Stadsholmens riktlinjer och förvaltning.

Utemiljöer och byggnader är en helhet

Bebyggelsen och utemiljöerna med trädgårdar, gårdar och gator har historiska värden. Stadsholmen sköter och utvecklar fastigheterna med en helhetssyn. För de så kallade kulturreservaten är denna helhet särskilt tydlig. Det gäller exempelvis områdena med småskalig bebyggelse i Vitabergsparken, på Åsöberget och Skinnarviksberget. De har en gång i tiden bevarats just för sina samlade historiska miljöer där vi idag kan få en känsla av det gamla Stockholm. Här finns timmerhus från 1700-talet med originalstommar liksom trädgårdar med bevarad utformning och växtlighet.

Samma principer för utemiljö och hus. För vården av utemiljön gäller samma grundprinciper som för byggnaderna. Det innebär bland annat att karaktären bevaras, att åtgärder sker med minsta möjliga ingrepp, att åtgärder som kan leda till skador inte utförs, att historiska växtmaterial bevaras och att traditionella och/eller väl beprövade skötselmetoder används.

Husens och utemiljöns gemensamma karaktär bevaras. Stadsholmens stenhus i den täta stenstadsmiljön har ofta små hårdgjorda innergårdar, medan de före detta arbetarstugorna i kulturreservaten brukar omges av småskaliga, lummiga och enkla trädgårdar. Ytterstadens större gårdar och slott bevarar vanligen rester av trädgårdsanläggningar i större skala. För förståelsen av historien värnas bebyggelsemiljöns helhet.

Gårdar och trädgårdar utvecklas individuellt. Precis som husen har utemiljön under historiens lopp skötts och utvecklats med stegvisa moderniseringar och nyanläggningar. Olika tidsperioder har satt sina spår i utemiljöns utformning och funktion. Även vår tid lämnar spår i planteringar och utsmyckningar.

Vad som ska göras i varje enskild trädgård eller gård avgörs från fall till fall efter hur fastigheten har nyttjats och varit utformad genom historien, hur gården eller trädgården ser ut idag samt vilka behov som

finns. Vilket historiskt källmaterial som finns påverkar val av åtgärder. Vanligen innebär skötseln vård och underhåll av befintliga former och växtmaterial, men i enstaka fall genomförs nyanläggning eller rekonstruktion.

Vård- och skötselprogram. Stadsholmen ansvarar för skötseln av all utemiljö med undantag för enfamiljshusen och de flerbostadshus där hyresgästerna valt att ta på sig trädgårdsskötseln. Trädbeskärning utförs alltid efter beslut av Stadsholmen.

Stadsholmen har upprättat vårdprogram för många trädgårdar och utemiljöer. I programmen redovisas kulturhistoriska värden och på en övergripande nivå anges riktlinjer för gårdarnas och trädgårdarnas långsiktiga skötsel och eventuella omdaning.



FOTO LAILA REPPEN

Sammanhanget och miljön som omger husen är av största vikt för helhetsupplevelsen, det gäller såväl markbeläggning, växtlighet som avgränsningar av tomten och den allmänna marken närmast tomten. Bergsprängargränd/Mäster Pers Gränd, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Samma synsätt gäller för utemiljön som för hus – karaktären bevaras, minsta möjliga ingrepp görs, historiska växtmaterial sparas och skötseln sker med traditionella och väl beprövade metoder. Kvastmakarbacken 3, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Vad som ska göras i varje trädgård eller gård avgörs efter hur den varit utformad genom historien samt vilka behov som finns. Lösningarna kan bli helt olika, allt från försiktigt bevarande till total rekonstruktion. Katarina Kyrkobacke 7/Högbergsgatan 16, Södermalm.



FOTO MARIA LORENTZI

Hus och gårdsrum samselar. Innerstadens stenhus har av tradition hårdgjorda gårdar, medan de små trästugorna präglats av enkla trädgårdar och en grönskande omgivning. Katarina Kyrkobacke 7, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

I enfamiljshusen och en del flerbostadshus sköts trädgårdarna av hyresgästerna. Trädbeskärning sker alltid efter beslut av Stadsholmen. Stadsholmen har vårdprogram för trädgårdar och utemiljöer. Kvastmakarbacken 6, Södermalm.

Karaktären bevaras

Varje åtgärd, stor som liten, utförs utifrån husets eller utemiljöns egna förutsättningar. Stadsholmens bebyggelsemiljöer har tillkommit och förändrats under flera århundraden efter varierande funktion och standardkrav. Hus och utemiljöer har successivt anpassats till ändrade behov och moderniserats till varje tids krav på standard och komfort. Det ena huset är inte det andra likt och en åtgärd som i det ena fallet är bra kan i ett annat hus vara olämplig. I ett historiskt perspektiv är vi alla mycket tillfälliga besökare i dessa miljöer.

Små enkla arbetarbostäder med tillhörande trädgårdar med äppelträd och syrener har sin karaktär. Stora borgerliga våningar med stuckaturer, profilerade snickerier och paneler har sin. Stora gårdar i ytterstaden med påkostade inredningar och rester av äldre parker med alléer och planteringar ytterligare en. Vid renoveringar eller underhåll tas husens och utemiljöernas karaktär till vara och utvecklas utifrån sina förutsättningar. Miljöerna ska inte göra någon »klassresa«.



FOTO LAILA REPPEN

Mot gården är fasaderna enkla, släta och odekorerade. Gamla stans innergårdar är ofta mycket små. Utåtgående fönster är bevarade, liksom en lastlucka i takfot. Österlånggatan 10, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

Småskaliga byggnader med olika karaktär står sida vid sida. Här finns enkla träfasader målade med rödfärg bredvid hus med putsade fasader och ett elegant högre trähus med oljefärgsmålad dekorativ panel. Husen berättar om olika livsvillkor. Nytorget 3-7, Södermalm.

God kvalitet och goda lösningar bevaras oavsett när de skapats. Bebyggelsens karaktär är summan av en lång rad åtgärder och skilda användningssätt under olika tider. Vad som är bevarandevärt ur ett bebyggelsehistoriskt perspektiv avgörs från fall till fall och i samråd med antikvarisk sakkunskap.

Inredningar och material från exempelvis 1970- och 80-talet ifrågasätts ibland av hyresgäster. Även här respekteras den tidens val, så länge inredningen inte behöver bytas av tekniska skäl.

Bostäder och lokaler ska fungera för avsett ändamål.

Åtgärder utförs med respekt för husens karaktär och förutsättningar. Samtidigt ska bebyggelsen fungera för sitt ändamål. Det innebär att krav på brandsäkerhet, tillgänglighet eller lokalhyresgästers utvecklingsbehov kan leda till försiktiga anpassningar. Renoveringar har i olika tider utförts utifrån för tiden rådande synsätt och under vissa epoker har ursprungliga detaljer inte alltid värdesatts och räddats.



FOTO LAILA REPPEN

Vid underhåll och renoveringar utvecklas hus och utemiljöer från sina egna förutsättningar. Enkla arbetarmiljöer ska så förbli – här en timrad stuga där gammal, sliten och oregelbunden panel bevarats och målats med anspråkslös slamfärg. Skeppargränd 1, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Lokalerna har oftast byggts för en helt annan användning än vad som är aktuellt idag. Lokalerna ska kunna fungera för avsett ändamål samtidigt som eventuella förändringar och tillägg görs med hänsyn till det tidigare utförandet. Västerlånggatan 75, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

Denna arkitektoniskt gestaltade fasad från 1839 har återfått sin glans genom att bottenvåningen målats med den mer exklusiva linolfärgen. Samtidigt rekonstruerades skärpan i rusticerings kvadrar (stenimiterande fyrkantiga reliefer). Själagårdsgatan 19, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

Nya verksamheter får inte kräva för stora förändringar. Här ett fabrikskhus från 1852 där det öppna fabriksrummet tas till vara. Enkla avskiljande bräddväggar har satts upp under tidigt 1900-tal och nyligen kompletterats. Pryssgränd 10, Södermalm.

Historiens spår tas till vara

Patina ses som en tillgång. De förändringar som gjorts under åren är en del av fastigheternas historia. Det är naturligt att byggnader åldras och att de inte alltid är nyupprustade. Många års användning, ändring och nötning skapar historiska spår – huset har fått patina. Patinan förstärker känslan av tidens gång och är en kvalitet. Bebyggelse med patina bidrar till en varierad och upplevelserik stadsbild.

Så långt möjligt bibehålls byggnadernas stomme, planlösning och fasta inredning. Även vid större upprustningar sparas äldre konstruktioner och byggnadsdetaljer. Planlösningar bibehålls i största möjliga utsträckning.

Äldre lösningar sparas även om de inte fyller någon funktion idag. Äldre spår i husens yttre får vara kvar, som igensatta portar, gamla ventiler till kallskafferier som idag inte har någon funktion eller gamla smidda lås som inte längre används.

Kakelugnar bevaras även om de inte fungerar. Där det inte längre finns en kakelugn eller spis bibehålls ändå gnistskyddet, exempelvis en kalkstenshäll. Värdefulla färg- eller tapetlager kan lämnas kvar vid ommålning eller tapetsering. En äldre färg kan då skrapas fram under senare års färglager så att kulör och färgtyp kan analyseras även i framtiden.

Byggnadsmaterial återanvänds i största möjliga utsträckning. Där det är möjligt återanvänds exempelvis fasadpaneler som antingen sätts tillbaka eller flyttas. Takpannor, dörrar och fönster som inte kan återanvändas direkt läggs i lager för senare användning.

I trädgårdarna bevaras rester av tidigare funktioner som spår av historien. Trädgårdarna kan ha nedsänkningar i gräsmattor där grusgångar tidigare funnits eller rester av en syrenberså i ett läge som idag inte är funktionellt men som bevaras som spår av historiens gång. Flera gårdar har former, material och växter som

dokumenterat hör till den historiska miljön och som därför är extra viktiga att bevara och vårda. Markarbeten kan leda till att växter tillfälligt flyttas eller jordslås för att sedan återplanteras. Stadsholmen samråder med hyresgästerna om utemiljöernas skötsel och utformning.

Med stöd av Stadsholmens trädgårdsinventeringar tas äldre eller för miljön typiska växter till vara vid skötseln som spår av äldre tiders användning av utemiljön. Vid behov planteras samma växter för att bibehålla den historiska förankringen.



FOTO MARIA LORENTZI



FOTO LAILA REPPEN

Ett naturligt åldrande visar spår av tidens gång och patinan ses som en kvalitet, exempelvis kalkstenstrappor där decenniernas slitage kan avläsas i gånglinjen. Slitaget avtar våningsvis ju högre upp i huset man kommer.



FOTO MARIA LORENTZI

Vid större upprustningar sparas äldre byggnadsdetaljer och fast inredning. Här är ett kök som på 1910-talet sattes in i ett hus från 1700-talet. Kristinebergs malmgård, Kungsholmen.



FOTO JERRY MALMBERG

Kakelugnar sparas numera även om de inte är i bruk. Kvarvarande äldre golvbeläggning och gnistskydd visar tidigare rumsindelning. En kakelugn och en vägg till ett angränsande rum är borttagna.



FOTO MARIA LORENTZI

I största möjliga utsträckning återanvänds äldre byggnadsmaterial. Takpannor, dörrar och fönster som inte kan användas direkt lagras för senare användning. Det är miljövänligt att resurshushålla.



FOTO MARIA LORENTZI

Med stöd av Stadsholmens trädgårdsinventeringar kan äldre typiska växter tas till vara som spår av gångna tiders användning. Vid behov nyplanteras samma arter för att bibehålla den historiska förankringen. Barnängens gård, Södermalm.

Nya tillägg underordnar sig det äldre

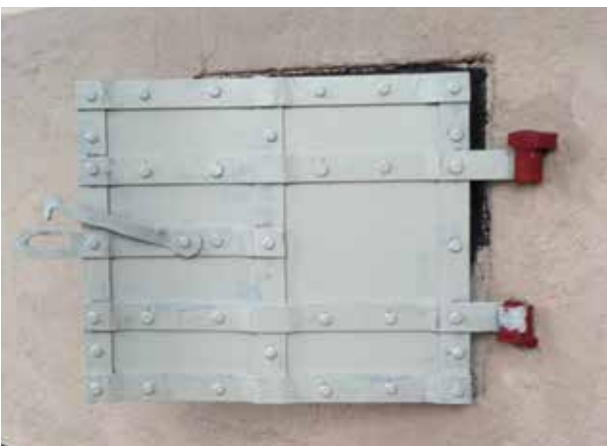
Stadsholmens uppdrag är att bevara bebyggelsemiljöernas kulturhistoriska värden. När nya tillägg görs är det därför viktigt att de underordnar sig den kulturhistoriska helheten. På så vis kan gammalt och nytt leva sida vid sida i en miljö där man trots förändringar i första hand ser och upplever en historisk karaktär.

Helt nya funktioner och omfattande tillägg bör kunna urskiljas. Ibland krävs att nya funktioner läggs till för att uppfylla nutida krav eller för att göra hyresgästanpassningar. Det kan exempelvis handla om att ett nytt duschrum byggs i en lokal eller att en ny tvättstuga uppförs på en gård. Helt nya funktioner och stora tillägg i en äldre miljö bör kunna urskiljas för att tydliggöra vad som är nytt och vad som är gammalt. Då är det en utmaning att hitta rätt form och materialverkan för att det nya ska underordnas det äldre. Det kan ske genom att tillägget ges en relativt neutral och diskret utformning så att den historiska miljön fortsätter att stå i centrum. Om exempelvis ett rum avdelas med en ny vägg kan väggen ansluta med en enklare taklist än övrigt och en ny dörröppning förses med en slät dörr. En ny tvättstuga på tomten kan exempelvis ges en stram form men ytbehandlas med traditionella

färgtyper. I praktiken finns olika lösningar som alltid behöver anpassas till den specifika situationen.

Vid komplettering eller renovering av befintliga funktioner kan det vara relevant att rekonstruera. Om en befintlig port måste bytas eller tre av tio smidesluckor i en fasad saknas, kan de nya byggnadsdelarna utformas som kopior för att hålla ihop husets estetiska helhet. Det kan också handla om att komplettera en lägenhet med innerdörrar som någon gång tagits bort. I det fallet kan det vara lämpligt att tillverka kopior av andra dörrar i lägenheten. Ett annat alternativ kan vara att återanvända äldre dörrar från andra fastigheter som passar stilmässigt.

Utemiljöernas växter står i ständig förändring på ett annat sätt än bebyggelsen. Träd och buskar, rabatter och gräsmattor kan efter ett antal år ha fått en annan storlek och utbredning än vad som från början var avsett. Växter har också en begränsad livslängd. Därför kan det vara relevant att rekonstruera hela eller delar av en trädgårdsanläggning för att återskapa den form som tidigare fanns. Om enskilda växter som hör till den historiska miljön åldras och behöver ersättas väljs vanligen samma växttyp för återplantering.



När befintliga funktioner kompletteras kan det vara lämpligt att tillverka en kopia för att hålla samman den estetiska helheten. Den vänstra luckan är ursprunglig medan den högra är nytillverkad i samma utförande. Båda luckorna är under målning. Kvastmakarbacken 1, Södermalm.

FOTO MARIA LORENTZI



FOTO MARIA LORENTZI

Tillägg kan behövas för att uppfylla nutida krav, hyresgäst Anpassningar eller behov av ökad tillgänglighet. En ramp bör utformas så att den blir ett diskret tillägg i den historiska miljön. Eastmansvägen 35, Vasastaden.



FOTO LAILA REPPEN

Helt nya tillägg av planteringar och byggnader i trädgårdarna är ovanliga. I enstaka fall uppförs nya komplementbyggnader, exempelvis en tvättstuga eller en skyddad cykeluppställning. Tvättstugan till höger har givits en modern och enkel utformning. Söder Mälarstrand 111, Södermalm.

Traditionella och beprövade material och metoder används

Traditionella och beprövade material och metoder. Stadsholmens hus är ursprungligen byggda med material som sten, tegel, järn, trä, näver, kalkbruk, kalkputs, slamfärg och linoljefärg – vilka ofta kallas traditionella material. Dessa material har fördelar, både av kulturhistoriska skäl och för att de har goda och beprövade egenskaper. De är underhållsvänliga, samspelar väl med varandra och har ett känt, och ofta vackert, åldrande. Merparten av de traditionella material och utföranden som används ger på ett behagfullt sätt husen en historisk karaktär. Det gäller såväl lertegeltak och gamla plåttak som slammade och kalkputsade fasader. Kalkfärgade fasader vittrar, vilket gör att även smuts som fastnat vittrar bort. Detta skiljer kalken från modernare putstyper som kan ge ett smutsigt intryck efter ett fåtal år.

Nyare material ska ha god funktion och samspela väl med äldre. Vid underhåll och reparationer kan nyare material och metoder behövas. Det kan exempelvis krävas för att uppfylla dagens regler och myndighetskrav. Det nya ska ha god funktion och samspela väl med de äldre materialen. Oavsett om det är nutida eller äldre material eller metoder så måste de vara väl beprövade. Materialen ska också åldras vackert.

Det har genom åren gjorts ombyggnader, reparationer och standardhöjningar som tillfört byggnaderna nya material och inredningar på ett kulturhistoriskt olämpligt sätt. Stadsholmens policy är att inte göra byten av rent estetiska skäl, utan först när funktionerna är uttjänta.

Färgval görs från fall till fall. Vid utvändig målning används traditionella färger som slamfärg, linoljefärg och kalkfärg. Vid invändiga ommålningar av väggar eller nyare snickerier används även vattenspårbara färgtyper. Äldre snickerier stryks vanligen med linoljefärg. Det finns inga generella svar på vilket färgmaterial som ska användas i olika situationer utan det avgörs från fall

till fall med hänsyn till äldre behandlingar samt interiörens och byggnadens utformning och historia.

Nya installationer och våtrum, som bad- och duschrum, ges nutida tekniska utföranden. Vid både ombyggnad och underhåll betraktas bad- och duschrum som moderna enheter som måste ges ett nutida tekniskt utförande och följa gällande branschregler, exempelvis vad gäller tätskikt, för att undvika framtida vattenskador.

Ursprungliga materialval värnas. När befintliga material måste bytas väljs ofta samma material igen. Ett exempel är linoleummattor på golven. Linoleum är ett traditionellt material baserat på linolja, som började användas som både lösa och heltäckande mattor under 1890-talet. Ibland finns önskemål om att ta bort linoleummattan för att ta fram det underliggande trägolvet. Det är inte självklart att ta fram äldre undergolv, de är vanligen inlagda för att inte synas och har kvalitet därefter. Det kan också leda till oönskat stegljud till grannar om linoleummattorna tas bort. Här görs en kvalificerad bedömning från fall till fall utifrån byggnadens förutsättningar.



FOTO LAILA REPPEN

Vid stambyte läggs gärna de nya rördragningsarna i underliggande lägenhets tak och de vertikala stammarna utanför befintligt murverk. Bilden visar undertaket före inklädnad. Tätskiktet ges nutida utföranden.



FOTO MARIA LORENTZI

När befintliga byggnadsdelar måste bytas väljs i första hand samma material igen. När det gäller träkonstruktioner är det ofta möjligt att kombinera äldre kvarvarande virkesdelar med rekonstruktioner. Herrängens gård, Segeltorpsvägen 49, Herrängen.



FOTO MARIA LORENTZI

Takgesimsen, den utkragande muren under takfoten, är murad av tegel och putsad. Innan putsen togs bort har profilerna mallats. En bit av putsen har sparats som »facit« för den nya takgesimsen. Hornsgatan 42, Södermalm och Allmänna gränd 6, Djurgården.



FOTO MARIA LORENTZI



Nyare beprövade material kan användas tillsammans med äldre material och utföranden. Vid omläggning av plåttak används modernare papp med god täthet och hållbarhet som underlag. Momma Reenstiernas palats, Wollmar Yxkullsgatan 23, Södermalm.



FOTO MARIA LORENTZI

Det är svårt att av små färgprover avgöra hur kulörerna ter sig på stora ytor. För att få en mer rättvisande bild tas större uppmålad färgprover fram och provas på plats. Momma Reenstiernas palats, Wollmar Yxkullsgatan 23.

Skador förebyggs

Tekniska lösningar och arbetsmetoder anpassas till huset. Vid åtgärder som påverkar byggnadernas konstruktioner, exempelvis ventilation och uppvärmning, uppmärksammas särskilt att tekniska lösningar, materialval och arbetsmetoder anpassas till huset. En lösning som kan verka okomplicerad kan leda till skador på sikt. Det handlar framför allt om fuktskador, men kan även gälla husets grundkonstruktion. Byggnader kan skadas eller helt förstöras genom olämpliga tekniska lösningar, fel materialval eller olämplig användning. Ett exempel på det sista är murade källare som inte är konstruerade för att vara uppvärmda. Uppvärmningen kan leda till att teglet i valven vittrar och skadas.

Framtida skaderisker vägs in vid val av lösningar. I den dagliga skötseln bedöms framtida skaderisker. Exempelvis installeras inte tvättmaskiner i utrymmen utan golvbrunn, eftersom golven, och i värsta fall även bjälklagen, kan skadas om vatten läcker ut. Ett annat exempel är att äldre genuina trägolv över källargolv inte lackas. Lacken

är så tät att golvet inte släpper igenom fukt, dessutom försvinner även en del av träskiktet vid en omslipning. I stället behandlas golven med exempelvis vax.

Växtlighet på gårdar och i trädgårdar sköts kontinuerligt. Stadsholmens trädgårdsentreprenör, och i vissa fall hyresgästen, ansvarar för att växtligheten klipps och beskärs, gödslas och rensas i en årstidsbaserad skötsel anpassad till växttyper. Vid fasadrenoveringar och ombyggnader beskärs och binds växter upp för att skydda dem mot skada.

Rännor, stuprör och tak hålls rena och hela. Hus och utemiljö underhålls regelbundet genom återkommande målning, byte av tegelpannor och skadade stuprör, beskärning och gallring av växtlighet som påverkar byggnaderna. Fönsterbleck och plåtar kontrolleras så att vatten inte tränger in i byggnaderna. Stadsholmens vardagsarbete handlar mycket om tillsyn och regelbundet underhåll för att förhindra skador.



FOTO MARIA LORENTZI



FOTO MARIA LORENTZI

Äldre material som gatsten kan behöva möta moderna material och funktioner. En rännal med metallgaller gör att dagvatten kan fångas upp för att inte skada fasad och sockel. Brunnar och rännalar hålls rena så att inte stopp eller ansamlingar av löv gör att vatten kan tränga in i fasaden. Hängrännor rensas från löv så att vattenavrinningen kan fungera som avsett.



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN

Fönsterbleck utförs och monteras så att vatten inte blir stående och kan tränga in i fönsterkonstruktion eller fasad. Vid fönsterrenovering justeras och målas alltid blecken. Vid större skador nyttillverkas bleck som sedan målas.



FOTO ULRIKA BASK

Organiskt material, som jord, kan skada träpanel och puts. Grus eller stenslaggning kan vara bra alternativ. Eventuella klängväxter ska av samma anledning klättra eller fästas på nät eller spaljé. Kristinebergs slott, Kungsholmen.



FOTO JERRY MALMBERG

Tvättmaskiner installeras bara i utrymmen där det finns golvbrunn för att undvika skador om vatten läcker. Om det äldre huset är särskilt känsligt för nya tekniska installationer kan man i enstaka fall överväga att bygga en ny tvättstuga på gården eller tomten.



FOTO MARIA LORENTZI

Ett litet runt fönster, oxöga, med nytt fönsterbleck för att förhindra framtida fuktskador. Ursprungligen fanns här endast en enkel plåtskoning, vilket efter hand medförde fuktskador på snickerier och puts. Wollmar Yxkullsgatan 23, Södermalm.

Minsta möjliga ingrepp görs

Åtgärder utförs med minsta möjliga ingrepp. När nya material och installationer behövs väljs dessa med utgångspunkt från husets kulturhistoriska och tekniska förutsättningar. Varje fråga bedöms utifrån sin specifika situation. Här väljs den lösning som innebär minsta ingrepp och är mest långsiktigt hållbar. I ett hus som byggts om och till i olika perioder kan det finnas större frihet till förändringar än i en byggnad som är mer välbevarad.

Värdefulla byggnadsdetaljer behålls. I samband med ombyggnader och upprustningar bevaras platsbyggda originalutföranden och värdefulla byggnadsdetaljer. Större flexibilitet kan tillämpas för modernare inredning, utgångspunkten är dock att det som är av god kvalitet behålls.

Håltagningar i husens stommar minimeras. Stommar och äldre fast inredning bör lämnas intakta. Vid ombyggnader kan nya installationer hängas under bjälklagen i stället för att bjälklagen huggs upp för nya kanal- och ledningsdragningsar. På motsvarande sätt kan nya varmvattenledningar till radiatorer eller vitvaror monteras utanpåliggande i stället för att bilas in i väggarna. Dessutom är det lättare att upptäcka eventuella vattenskador vid utanpåliggande dragningsar. Störpipor från eldstäderna kan sektioneras med slangar i stället för stela plåtkonstruktioner. Plåtinsatserna kan fastna och vara omöjliga att ta bort utan att hela murstocken måste tas ner.

Långsiktigt hållbara och/eller reversibla lösningar. Vid reparationer och ombyggnader väljs i största möjliga utsträckning åtgärder som är långsiktigt hållbara och när det gäller förändringar bör det vara möjligt att i framtiden återställa till ett tidigare utförande.

Större frihet kan ges för vissa åtgärder, exempelvis har en ny tapet som inte rimmar med husets karaktär inte lika stor påverkan som byte av ursprungliga

snickerier. Behov av säkrare lägenhetsdörrar kan lösas genom att ursprungsörren får sitta kvar och kompletteras med en gallergrind. På så sätt krävs inte ett permanent byte till en ny säkerhetsdörr.

Renoveringar och förändringar görs först när det är tekniskt motiverat. I arbetet med långsiktigt hållbara lösningar ingår även återhållsamhet beträffande förändringar som inte är tekniskt motiverade. Att avvakta med renoveringar och förändringar tär mindre på jordens resurser.



FOTO LAILA REPPEN

Stadsholmen strävar efter att behålla befintliga lägenhetsdörrar och bevara trapphusens karaktär. Att komplettera lägenhetsörren med en gallergrind på insidan ger möjlighet att behålla ursprungsörren samtidigt som inbrottskyddet förstärks.



FOTO JERRY MALMBERG

Värdefulla byggnadsdetaljer behålls. Under örrenns olika färglager kan det också finnas flera historiska lager av reparationer och lagningar. Här en spegeldörr från 1880-talet i ett hus med en äldre liggtimmerstomme.



FOTO LAILA REPPEN

När äldre golv måste läggas om så görs det bara i det rum där det behövs. Angränsande rum kan ha kvar ett äldre brädgolv, alternativt kan äldre brädor i gott skick samlas och läggas i ett rum. Brädgolven är vanligen av furu, ibland kan de vara av gran.



FOTO MARIA LORENTZI

Reparationer och byten sker med utgångspunkt från husets kulturhistoriska och tekniska förutsättningar och med minsta möjliga ingrepp. Här är en känsligt utfört lagning i överdelen av ett fönsterfoder. Herrängens gård, Segeltorpsvägen 49, Herrängen.



FOTO LAILA REPPEN

Det förekommer tidigare gjorda lösningar som inte skulle valts idag. Att byta en fungerande dörr som rimmar illa med huset görs vanligen först när det är tekniskt motiverat. Då väljs ett mer tidstypiskt utförande. Västerlånggatan 77, Gamla stan.

Reparationer i stället för byten

Endast det som är skadat byts ut. Vid reparationer och underhåll tas bara det bort som är skadat eller kan förorsaka framtida skada. I det längsta behålls ursprungligt/befintligt material – hellre lappa och laga än att byta hela enheter. En bra hållpunkt är att se varje byggnadsdel som en del av historien. Även vid ett byte till något med samma utformning har till slut det gamla bytts ut mot nytt och huset blir en kopia.

Som regel byter Stadsholmen inte ut fönster, de renoveras i stället. Vid rötskador utförs trälagningar, trasiga beslag lagas eller byts och fönstren justeras. Många av Stadsholmens hus har fönster från 1970- och 80-talet. I första hand renoveras även dessa fönster. Många gånger har de givits en utformning som passar husen och det är resursslöseri att byta ut fönster med gedigen utformning och god funktion. Först vid en större ombyggnad kan sentida fönster bytas om det är tekniskt och kulturhistoriskt motiverat.



Vid renoveringar och ommålning ses snickerierna över. Eventuella skador repareras. Vid behov byts skadade delar ut mot nyttillverkade. Snickerierna målas sedan på traditionellt vis. Vid stora ombyggnader dras elen om. Nya dragningar utförs gärna utanpåliggande. Svartensgatan 31, Södermalm.



Vid renovering av en portik mellan gata och gård har en bit av ett framskrapat ursprungligt färglager sparats. Högbergsgatan 12, Södermalm.

Underhåll görs när det är tekniskt nödvändigt. Det är varken ekonomiskt eller resursmässigt försvarbart att göra byten av endast estetiska skäl. Ju längre en byggnadsdel får sitta kvar, desto senare behöver nytt produceras. Ett exempel är stuprör som på 1900-talet har ersatts av moderna modeller med runda böjar i stället för falsade raka skarvar. Av byggnadshistoriska skäl kan det vara motiverat att byta dessa mot stuprör av den äldre typen med hantverksmässigt skarpa vinklar. Byten görs dock först när stuprören är uttjänta.

Nödvändiga byten görs med omsorg. Ibland måste en byggnadsdel eller installation bytas för att den inte längre går att renovera. Exempelvis är installationer som elsystem eller tätskikt i våtrum nödvändiga att byta vid behov. Detta för att bibehålla elsäkerhet, god värmetillförsel och ventilation eller för att skydda huset mot fuktskador som kan bli förödande.



FOTON MARIA LORENTZI, LAILA REPPEN



Stuprören till vänster har traditionell utformning med skarpa vinklar. Stupröret till höger har en modernare svängd form som inte rimmar med husets karaktär, det får ändå vara kvar till dess det är tekniskt motiverat med ett byte.



FOTON MARIA LORENTZI

Träkonstruktioner erbjuder goda möjligheter att endast byta ut skadade delar. Vid reparation eller underhåll kan nytt virke skarvas i – hellre lappa och laga än att ersätta stora partier. Flygelbyggnaden på Ängby gård, Norra Ängby.



FOTON MARIA LORENTZI

Fönstren renoveras i stället för att bytas ut, oavsett om det är äldre fönster eller fönster från 1970–80-talet. Trälagningar, passning och justering görs. Lagningsnitt läggs så att vatten inte kan tränga in. Yttersta Tvärgränd 10, Södermalm.



FOTON MARIA LORENTZI

Till slut kan en byggnadsdel behöva bytas för att den inte längre går att renovera. Här har en av flera likadana gavelspetsar varit så skadad att lösningen varit att tillverka en ny. Övriga har kunnat renoveras. Villa Lyran, Älgrytevägen 90, Bredäng.



Bergsprängargränd 8B,
Vitabergsparken.

FOTO MARIA LORENTZI

Stadsholmens förvaltning i praktiken

Alla förvaltningsinsatser, både mer vardagliga och större renoveringar, utgår från Stadsholmens riktlinjer och från den kulturpolitiska roll som ligger till grund för bolagets verksamhet.

Stora delar av förvaltningen av hus och utemiljö sker genom löpande underhåll. Här ingår till exempel säsongsviss skötsel av utemiljön och nödvändiga reparationer av sådant som går sönder. Mer omfattande yttre renoveringar av exempelvis hela fasader eller tak utförs med längre intervall. Större ombyggnader utförs bara då det är tekniskt motiverat och vid stora behov av underhåll, som till exempel när vatten- och avloppsstammar måste förnyas. I den tekniska förvaltningen deltar Stadsholmens bovärdar, förvaltare och fastighetsingenjörer samt konsulter.

Här beskrivs kortfattat hur Stadsholmen arbetar med olika delar av hus och utemiljöer.

Löpande inre underhåll i bostäder och lokaler

När Stadsholmens lägenheter underhålls invändigt målas äldre snickerier ofta med linoljefärg. Nyare snickerier målas däremot vanligen med nutida vattenspädbara färgtyper. Även väggar målas oftast med vattenspädbara färger eller tapetseras. Fönsterbänkar stryks med lackfärg för bättre beständighet mot vattenspill och temperaturskillnader.

Linoleummattor i behov av byte ersätts med nya linoleummattor. Brädgolv vaxas vanligen, men i enskilda fall såpas äldre brädgolv. Parketter lackas eller vaxas. Befintliga brädgolv och parketter kan när så krävs slipas. Val av åtgärd beror alltid på golvets ålder, typ och skick. I kök och hallar tas aldrig trägolv fram under befintliga linoleummattor eftersom slitaget i dessa rum är hårt. Det vanliga är också att underliggande trägolv är enkla så kallade undergolv som inte är tänkta att vara synliga. Dessa består av brädor av sämre kvalitet som slits ned extra lätt. När inre underhåll utförs i lägenheterna kan hyresgästerna själva vara med och påverka



FOTO MARIA LORENTZI

Snickerier målas med linoljefärg medan väggar och tak ofta stryks med vattenspädbara färgtyper. Löpande underhåll sker vanligen med kvarboende. Vid underhåll kan hyresgästerna påverka val av kulörer på exempelvis snickerier och väggar.



FOTO MARIA LORENTZI

Äldre väggar har ofta många tapet- och färglager som skapar ojämnheter. De äldre lagren får ofta sitta kvar och en lampa som ger starkt släpljus är en hjälp för att hitta sprickor och tapetsläpp som kan behöva åtgärdas.

kulörval på väggar och snickerier. Det finns också möjlighet till extra tillval om en hyresgäst exempelvis önskar köksluckor utöver standard. För detta får hyresgästen i så fall betala ett månatligt tillägg på hyran.

Vid inre underhåll görs inga ändringar i planlösning eller fast inredning. Kök och badrum renoveras bara vid vattenskador eller större ombyggnader.

I verksamhetslokaler har vanligen hyresgästen själv ansvar för inre underhåll. Alla förändringar ska dock godkännas av Stadsholmen.

Ombyggnader

Större ombyggnader görs bara när det är tekniskt nödvändigt, exempelvis vid stambyte eller annat större renoveringsbehov. Fastigheterna inrymmer flera tekniska system, som ventilation, vatten, avlopp, vattenburen värme och elinstallationer. Dessa har tillkommit efter hand, som en följd av teknisk utveckling och standardhöjning.

Många hus härstammar från tiden före elektricitetsens och vatten- och avloppssystemens införande. Husen värmdes ursprungligen med kaminer, kakelugnar och vedspisar och vatten hämtades ofta med hink från brunn på gården.

De flesta av Stadsholmens fastigheter genomgick en modernisering under 1970- och 80-talet. Efter att ha rivningsförvaltats kom de att ingå i den så kallade »saneringen« av innerstadens bostadsbebyggelse, vilket gav generella lösningar med nya tekniska installationer och för den tiden moderna kök och badrum. När livslängden på installationer med vatten och avlopp och el är uppnådd måste stambyten utföras. Det innebär att badrummen behöver göras om i sin helhet och att ibland även köksstommarna måste bytas ut. Ombyggnader kan leda till förändringar av värmesystemet, exempelvis en övergång från elradiatorer till vattenburet värmesystem.

I samband med större ombyggnader utförs ofta även inre underhåll av ytskikt i samtliga rum. Historiska avtryck som fast sittande äldre inredning och spår av borttagna kakelugnars lägen i trägolven bevaras.

När en fastighet står inför en ombyggnad eller stambyte hålls samråd med hyresgästerna i huset. Hyresgästerna har goda kunskaper om huset med dess brister och kvaliteter och ofta finns synpunkter och önskemål om åtgärder som är av stor vikt för projektet. Ibland måste hyresgästerna tillfälligt evakueras till andra lägenheter under ombyggnaden, men vid vissa stambyten kan hyresgästerna bo kvar under byggtiden.

Stomme

Stadsholmen förvaltar såväl hus i Gamla stan med medeltida tegelstommar som träkåkar i Vita Bergen med timmerstommar från 1700-talet. En generell princip är att göra så få håltagningar som möjligt i äldre stommar då dessa har stora byggnadshistoriska värden. Vid skador byts så lite som möjligt av materialet mot nytt av likvärdig kvalitet och med hantverksmässiga metoder. Exempelvis muras tegel med kalkbruk och timmerlagningar utförs av kunniga timmermän.

Tak

PLÅTTAK Ett stort antal av stadens stenhus har plåttak. I första hand underhåller Stadsholmen plåttaken genom lagning, tätning och målning med jämna intervall. Bara om plåten är uttjänt byts plåt och underlågstäckning (papp). Taken skivtäckas alltid (till skillnad mot så kallad bandtäckning) och äldre mått på plåtens skivor används för att ge plåttaken tidsenlig karaktär.

Idag finns ingen plåt som motsvarar äldre tiders så kallade svartplåt (varmvalsad eller smidd plåt som via oxidation blev svart). Därför använder Stadsholmen varmförzinkad stålplåt av hög kvalitet framställd med moderna metoder. Plåten som vanligen används är fabriksmålad och kan sedan platsmålas för att uppnå en äldre karaktär. Vid enstaka projekt används varmförzinkad plåt som inte är fabriksmålad, den får stå utan färg ett antal år för att den förzinkade ytan ska betas av på traditionellt vis innan den målas.

Linoljebaserade takfärger används om möjligt. Vid ommålning av plastisolbelagda tak måste vattenspädbara akrylatfärger användas för att få vidhäftning.



FOTO LAILA REPPEN

Vid reparationer används i första hand äldre byggnadsteknik. Här byggs en ny takstol där virkesdelarna är sammanfogade med en »laxstjärt« och träplugg i enlighet med ursprungligt utförande. Västerlånggatan 30, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

Stadsholmens tegeltak har oftast enkupigt lertegel. Här är både vindskivor och täckbräder av trä. Regn- och smältvatten leds via hängrännor till stuprören, här med de karakteristiska skarpa vinklingarna.



FOTO MARIA LORENTZI

Varmförzinkad fabrikslackerad stålplåt används vanligen vid plåtbyten. Här läggs ett helt tak om med ny plåt på råspont och papp. Den äldre vackra fönsteromfattningen återskapas hantverksmässigt på plats. Momma Reenstiernas palats, Wollmar Yxkullsgatan 23.



FOTO MARIA LORENTZI

Nymålade, skivtäckta tak på Stadsholmens hus. Taksäkerhet i form av exempelvis plattformar och stegar är ett måste och ska ges samma kulör som plåten samt placeras där de syns minst. Hornsgatan 44, Södermalm.

TEGELTAK De flesta av Stadsholmen mindre stugor och gårdar har tegelpannor på taken. Översyn av tegel, läkt och papp samt målning av plåtdetaljer hör till vanligt underhåll som sker med jämna intervall. Äldre tegelpannor som är i tillräckligt gott skick återanvänds alltid och om teglet byts används begagnat tegel med samma mått och karaktär. Ofta läggs enkupigt tegel vilket kräver ganska tät tillsyn eftersom det ligger mindre stadigt än tvåkupigt. Stadsholmen har egna tegellager och arbetar med entreprenörer som har tillgång till äldre tegel. Moderna pappsorter har lång livslängd vilket är särskilt viktigt för tak med enkupigt tegel. Ovanliga äldre konstruktioner bevaras där det är relevant, exempelvis där tegel ligger på öppen läkt och är tätat på undersidan med kalkbruk.

PAPPTAK Enkla byggnader och bodar kan ha tak täckta med tätskikt av papp. Förr bestod papptaken av lump-papp struken med tjära. Idag täcks taken med papp av nutida kvalitet för att förlänga underhållsintervallen.

Fasader

PUTSADE FASADER I första hand arbetar Stadsholmen med kalkputs och kalkfärg. Kalkputs och kalkfärg har tradition sedan medeltiden och har använts fram till 1900-talets första hälft. Kalkputs är mer porös än många moderna putstyper som innehåller cement. Det innebär att kalkputsen fungerar som ett offerskikt som vittrar vid fuktig väderlek och frost och skonar underliggande murverk. Kalkputs klarar små rörelser och passar därför Stadsholmens äldre hus med stommar som rör sig beroende på årstiderna. Kalkfärg har dessutom en speciell lyster och färgverkan som är unik. Under åren vittrar den kalkfärgade fasaden successivt, vilket gör att den inte smutsas lika mycket som till exempel en plastfärgsmålade putsfasad. I Stockholm finns ovanligt många kalkmålade fasader och Stadsholmen är en viktig aktör för att föra traditionen vidare.

Hus putsas om först när fasaden har större skador, exempelvis omfattande putsbortfall som gör att stommen riskerar att skadas. Det innebär att fasader med

en väl sittande puts men en avvitrad kalkfärg inte renoveras. I murade hus kan det förekomma diagonala sättningssprickor under fönstren. De flesta sprickorna är ofarliga för byggnaden och kräver ingen åtgärd.

Ett vanligt problem är skador i putsen precis över sockeln. Det beror ofta på frysskador orsakade av fuktvandring från marken. Sådana skador lagas utan att hela fasaden behöver putsas om.

TRÄFASADER Stadsholmens träfasader målas med linoljefärg eller slamfärg och i några enstaka fall med tjära. Slamfärgen ska ha traditionellt rödfärgspigment, en restprodukt från gruvnäringen. Linoljefärgen pigmenteras med traditionella pigment. Tjären ska vara en trätjära av hög kvalitet, gärna dalbränd.

Att Stadsholmen hellre reparerar än byter ut, visar sig till exempel när äldre panelbrädor skarvas i stället för att bytas ut i sin helhet. Om panelen är bytt under senare årtionden kan man resonera annorlunda och byta hela brädor om det förenklar arbetet. Stadsholmen tillåter torrsprickor och fransiga avslutningar i underkant av panel. Så länge panelen klarar att skydda underliggande konstruktion mot väta och inte har rötskador får den sitta kvar. Äldre panel är viktig för upplevelsen av husets ålder och den håller ofta mycket hög kvalitet. Vid byte väljs nytt virke av god kvalitet – tätvuxet och med lite kvist. Profiler och dimensioner specialbeställs om de som behövs inte finns i vanliga trävaruhandeln.

KLOTTERBORTTAGNING De i fastighetsbranschen vanliga metoderna för sanering och klotterskydd är ofta olämpliga eftersom de riskerar att skada fasaderna. Både klotterfärg och de vanligaste rengöringsmedlen innehåller kemikalier som tränger in i och skadar fasaden eller är så täta att de innebär risk för fuktskador i fasaderna. Det går inte heller att putsa eller måla med traditionell puts och färg på en sådan yta. Stadsholmen väljer därför i stället mekanisk rengöring av putsfasader med efterföljande putslagning och avfärgning. Ofta väljs då fabriksblandad kalkfärg



FOTO MARIA LORENTZI

En nyputsad fasad med kalkputs och äkta kalkfärg. Alla lister är rekonstruerade med hantverksmässiga metoder. Fasaden är slätputsad, kulören är guldockra med listverk i guldockra och grön umbra – traditionella jordpigment. Allmänna Gränd 6, Djurgården.



FOTO MARIA LORENTZI

Renovering av portar och fönster hör till Stadsholmens vardagsarbete vid utvändigt underhåll. Här stryks dörren med linoljefärg pigmenterad med grön umbra. Momma Reenstiernas palats, Wollmar Yxkullsgatan 23, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Skador i fasad och stomme är åtgärdade. Syllstocken är utbytt. Panelbrädorna är avsågade i nedkant. Under en vattbräda finns en horisontell panelbräda. Panelen är gammal, medan locklisterna är nyare. Kvastmakarbacken 6, Södermalm.



FOTO MARIA LORENTZI

Vid en renovering sker bedömningar och besiktningar under hand. Här en träfasad från 1800-talets andra hälft med linoljefärgsmålade panel- och fönstersnickerier. Snickerierna har tvättats, skrapats, slipats och kittats före målning. Långholmsmuren 11, Långholmen.

i stället för platsblandad kalkfärg. Den fabriksblandade kalkfärgen täcker snabbare och sparar tid och pengar på klotterutsatta ställen. På målade trätytor skrapas klotterfärgen bort och ytorna målas igen.

Fönster och portar

Samma princip gäller här som i övrigt – reparation hellre än byte. Det gäller även nyare fönster. Vid en fönsterrenovering genomförs ofta trälagningar av bågar och ibland också karmar. Även här ställs höga krav på virkeskvalitet. Fönstersnickerierna målas med linoljafärg och kittas med linoljekitt. Om fönsterglas går sönder byter man till samma sort – planglas, blåst eller kanske maskindraget. Äldre beslagning som hörnjärn eller haspar bevaras och smidda hållare för luckor får sitta kvar, även om luckorna sedan länge plockats bort.

Vindsinredningar

Av antikvariska, tekniska och funktionella skäl inreder Stadsholmen inte vindar. Fastighetens lägenhetsförråd är ofta inrymda på vinden. Kallvindarna fungerar också som en del av byggnadens ventilationssystem. Dessutom är de gamla vindarnas takstolar och brandgolv av stortegel intressanta byggnadshistoriska dokument.

Källare

Det bästa för byggnaden på sikt är att låta källarna ha sin ursprungliga funktion som kalla förvaringsutrymmen. Numera behöver dock källarna vanligen inrymma både teknikutrymmen och lägenhetsförråd.

Det kan finnas synliga saltutfällningar på husens grund- och källarmurar. Utfällningarna beror på fuktvandring från murverkets kalla och fuktiga utsida till den varma och torra insidan. I fukten finns lösta salter från murbruk och vägsalt som kristalliserar vid ytan. Kristalliseringen innebär en volymökning som kan spränga sönder teglet.

Om saltsprängningen i stället sker i en kalkputs kan skadan enkelt lagas med ny puts, så kallad offerputs – en puts som »offras« och får putsas om regelbundet. Ofta ser vittringen värre ut än vad den är och vanligen inne-

bär saltutfällningar inget problem. I enstaka källare i Gamla stan har salterna dock orsakat stora problem. Här tar Stadsholmen bort hårda sentida putstyper och ersätter dem med mjukare kalkputs, offerputs. Efter som saltkristalliseringen uppstår vid möte med värme är grundproblemet att dagens källare värms upp.

Uppvärmning och ventilation

Stadsholmens fastigheter värms upp på olika sätt: fjärrvärme, värmepannor i husens källare eller direktverkande el. Ibland finns också kakelugnar som kan bidra till uppvärmningen.

Gemensamt för det stora flertalet bostäder är att de ventileras genom så kallat självdrag. Självdragsventilationens grundprincip är att frisk luft tas in via fönster eller friskluftsventiler i fönstrens karm eller båge. Den svala luften är tyngre än den varma och sjunker därför neråt och skapar luft rörelser. Den uppvärmda luften stiger sedan upp och fortsätter ut via frånluftsventiler, som ofta finns i före detta rökkanaler. Ibland används förstärkt självdrag, där fläktar på vinden drar ut luft ur lägenheterna via frånluftsventilerna i kök och badrum/toalett. I självdragshus är det viktigt att tilluftsventilerna hålls öppna och att fönstren inte tätas för mycket. Detta gäller särskilt vid eldning i kakelugnar eftersom elden drar mycket syre. Frisk luft är viktig både för människornas och husens välbefinnande.

I en del lokaler finns mekanisk ventilation med fläktar som både tillför ny frisk luft och suger ut den varma, skämda, luften via ventilationskanaler. Denna typ av ventilationsinstallationer undviks helst, de är främmande och ofta platskrävande i äldre byggnader.

Energieffektivisering

Stadsholmen arbetar aktivt för att förbättra energiprestandan i husen på sätt som inte förvanskar husens kulturhistoriska värden. Exempel på energisparåtgärder är lösullsisolering av vindar, rörelsestyrda belysningsarmaturer i trapphus och allmänna ytor samt styrning och övervakning av värmesystem och varmvattenförbrukning.



FOTO LAILA REPPEN

En energieffektiviseringsåtgärd kan vara att isolera vindsbjälklaget med så kallad lösull, som på bilden. Lösullen kan exempelvis vara tillverkad av cellulosa fibrer. Oinredda vindar gör det lättare att upptäcka eventuella skador. Själagårdsgatan 19, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

En källare där hård, sentida puts ersatts av en porösare kalkputs. På så vis undviks att tegelmurarna under putsen vittrar. Ett äldre stengolv har grävts fram. Sentida installationer vittnar om samspelet mellan äldre hus och dagens standard. Österlånggatan 10, Gamla stan.



FOTO LAILA REPPEN

Många hus har bevarade äldre murstockar och skorstenar med utkragningar i överkant och traditionella plåttäckningar. Taksteg, glidskydd och takstegar för taksäkerhet kan behövas för att uppfylla arbetsmiljöreregler. Skeppargränd, Södermalm.



FOTO MARIA LORENTZI

I Mariahissen på Söder Mälarstrand har innerbågarnas glas bytts till nya lågenergiglas. Ytterbågarnas gamla blåsta eller dragna glas kan då bevaras samtidigt som bättre energiprestanda och bättre inomhusklimat uppnås.

Energieffektivisering görs vanligen på ett småskaligt sätt, som tätning av entréportar, tätning av fönster eller sänkning av temperaturen i trapphuset. Ibland monteras lågenergiglas i innerbågarna. Vindsisolering, elsystem, värmesystem, vitvaror och isolering av värmestammar ses över. Stadsholmen tilläggsisolerar inte fasader eller tak eftersom det förvanskar husens ursprungliga proportioner och utformning.

I vissa fastigheter låter Stadsholmen dra in fjärrvärme, bergvärme eller luft-vatten-värmepumpar för att ersätta elvärme eller oljepannor.

El och fiber

Stadsholmen har installerat bredbandsnät med fiberdragning till i stort sett alla bostadslägenheter och lokaler. I Stadsholmens hus är det vanligt med kraftiga murar och väggar, vilket kan försämra den trådlösa täckningen när man surfar eller streamar. Därför dras fiber med en uppkoppling till varje rum direkt vid installation. Både fiber och elledningar monteras utanpåliggande och bara i undantagsfall fräses spår för ledningar in i väggarna. Utanpåliggande kablar kan lätt målas vid inre underhåll och kan enkelt tas bort när de inte längre är i bruk. Det motsvarar också äldre tiders sätt att dra el och orsakar små ingrepp i husens stommar.

Belysning och armaturer

I första hand får befintlig belysning sitta kvar i både trapphus och på fasad. Byte sker bara om armaturer går sönder eller vid större renovering eller ombyggnad. Om nya armaturer ska väljas anpassas utformningen till husets ålder och karaktär. En gatuentré eller ett trapphus i ett representativt putshus från 1800-talet kräver en annan belysning än ett enkelt 1700-talshus. Som stöd för val av belysning har Stadsholmen låtit ta fram en inventering av olika typer av armaturer.

De flesta av Stadsholmens hus hade ursprungligen inte elektrisk belysning. De tidigaste ljuskällorna var vanligen oljelampor, från 1850-talet gaslyktor och från 1880-talet började elektrisk belysning successivt in-

stalleras. Under 1800-talets senare del, när elektriciteten slog igenom, blev det vanligt med hängande glaslade smideslyktor, kronor av olika slag eller dekorativa glaskupor monterade i tak.

Under 1900-talets andra hälft har Stadsholmens fasader och trapphus försetts med en rad olika armaturer i form av små lyktor i smide, plafonder, glasglober, stallyktor med mera. På vissa hus finns äldre gjutjärnslyktor på gjutjärnsarmar kvar på fasad och ibland står äldre gjutjärnslyktor på stolpe i gatumiljön.

Trapphusen är ofta ljusare idag än förr. Lite mörkare trapphus är en del av husens tradition och belysningen följer därför ibland inte nybyggnadskrav på ljusstyrka.

Utemiljö

Många av Stadsholmens innerstadsgårdar har utvecklats mycket under årens lopp med stegvisa moderniseringar och nyanläggningar som gjort dem lumrigare och mer pyntade än de någonsin varit. Slottens och palatsens trädgårdar har däremot ofta förenklats. Vid underhåll sköts den växtlighet som redan finns på gårdarna – klippning av gräs, ogräsrensning, jordförbättring samt beskärning av buskar och träd. På många hårdgjorda gårdar placeras blomlådor med säsongens blommor och ibland lådor med fasta spaljéer för klätterväxter för att undvika skador på fasad. En del hyresgäster sköter sina gårdar själva. Om det behövs förändringar på gårdarna finns det stöd i de trädgårdshistoriska inventeringar som gjorts för många av Stadsholmens fastigheter.

Hårdgjorda ytor med gatsten, grus och asfalt eller betongsten sköts genom ogräsrensning och justering. Även dessa ytor bevaras i första hand intakta. Material som betongsten undviks vid nyanläggning eftersom det är främmande i historiska miljöer. Ibland kan det ändå krävas släta betongstensytor för att till exempel uppnå god tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet.

I den mån avträdeslängor, bodar och till och med stall finns kvar så bevarar Stadsholmen alltid dessa.



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN



FOTO MARIA LORENTZI

Montage av rör för vatten eller kablar för el och fiber görs utanpåliggande. På så vis blir dragningarna inspekterbara och det krävs endast små ingrepp i husens stommar. Äldre dragningar är dessutom nästan alltid utanpåliggande. Både kablar och rör kan målas i bakomliggande kulör för att synas så lite som möjligt.



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN



FOTO LAILA REPPEN

I de flesta av Stadsholmens miljöer fanns från början ingen gatubelysning. När nya armaturer väljs är det vanligt med smides- eller gjutjärnslyktor som efterliknar tidiga gaslyktor. De passar ofta i äldre miljöer. När nya armaturer väljs är det bra om de håller en enkel och diskret utformning för att underordna sig platsens historiska karaktär.

Gårdarnas olika karaktär bevaras. På denna 1700-talsgård är marken belagd med kullersten och storgatsten, en vanlig beläggning på äldre Stockholmsegårdar.



Bondegatan 32, hörnet av Södermannagatan 32.

FOTO LAILA REPPEN

Stadsholmens fastighetsbestånd – från Gamla stan till ytterstaden

AB Stadsholmen äger och förvaltar byggnader och samlade bebyggelsemiljöer som representerar en unik bredd av Stockholmshistoria.

Gamla stan är Stockholms historiska kärna och här äger Stadsholmen hus med medeltida murverk bevarade i källare och yttermurar.

På malmarna har Stadsholmen flera palats från 1600-talets stormaktstid. Här finns också välbevarad 1700- och 1800-talsbebyggelse i trä och sten, bland annat i de så kallade kulturreservaten på Södermalm. Vidare ut mot ytterstaden äger Stadsholmen både tullhus och värdshus som ligger vid de gamla infarterna till stenstaden.

I kommunens yttre delar finns slott och gårdar som tidigare haft ansenliga arealer jordbruksmark. Stora delar av denna mark köpte staden upp under 1900-talets början för att efter hand kunna bygga stadens många ytterstadsområden, som exempelvis Farsta (Farsta gård), Ängby (Ängby gård) och Skärholmen (Skärholmens gård).

Stadsholmen äger år 2016 hela 278 fastigheter. Här finns 1 631 bostäder och 805 lokaler. Husen ligger samlade i kulturreservat eller insprängda i en stadsmiljö som ofta förändrats totalt sedan husen byggdes. Alla byggnaderna har sin unika historia och funktion och skiftar i konstruktion och gestaltning. Även utemiljön som hör till husen varierar i utformning.

Husen i de flesta äldre bebyggelsemiljöerna har under århundradenas lopp byggts om och förändrats för att passa olika tiders smakriktningar och behov. Särskilt bostädernas inre, som kök och hygienutrymmen, präglas ofta av större omdaningar som genomfördes under 1970- och 80-talet.

Fastigheterna ingår i den offentliga miljön som berör oss alla och karaktärsdragen i de olika byggnaderna och bebyggelsemiljöerna har därför stor betydelse. Stockholms stad ansvarar för det offentliga rummet och är därför en betydelsefull aktör för områdenas helhetsverkan. I kulturreservaten förekommer enskilda byggnader som till stora delar är rekonstruerade men är av stort värde som del av den samlade miljön.

I innerstadens fastigheter fanns från början en uppdelning i lägenheter för olika kategorier av bostäder. De stora lägenheterna byggdes i gathusen medan de mindre oftast fanns i gårdsbyggnaderna. Även inredningarna varierade i utformning, de mer påkostade lägenheterna låg längre ner och de något enklare högre upp. På våning en eller två trappor, ofta över en butiksvåning eller annan verksamhet, låg de exklusivaste bostäderna. Husen saknade hiss, och till de nedre våningarna var det inte så långt att gå. Alla dessa olikheter speglas än idag i Stadsholmens bebyggelse genom skilda typer av fasader, färgval, golv, kakelugnar, snickerier, målningar och stuckaturer.

Stadens historiska kärna

I Gamla stan, på ön som kallas Stadsholmen, växte staden äldsta delar fram. På och runt Stockholmsåsens höjd byggdes de första husen, gatorna och torgen. Stora delar av det medeltida gatunätet är bevarat med små tomter och trånga gränder.

I Gamla stan äger Stadsholmen drygt 50 fastigheter där flera hus har bevarade medeltida murverk i källare och yttermurar. Husen är uppförda i tegel med bjälklag av trä. Vindarna är ofta höga förvaringsvindar med bevarade inlastningsluckor. Husen är i många fall ombyggda i flera omgångar och fasaderna representerar allt från 1600-tal till 1900-tal. Gårdarna är trånga och hårdgjorda, i många fall med beläggning av asfalt och få gröna inslag.



Bild kring 1900. Det högra huset har kvar medeltida murverk upp till tre våningars höjd. Under 1860-talet gjordes en öppning mellan byggnaderna för att använda nr 20:s entré till båda husen.



Huset på Skeppsbron 46 är uppfört under 1600-talets mitt, då den yttre stadsmuren rivits för att ge plats åt stora stenhus utmed Skeppsbron. Inredningar finns kvar från såväl 1600-, 1700- som 1800-tal. Bilden är tagen före 1929 då salubodarna togs bort.



Samma hus 2016. Husen är de första som inköptes av Stockholms stad för att bevaras år 1914. I bottenplan ligger kaféer och på övriga plan mest bostäder. Stortorget 20 och 18, Gamla stan.

1600-talets stadspalats

Stormaktstiden var en period då den svenska adeln blomstrade. Det var också den period då Stockholm genomgick sin första riktigt stora omvandling. Från 1640-talet reglerades det vindlande medeltida stadsnätet till det rutnät vi idag finner på malmarna och i Gamla stans västra delar, där rutnätet tillkom efter en stor brand år 1625. Under stadsomvandlingen revs många trähus på malmarna, gator drogs om och stenhus uppfördes av dem som hade råd, gärna så nära det Kungliga slottet som möjligt. På Södermalm äger Stadsholmen fyra palats från tiden – Momma Reenstiernas palats på Wollmar Yxkullsgatan, Ebba Brahes palats i Götgatsbacken, Lillienhofska palatset vid Medborgarplatsen och Van der Nootska palatset på Sankt Paulsgatan. Palatsen hade ursprungligen tillhörande större tomter med trädgårdar och odlingar. Idag är tomterna små och ofta hårdgjorda och ny stadsbebyggelse har vuxit fram tätt inpå.



Van der Nootska palatset har bevarat inredning från 1600- och 1700-tal men interiörerna domineras idag av en mycket påkostad renovering från 1900-talets början. Sankt Paulsgatan 21, Södermalm.



Momma Reenstiernas palats uppfördes på 1670-talet för familjen Reenstierna. Från 1800-talet har huset rymt olika vårdinrättningar. Huset bevarar sin 1600-talskaraktär men har byggts till under 1800-talet. Wollmar Yxkullsgatan 23, Södermalm.



Van der Nootska palatset från 1670-talet uppfördes som privatpalats, precis som Momma Reenstiernas palats. Sedan 1988 används byggnaden för konferenser, fester och som lunchrestaurang.

1700-talets malmgårdar

Redan på 1600-talet började borgare och adelsmän bygga stora gårdar på malmarna utanför Gamla stans stadskärna. På dessa så kallade malmgårdar bodde man gärna under sommarmånaderna och med sina trädgårdar bidrog odlingen till hushållets mathållning. Ibland hölls också djur på gårdarna, vilket gav mjölk och kött till hushållet.

Malmgårdarna låg lantligt och hade alla ganska stora tomter. Husen byggdes både i sten och trä och hade varierande standard. Malmgårdarna i Stadsholmens ägo är uppförda under 1700-talet, undantaget Groens malmgård från 1600-talet.

Kring malmgårdarna finns ofta de stora och grönskande tomterna bevarade. Groens malmgård på Malmgårdsgatan är unik såtillvida att det är den enda bevarade malmgården i Stockholm som fortfarande har en större trädgård som brukas, och dessutom är tillgänglig för allmänheten.



FOTO LAILA REPPEN

På Groens malmgård bedrivs fortfarande aktiv odling både på friland och i växthus. Under 1800-talet bedrev Elsa Borg verksamhet för »fallna kvinnor« på malmgården där de boende bland annat ägnade sig åt trädgårdsskötsel. Idag finns här dagverksamhet.



FOTO JERRY MALMBERG

Groens malmgård på Södermalm har en stor bevarad trädgård och flera bruksbyggnader, vilket är ovanligt idag. Huvudbyggnaden är uppförd under 1670-talet och den enda bevarade malmgården av så kallad Karolinsk typ. Malmgårdsvägen 53, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

På malmgårdstomten finns en äldre trädgårdsmästarbostad bevarad. Huset är troligen uppfört under 1700-talets första hälft och är därmed äldre än huvudbyggnaden. Malmgårdsvägen 53, Södermalm.

1700–1800-talets stenhusbebyggelse

Under 1700-talets första hälft och mitt härjades Stockholm av flera stora bränder. Mariaberget och Katarinaberget drabbades hårt och mycket bebyggelse skadades eller förstördes. Efter bränderna uppfördes många hus under ganska kort tid. Gatorna planerades enligt rutnätsidealet och husen byggdes i sten, då nya regler förbjöd trähus.

Mariaberget och Katarinaberget undgick till stor del den omfattande rivningsvågen under 1900-talets mitt och andra hälft. Därför finns ovanligt många äldre byggnader och gatusträckningar från 1700- och 1800-talet kvar just här.

Husens skala växlar mycket och gatorna följer bergens topografi. Gårdarna är ofta hårdgjorda och mörka, men större än i Gamla stan. På gårdarna kan det finnas bevarade uthus och före detta avträdeslängor, i några fall även stallbyggnader av sten. In till gårdarna leder ofta en körbar portik.



FOTO A. FLORIN. SSM FA29118 (D5648)

Kvarteret Ormen Mindre 9 i korsningen av Blecktornsgränd och Hornsgatan på Södermalm är byggt efter den brand 1759 som förstörde cirka 300 hus i trakterna av Maria kyrka. Bilden till vänster är från början av 1900-talet. Fasadutformningen är huvudsakligen från slutet av 1870-talet med rusticerad bottenvåning och slätputsade fasader med listverk och profilerade fönsteromfattningar i puts. Fönstren byttes på 1900-talet mot inåtgående fönsterluffer. I bottenvåningen finns kommersiella lokaler, en med ett praktfullt målat glastak.



FOTO SSM C594

Längs Hornsgataspuckeln finns stenhus med ursprung i 1700- och 1800-talet. Skalan är lägre och mer varierad än i den stenstad som växte fram ur 1880-talets stadsplaner. Här en bild från 1907, Hornsgatan 32, 34 och 36, Södermalm.



FOTO JERRY MALMBERG

1700–1800-talets småskaliga stadsbebyggelse i trä

I Djurgårdsstaden finns Stockholms äldsta samlade stadsbebyggelse efter Gamla stan. Djurgårdsstaden domineras av trähus i en och två våningar, från både 1700- och 1800-talet. Många hus som uppfördes på 1700-talet byggdes på under 1800-talet. Genom det äldre gatunätet och planken som avgränsar gårdarna bevaras karaktären av förindustriellt arbetarsamhälle.

På Södermalm, Mariaberget, Stigberget och Katarinaberget finns malmarnas största samlade träbe-

byggelse, också de från 1700-talet. Idag är trähusen uppblandade med stenhus. Katarinabergets bevarade trähusbebyggelse kan dateras till tiden före den stora branden 1723 eftersom endast stenhus fick uppföras efter branden.

Områdena präglas av en kombination av hårdgjorda ytor och grönska. Ursprungligen fanns många avträdeslängor och ekonomibyggnader, vilka på sina håll finns kvar.



FOTO MARIA LORENTZI

Huset på Breda Gatan 4 uppfördes som en rekonstruktion 1969. Ursprungshuset från 1782 var i så dåligt skick att det bedömdes omöjligt att rädda. Fönsterluckorna ska komma från det äldre huset.



FOTO LAILA REPPEN

Den slutna gården omgärdad av plank är typisk för 1700-talets stadsbyggande. Gårdshuset har vuxit fram successivt under 1700- och 1800-talet. Långa Gatan 9, Djurgården.



FOTO LAILA REPPEN

Här bodde på 1730-talet två borgerliga familjer. Huset ägdes då av en skeppare. I de låga gårdshusen bodde sex familjer. Mäster Mikael Gata 6, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Det gula huset består av två sammanbyggda timrade varvsarbetarbostäder. Huset har byggts om och till i omgångar och fick dagens utformning under 1870-talet. Långa Gatan 11 och 9, Djurgården.

1700–1800-talets enklare träkåkar

Äldre småskalig trähusbebyggelse finns bevarad i de så kallade kulturresevatnen, exempelvis på Åsöberget. Här finns ett trettiotal små träkåkar, huvudsakligen enplanshus. Flera av dem uppfördes redan under 1700-talet. Dessa hus har genomgått totalrenoveringar och flera renoverades hårt under 1970- och 80-talet.

Husen, som vanligen har timrade stommar, är klädda med röd slamfärgad träpanel och på taken finns lertegelpannor. Gårdarna är grönskande och tidigare

fanns även nyttoodlingar på de små täpporna. Mellan husen och som avgränsning mot gatan kan det finnas höga rödmålade träplank.

Även på Mariaberget finns samlad bebyggelse av trähus kvar ovanför branten ner mot Mälaren. Bebyggelsen har genom åren kompletterats med såväl små kök som badrum och även trädgårdarna har ändrats efter nya behov, men sammantaget ger bebyggelsen en god bild av enkel äldre arbetarbebyggelse.



FOTO LAILA REPPEN

I Vitabergsparken finns en samlad äldre miljö med enkla timmerhus, mestadels från 1700-talet. Gårdarna är omgärdade av plank. Mäster Pers Gränd 4, Vita Bergsparken, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Huset uppfördes under 1700-talet men har byggts om och till i etapper. Fram till en renovering 2011 fanns varken el eller avlopp i byggnaden. Mäster Pers Gränd 1, Vitabergsparken, Södermalm.



FOTO O. HEIMER. SSM E29450. STÅR 10038326 PÅ BILDEN

Längs Bastugatan på Mariaberget finns enstaka äldre timmerhus bevarade. Detta hus har en timmerstomme från 1700-talet. Bild från 1910. Lilla Skinnarviksgränd 1, Bastugatan 34, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Samma hus som till vänster. Under 1970-talet genomfördes en omfattande upprustning då all panel byttes ut till en locklistpanel och fönsterluckorna togs bort.

1700–1800-talets verksamhetslokaler

Både i innerstaden och ytterstaden finns byggnader från 1600-, 1700- och 1800-talet som inrymt verksamhetslokaler. Här fanns exempelvis kvarnverksamhet, färgerier, textilproduktion och smides- eller verkstads-industri.

I de centrala lägena, som på Mariaberget, låg ett antal färgerier i sluttningen ner mot Riddarfjärden. I dessa lägen är och var miljön runt husen ofta hårdgjord. I de delar av staden som var glesare bebyggda är miljön grönare. Det gäller exempelvis Barnängens gård på Södermalm, som tidigare hyste en för tiden storskalig textilindustri. Herrgården ligger i en parkliknande miljö och har egen trädgård. Det närliggande färgeriet vid Färgargården grundades redan på 1600-talet och låg nära strandkanten ända fram till sänkningen av Hammarby sjö under 1920-talet. Vid Kvarnvikens kvarn i Räcksta är det grönskande och lantligt. Här finns en intakt kvarn från 1880-talet med tillhörande magasin och mjölnarbostad bevarad.



Kvarnbyggnadens bottenplan inrymmer kvarnrummet med kvarnstenarna. Säden släpps ner från vindsplanet via stora trätrattar till kvarnstenarna där den mals. Kanaans Väg 53, Grimsta.



Den lägre utbyggnaden inrymde från början en spannmålstork. Idag används bottenplanet som café vid kvarndagarna, då kvarnarna dras igång för besökare. Till höger syns transportverket mellan kvarnbyggnaden och magasinet.



Vattenturbinen som driver kraftöverföring och kvarnspel.



Sågen är från den ursprungliga anläggningen. Biprodukten, sågspånet, användes för eldning av den ångmaskin som ibland ersatte vattenturbinen för drift av kvarnstenarna.

Större gårdar i ytterstaden

I början av 2000-talet tog Stadsholmen över ett stort antal gårdar i ytterstaden från Stockholms Gatu- och fastighetskontor. Flertalet av dessa var ursprungligen stora jordbruksenheter med ängar, åkermark, skog och mängder av ekonomibyggnader samt ibland även flera torp.

De stora gårdsägorna har gett plats för ytterstadsområdenas framväxt och gårdarna har även gett de nya stadsdelarna deras namn – som Åkeshovs slott, Örby gård, Enskede gård, Farsta gård, Ängby gård, Skärholmens gård och Sättra gård.

Numera finns det kring själva huvudbyggnaden generösa parkanläggningar med uppvuxna stamträd, gräsmattor och trädgårdar. Dessa slott och stora gårdar är viktiga för att kunna förstå och avläsa Stockholms utbyggnad.



Interiör från Ängby gård, Norra Ängby. I den stora salen på det övre våningsplanet finns en bevarad påkostad inredning med stucktak och en dekorerad öppen spis från 1690-talet. Den låga fotpanelen nytillverkades på 1950-talet för att förstärka rummets barockkaraktär, pardörrarna är från 1700-talets senare hälft.



Åkeshovs slott, Åkeshov. Slottet uppfördes redan under 1640-talet men präglas idag av ombyggnader på 1700-talet. På slottets gamla ägor finns nu bland annat stadsdelarna Åkeshov, Åkeslund, Nockeby, Nockebyhov och Höglandet.



Stommar av trä kan både putsas och kläs med träpanel. Överst till vänster Ångby gårds flygel, Norra Ångby, som är ett timmerhus med puts. På bilden läkt och vassnät som utgör underlag för putsen. Övriga bilder Herrängens gård, Herrängen, som är ett timmerhus med stående panel från 1700-talet och liggande panel från 1800-talet. På bilderna pågår byten av panel på grund av rötskador.

FOTON: MARIA LORENTZI

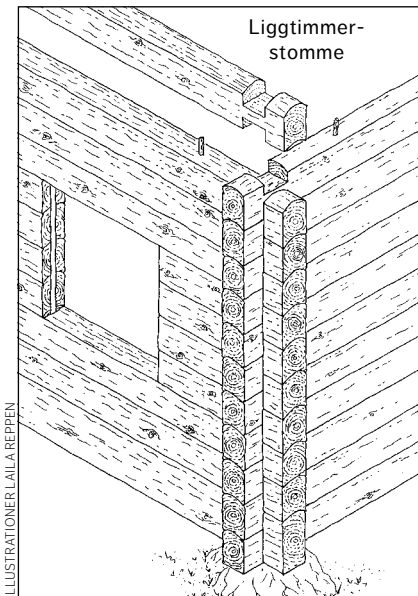
Husens stommar

Bebyggelsens exteriörer och interiörer syns för alla som passerar eller bor och verkar i Stadsholmens hus. Husens konstruktioner, med stommar i trä eller murverk, är däremot vanligen inte synliga.

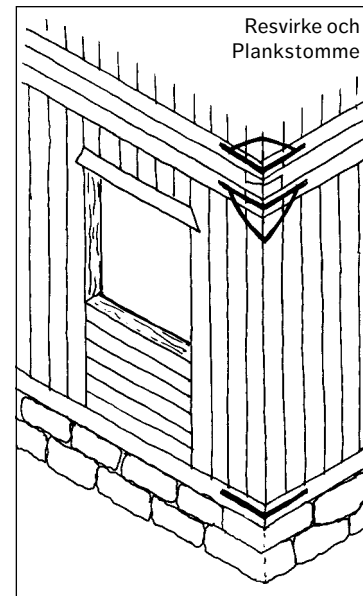
Trästommar

Trähus kan grovt sett sägas vara konstruerade på tre olika sätt. Det kan vara homogent liggande virke, homogent stående virke eller en regelkonstruktion med fyllning av olika slag. Utförande och teknik varierar över tiden. Ett hus kan ha blandade konstruktionssätt, exempelvis beroende på att det byggts till vid en senare tidpunkt. Stommen kan sedan vara inklädd med träpanel eller vara putsad.

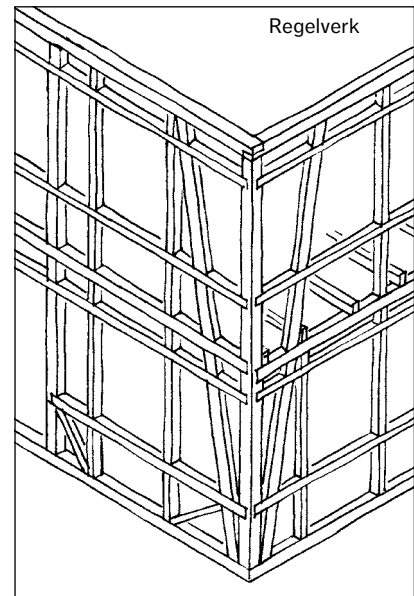
Flertalet av Stadsholmens mindre hus på Djurgården, Åsöberget, Vita Bergen och Skinnarviksberget har trästommar. Även många av ytterstadens gårdar har stommar av trä. Vanligast i beståndet är liggtimmerstommar.



På varandra liggande huggna (skrädda) stockar hålls ihop av träplugg (dymlingar) och är sammankopplade (knutade) över hörnen. Knutarna är utformade på många olika sätt.



Stommen består av våningshöga stående timmer eller plank med liggande ringvarv, eller stående virke i hela väggens höjd.

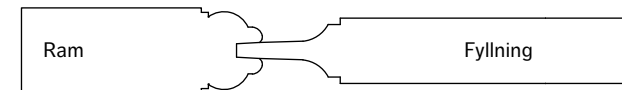


Regelstommen är en virkesbesparande konstruktion. Den är utvändigt klädd med stående träpanel och invändigt vanligen med liggande panel. Panelen är vindtätad.

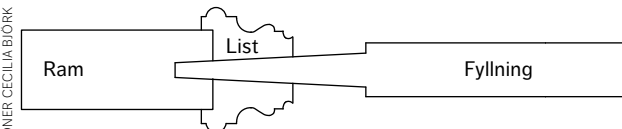
FYLLNINGSDÖRRAR En fyllningsdörr består av ett ramverk med ett antal tunnare fyllningar – speglar – infogade i spår i ramen.



HELFRANSK FYLLNING Dörrar med helfransk fyllning har en bred lös list med profiler mellan ram och fyllning. Listen är bredare än ramverket och sticker ut utanför ramen.



HALVFRANSK FYLLNING Dörrar med halvfransk fyllning har ramen profilerad i mötet mellan ram och fyllning. Detta innebär att profilerna inte är bredare än ramverket.



FYLLNING MED LÖSA LISTER En enklare och billigare variant med lösa lister användes på 1880-talet. Listerna finns på ömse sidor om skarven mellan ram och fyllning för att efterlikna helfransk fyllning.

ILLUSTRATIONER: CECILIA BJÖRK

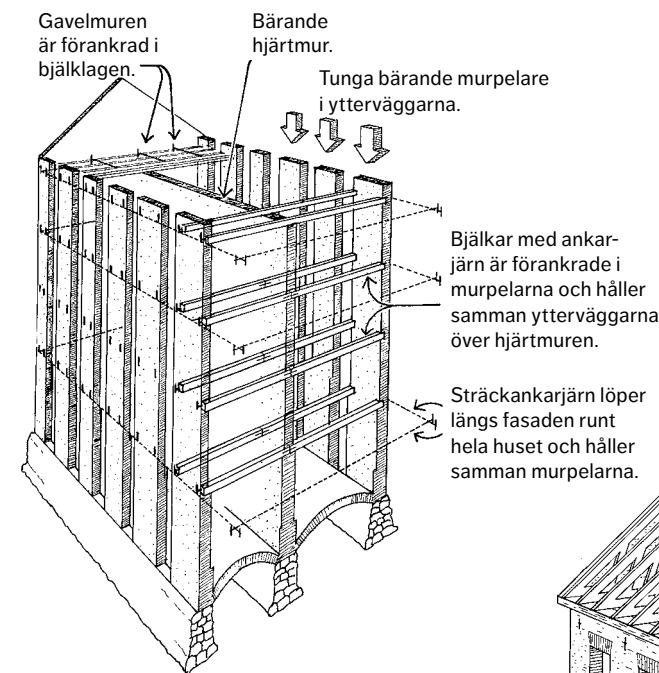


Murade hus har källarmurar i sten och ytterväggar och bärande hjärtväggar murade i tegel. Rumsskiljande innerväggar är ofta plankväggar. Bjälklagen består av träbjälkar med golvplank, trapphusens bjälklag kan vara i trä, murade eller senare i betong.

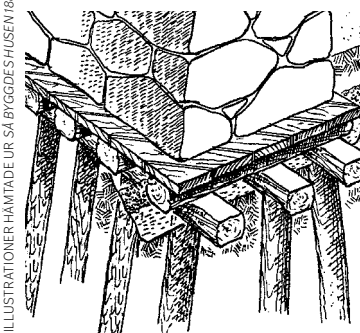
Fasaderna är putsade eller har ett bårt hårdbränt tegel. Taken är vanligtvis klädda med falsad plåt och målade. Mariahissen, Söder Mälarstrand 21, längst ner till höger, är byggt 1886. Huset innehåller endast lokaler. Det höga mittornet är rekonstruerat.

FOTO LAILA REPPEN

Murade stommar



Alla hus murade i tegel har ankarslutar som tillsammans med ankarbjälkarna håller samman de bärande tegelpelarna. I vissa tider har ankarslutar använts som dekorativa inslag i fasadutformningen, i andra fall har de givits enklare utförande och dolts bakom putsen.

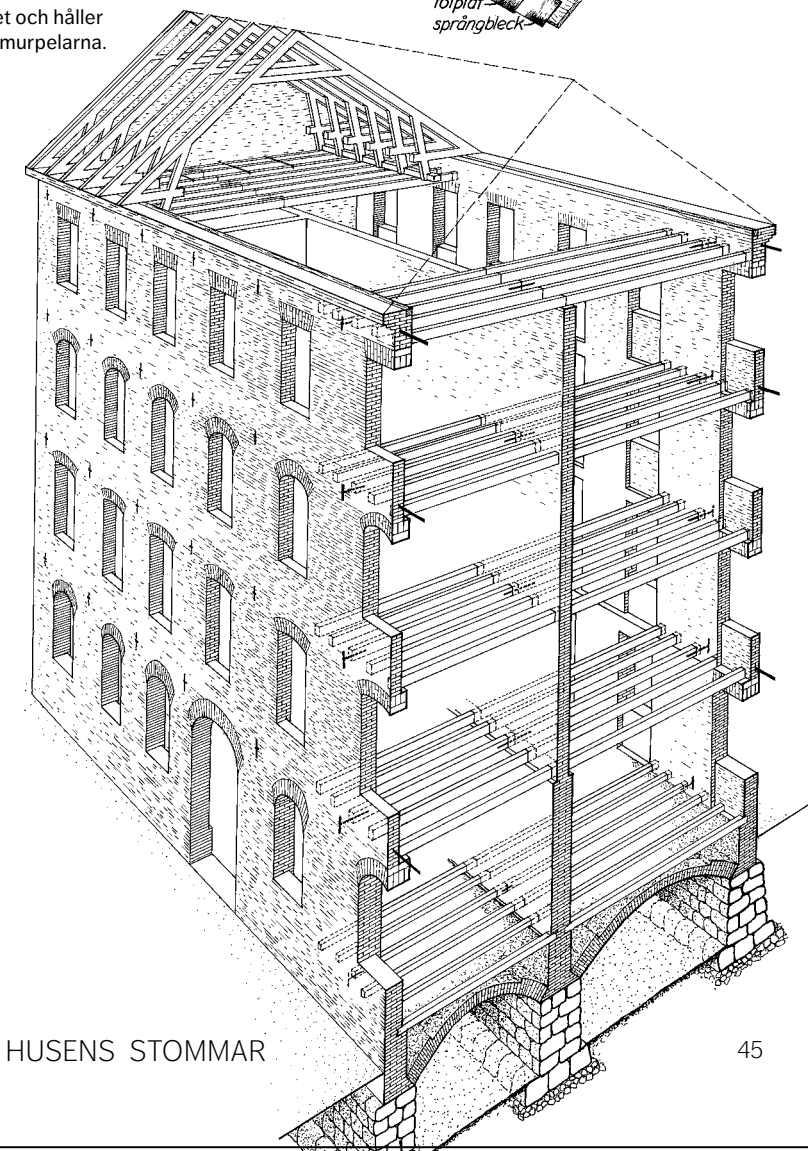
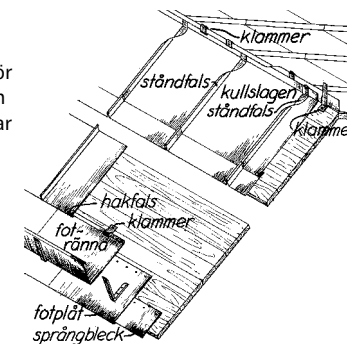


ILLUSTRATIONER HÄMTADE UR SÅ BYGGDES HUSEN 1880-2000

Husens grundläggning varierar med grundens beskaffenhet. På berg vilar stenmuren direkt på berget. På lös mark användes, som här, träpälar och ovanpå dessa en rustbädd av träbjälkar på vilken grundmuren rests.

Konstruktionen i murade hus kan förenklat sägas bestå av grundmurar av sten, bärande yttermurar, trapphusväggar och hjärtmur av tegel, bjälklag och icke bärande väggar av trä samt järn som håller samman konstruktionen. Flertalet av Stadsholmens hus i Gamla stan och längs Hornsgatan samt palatsen på malmarna har murade stommar.

Taktäckning med plåt. Plåtskarvarna falsas för att förhindra att vatten tränger in. Tekniken har genom decennierna varierat och takets ålder kan avläsas i falsarnas utförande.





Knutlådor från Herrängens gård, Herrängen, utformade som pilastrar. Här är knutlådorna på verkstad för reparation.

FOTO MARIA LORENTZI

Stadsholmens uppgift

Stadsholmens historia

AB Stadsholmen är Stockholms stads bolag med uppgift att förvalta äldre, kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Detta är ett ansvarsfullt kulturpolitiskt uppdrag. Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder, som är helägt av Stockholms stad. Stadsholmen äger och förvaltar merparten av bebyggelsen inom kulturreseervaten på östra Mariaberget, Skinnarviksberget, Åsöberget och Vita Bergen samt området vid Katarina kyrka. Dessutom är Stadsholmen stor fastighetsägare i Gamla stan, på Långholmen och i Djurgårdsstaden. Samtliga fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och några hus har status som byggnadsminnen.

Från upprustning av Gamla stan till förvaltare av stadens kulturfastigheter

Stadsholmen bildades 1936 av Samfundet S:t Erik för att hantera upprustning av några kvarter i Gamla stan. Stadsholmen är också det äldre namnet på Gamla stan. År 1967 förvärvade Stockholms stad bolaget och överförde merparten av sitt äldsta bostadsbestånd till Stadsholmen. Det var samlad bebyggelse som avsåts som kulturreseervat men också enstaka byggnader som förvärvats i syfte att rivas för att fullfölja stadens planer på omfattande nyexploateringar. Efter de stora rivningarna, på framförallt Norrmalm, svängde opinionen och man önskade bevara och rusta den äldre bebyggelsen i stället för att riva och bygga nytt. Under åren har Stadsholmen även övertagit fastigheter från kommunala eller statliga fastighetsägare. Idag är verksamheten helt inriktad på förvaltning och underhåll.

Byggnader som överförts till Stadsholmen har ofta varit i stort behov av genomgripande teknisk upprustning och höjning av standarden efter att ha rivningsförvaltats. Även byggnader med lokaler har tillkommit, vilka också kan ha stora upprustningsbehov.

Bevarande som skiftat över tid

I stort sett alla Stadsholmens hus har under sin livstid förändrats flera gånger. På- och tillbyggnader har varit vanliga liksom interiöra förändringar. På 1600- och 1700-talet och större delen av 1800-talet gjordes ofta radikala förändringar i bebyggelsen. I Gamla stan finns många exempel på byggnader med medeltida murverk i bottenvåningar medan de övre våningarna byggts om och till i olika perioder. Ett hus kan därför ha byggnadsdetaljer från flera århundraden. Installationer som elektricitet, vatten, avlopp, nya kök och badrum som tillförts utgör idag självklara årsringar i husen.

Synen på äldre bebyggelse har skiftat över tid och det har inte alltid varit självklart att bevara. Under 1970- och 80-talet rustades och moderniserades i stort sett alla Stadsholmens byggnader. På grund av många års bristande underhåll fanns ett stort behov av upprustning. Beprövade lösningar prioriterades inte. I stället valdes ofta modernare lösningar som i vissa fall lett till skador och problem. Upprustningar från 1970- och 80-talet byggde på den tidens synsätt, där även statliga låneregler var styrande. Samtidigt har de omfattande ombyggnaderna resulterat i att husen står kvar. Med tiden har nya synsätt vuxit fram där antikvariska principer baserade på varje hus historia och förutsättningar blivit vägledande.

Som stöd för verksamheten instiftades 1992 ett särskilt kulturhusråd. Rådet består av ledande byggnadsvårdsexperter inom olika områden som följer olika projekt och förmedlar kunskap så att Stadsholmen successivt kan öka kvaliteten i arbetet.

Stadsholmens uppdrag att förvalta och värna husens kulturhistoriska värden för framtiden ska förenas med god service för hyresgästerna. Förutsättningarna i förvaltning av hus från 1600- eller 1700-talet skiljer sig från nya byggnader. Kulturhistoriska hänsyn ska kunna samverka med moderna krav på komfort för såväl bostads- som lokalhyresgäster.

Skyddsmöjligheter och bevarandebestämmelser

Stockholms stad bedriver genom Stadsholmen en praktisk bevarandepolitik. Genom Stadsholmens kompetens och samråd med Stadsmuseet i Stockholm möjliggörs långsiktigt bevarande och varsam förnyelse.

Samhället förfogar över generella regler till skydd för kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader. Det finns flera olika typer av juridiska skyddsmöjligheter. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer kan formellt skyddas mot förvanskning antingen genom bestämmelser i detaljplan med stöd av Plan- och bygglagen (PBL), eller genom byggnadsminnesförklaring enligt Kulturmiljölagen (KML).

Miljöbalken

Områden med kulturhistoriska värden så höga att de bedöms vara av nationell betydelse kan enligt Miljöbalken utnämnas till »Riksintressen för kulturmiljövärden«. I Stockholm finns elva riksintresseområden, varav ett är hela Stockholms innerstad. Inom Stockholms innerstad är ett antal delområden utpekade som särskilt viktiga. Det är bland annat Gamla stan och Mariaberget där Stadsholmen äger många fastigheter.



FOTO LAILA REPPEN

Kv Konsthallen 14 på Djurgården är ett byggnadsminne. Byggnaden är ett välbevarat exempel på bostadsbebyggelse från 1860- och 70-talet. Exteriörerna är tämligen välbevarade och stora delar av de ursprungliga planlösningarna och inredningsdetaljerna finns kvar.

Stadsholmen förvaltar ytterligare fyra byggnadsminnen: Kv Cassiopea 6, Själagårdsgatan 6, Kv Pollux 11, Stora Hoparegränd 6, Vindragarlagets hus, fastigheten Grimsta 1:5, Kvarnvikens kvarn och fastigheten Vasastaden 2:97, Spökparken med lusthusbyggnad.

Kulturmiljölagen

Byggnadsminnen regleras av Kulturmiljölagen (KML). För att kvalificeras som byggnadsminne ställs höga krav på kulturhistoriskt värde och det krävs en överenskommelse med fastighetsägaren. Vid en byggnadsminnesförklaring upprättas skyddsbestämmelser som beskriver vad som omfattas av skyddet. De fungerar som stöd i förvaltningen. För närvarande finns i Stockholms län cirka 140 byggnadsminnen, varav Stadsholmen äger fem. Flertalet fastigheter i Stadsholmen uppfyller kraven på byggnadsminnesförklaring, men skyddas i stället genom kommunala bestämmelser.

Plan- och bygglagen

En annan skyddsform är att genom detaljplan upprätta så kallade skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Detaljplaner regleras av Plan- och bygglagen (PBL). Att ta fram en detaljplan är en lång process. Stockholms stad har därför, med beslut i kommunfullmäktige, valt att ta fram en kulturhistorisk klassificering av många av stadens hus. Klassificeringen utgör ett beslutsunderlag vid bland annat bygglovsprövning.

Merparten av Stadsholmens fastigheter har högsta kulturhistorisk klassificering, vilket på kartan anges i blå kulör.



STADSMUSEET I STOCKHOLM

På Stadsmuseets klassificeringskarta visas med kulörerna blått (motsvarande byggnadsminne), grönt (särskilt värdefull bebyggelse) och gult (positiv betydelse för stadsbilden) den kulturhistoriska klassificeringen.

Kunskapsunderlag som stöd i förvaltningen

Formella skyddsbestämmelser och detaljplanebestämmelser kan inte i detalj reglera vad som bör eller inte bör göras, utan detta måste avgöras från fall till fall. Ska fastigheterna bevara sitt kulturhistoriska värde krävs insikten att varje byggnad är unik och har sina egna förutsättningar. För detta krävs specialistkunskaper – vilket finns inom Stadsholmen.

Faktablad

För att sprida fördjupad kunskap om husen har Stadsholmen givit Stadsmuseet i Stockholm i uppdrag att inventera och dokumentera fastighetsbeståndet. Arbetet finns sammanställt i faktablad som beskriver byggnadernas arkitektur och karaktäristiska byggnadsdetaljer, gårdsmiljöer samt ombyggnader genom åren. Sammanlagt rör det sig om cirka 300 faktablad. Faktabladen publiceras på webben för att kunskapen om Stadsholmens fastigheter ska bli tillgänglig för alla med intresse för äldre bebyggelsemiljöer.

Byggnadshistoriska inventeringar

Stadsmuseet i Stockholm har under åren utfört ett antal omfattande byggnadshistoriska inventeringar av Stadsholmens fastigheter. Här finns ett fördjupat material med ritningar, kartor, ägarlängder, förändringshistorik och noggranna inventeringar av byggnadens exteriörer och interiörer. Stadsmuseets inventeringar omfattar sällan den yttre miljön som gårdar och trädgårdar. Inventeringarna finns på Stadsmuseets hemsida.

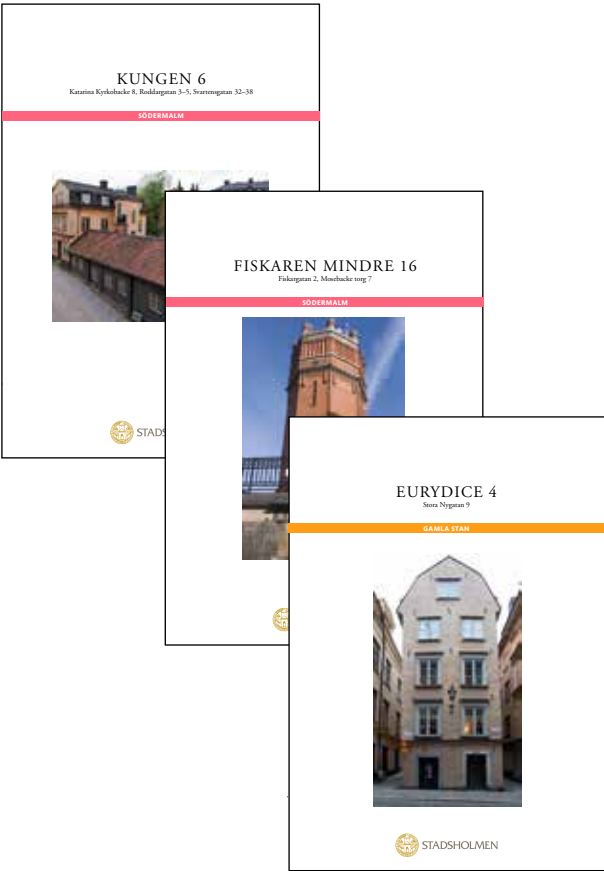
Inventering och vårdprogram för gårdar och trädgårdar

Stadsholmen har låtit utföra trädgårdshistoriska inventeringar och vårdprogram för ett stort antal trädgårdar i sitt bestånd. I vårdprogrammen redovisas det kulturhistoriska värdet och riktlinjer för gårdarnas och trädgårdarnas långsiktiga skötsel och eventuella omdaning. Vårdprogrammen är grunden för konkreta

skötselinstruktioner, antingen separat för enskilda gårdar/trädgårdar eller mer generella för fler.

Beskrivningar

För exempelvis takarbeten, putsrenovering, utvändigt målning och invändig målning finns beskrivningar som är grunden för arbetena då avtal tecknas med entreprenörer. I beskrivningarna finns noggranna genomgångar av hur Stadsholmen vill att exempelvis plåtarbeten ska utföras. Beskrivningarna är framtagna tillsammans med kunniga experter inom respektive område och är till stor praktisk nytta vid allt underhåll.



Det finns faktablad med information om Stadsholmens fastigheter. Här kan man läsa om byggnadernas arkitektur, byggnadsdetaljer och gårdsmiljöer. Faktabladen är tillgängliga på Stadsholmens hemsida för alla intresserade.

God och långsiktigt hållbar kvalitet – ett gemensamt ansvar

Alla som bor eller verkar i Stadsholmens fastigheter eller har förmånen att få förvalta eller mer hantverksmässigt underhålla byggnadsbeståndet är tillfälliga gäster i byggnadernas långa liv. En god samverkan mellan alla parter är viktig för en långsiktigt positiv utveckling av bebyggelsebeståndet.

Hyresgäster – bostäder

Hyresgästerna ska ha en god boendekomfort, samtidigt som det är viktigt att känna till och förstå förutsättningarna för sitt boende i kulturhistoriskt värdefulla hus. För de flesta är det ett mervärde att bo i ett kulturhus med andra kvaliteter än i dagens nyproduktionslösningar.

Alla nyinflyttade hyresgäster informeras om sin fastighets historia och vilka förutsättningar som gäller för bostaden. Det finns specifika faktablad med beskrivningar av alla fastigheter. Det finns också skötselföreskrifter för exempelvis kakelugnar, olika typer av golv, målade snickerier, väggar och fönsterputsning.

I hyresavtalet finns bestämmelser om de villkor som gäller för den aktuella bostaden. Hyresgäster kan efter överenskommelse med Stadsholmen få göra vissa egna förändringar i sina bostad. Är åtgärderna större skall de utföras av Stadsholmen.

Hyresgäster – lokaler

Många fastigheter inrymmer utöver bostäder även kommersiella lokaler och en del byggnader inrymmer bara lokaler. Lokalerna, som innehåller butiker, gallerier, kontor, restauranger, föreningsverksamhet med mera, har ofta stora kulturhistoriska värden. Det kan vara betydelsefulla byggnadsdetaljer, men även lokalens utformning i stort kan vara viktig att bevara. Lokalerna har dessutom ofta många besökare som kan få njuta av välbevarande inredningar.

Lokalhyresgäster har oftast ekonomiskt ansvar för det inre underhållet av sin lokal. Anledningen är

främst lokalhyresgästens behov av specialanpassning av inredning och ytskikt för att passa den egna verksamheten.

Samma bevarandemål gäller för lokaler som för övriga delar av byggnaderna. Byggnadens och lokalens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar avgör vilka åtgärder som kan utföras. För att säkerställa att inga kulturhistoriska värden förstörs eller försvinner ska enligt lokalhyresavtalet alla förändringar och åtgärder godkännas av Stadsholmen.

Egen personal

Stadsholmens personal har en grundläggande byggnadsvårdskompetens eller specialistkompetens. Detta gör det möjligt att fatta bra beslut, utföra eller beställa rätt åtgärder och anlita entreprenörer eller konsulter med relevant kunskap. Personalens kompetens är helt avgörande för resultatet.

Som stöd för det dagliga arbetet finns dessutom ett brett kontaktnät med specialister. För varje större underhållsåtgärd, såväl för inre måleri som trädgårdsskötsel, utarbetas specifika handlingsprogram. Vid behov upprättas dessa av specialistkonsulter.

Entreprenörer och konsulter

Mycket arbete utförs av andra än Stadsholmens egen personal. Stadsholmen anlitar endast entreprenörer och konsulter som har en väldokumenterad erfarenhet av motsvarande bebyggelse och utemiljö. Alla nya entreprenörer och konsulter informeras särskilt om Stadsholmens policy och kvalitetskrav. Vid större underhålls- eller ombyggnadsprojekt sker mer omfattande genomgångar tillsammans med antikvarisk sakkunskap.

Stadsholmens personal medverkar aktivt i allt underhållsarbete för att säkra kvaliteten. För löpande arbeten som trädgårdsskötsel, städning och målning utförs särskilda kvalitetskontroller.

Hyresgästernas trivsel är viktig, dessutom ger det färre omflyttningar och mindre slitage. Skötselföreskrifter och Stadsholmens personal finns till hjälp för hyresgästen. Svartensgatan 38, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Verksamheterna och behoven i de olika verksamhetslokalerna skiftar över tid. Eventuell specialanpassning måste underordnas de kulturhistoriska förutsättningarna. Hornsgatan 32, Södermalm.



FOTO LAILA REPPEN

Det är av största vikt att Stadsholmen har kvalificerad egen personal med hög yrkeskompetens och anlitar underkonsulter med omvitnad kompetens.

Det är summan av de dagliga åtgärderna, små som stora, som formar helheten för framtiden. Flygelbyggnaden vid Ångby Gård, Norra Ångby.



FOTO MARIA LORENTZI



FOTON LAILA REPPEN

Skötselråd för lägenheter och lokaler

Stadsholmen vill betona vikten av torra rengöringsmetoder. Vid behov av våttorkning är riktlinjen »minimalt med vatten«. En mopp eller trasa ska vridas ur riktigt hårt. Tak ska aldrig torkas med våta metoder. Ett ph-neutralt allrengöringsmedel eller handdiskmedel är bra till nästan all fuktig rengöring.

Golv

OLJADE GOLV Fukttorkning med hårt urvriden skurduk/mopp utförs vid behov. I vattnet tillsätts en återfettande golvsåpa. En återfettande golvsåpa har en fetthalt på 20–30 procent och ska inte jämföras med vanlig gul- eller grönsåpa. Blöt inte med vatten och skura inte!

LACKADE GOLV Använd dammsugare och lätt fuktad trasa. Lackade golv ska inte blötas, då kan vatten tränga in.

SKURGOLV OCH LUTADE TRÄGOLV Skurgolv är av obehandlat trä som bara har skurats med såpa, exempelvis linoljesåpa, och kallt vatten. Golven är i övrigt obehandlade.

Skurgolv rengörs endast med vatten och såpa. Såpan ska vara fet och gärna tillverkad av linolja, så kallad linolje- eller linsåpa. Använd kallt vatten – annars blir träet grått! Skurar du med kallvatten och såpa får du ett hållbart och vackert golv. Fukta golvet med kallt vatten, blanda 2–3 dl såpa i 10 liter vatten. Skura i brädornas längdriktning. Skölj av direkt med kallt vatten i urvriden trasa och torka upp överblivet vatten så att inte smutsigt vatten torkar in i träet.

HÄRDVAXADE TRÄGOLV Dammsug. Vid mer smuts används ett ph-neutralt rengöringsmedel och hårt urvriden golvmopp eller trasa. Undvik mikrofiber eftersom det kan ta med sig det skyddande lagret. Vid behov kan underhållsvax användas, finns i färghan-

deln. Golvet bör vara torrt en till två minuter efter fukttorkning.

LINOLEUMMATT Dammsug och torka med lätt fuktad trasa eller mopp. Använd inte hett vatten och tänk på att torka bort fukt direkt eftersom linoleummattan annars kan skadas. Använd ett ph-neutralt allrengöringsmedel eller handdiskmedel. Använd inte såpa, såpan är basisk vilket betyder att den löser upp linoljan i mattan. Linoleum är ett naturmaterial.

PLASTMATT Golven tvättas vid behov med ett neutralt tvättmedel, till exempel ett mildt handdiskmedel.

STENGOLV Dammsug eller torrmoppa i första hand. Vid våttorkning används sparsamt med vatten. Kalkstens- eller marmorgolv våttorkas med stensåpa. När såpan byggt upp ett skikt som blir smutsigt rengörs stengolvet med mildt ph-neutralt allrengöringsmedel för att få bort skiktet. Sedan våttorkar man med såpa igen. Granitgolv ska aldrig våttorkas med såpa utan enbart ph-neutralt allrengöringsmedel. Polish eller medel med vax eller olja ska aldrig användas på stengolv eftersom det sätter igen stenarnas porer.

Snickerier, målade ytor, kakel och klinker

SNICKERIER Snickerierna i Stadsholmens hus kan vara målade med linolja, alkydolja eller vattenspädbara färger. Dessa ytskikt kan rengöras med lätt fuktad trasa och ett mildt handdiskmedel.

VÄGG- OCH TAKYTOR Ej tapetserade ytor kan vara målade med olika typer av färger. Matta färgtyper ska inte våttorkas! Taken ska inte fuktas vid eventuell rengöring – de är ofta målade med färg som är fukt-känslig.

KAKEL OCH KLINKER Rengör med vatten och svagt rengöringsmedel, alternativt citron eller ättika. Väggar

torkas och golv kan torr- eller våtmoppas vid behov. Kalk kan tas bort med vatten och medelstarkt surt rengöringsmedel (ph 2–5).

Fogarna (ofta av silikonmaterial) i våtrum kan med tiden få beläggningar. Rengör fogarna med svagt alkaliskt rengöringsmedel typ »Allrent« och skölj med rent vatten.

Fönster

Var varsam med dina fönster – i ett Stadsholmenhus kan de vara flera hundra år gamla. Vid fönsterputsning används sparsamt med vatten så att det inte rinner in mellan bäge och glas. Rengör även karmen och rännan i karmbotten som har två hål där kondens och regnvatten ska kunna rinna ut så håller fönstret längre. Kontrollera att tätningslisten sitter fast.

Om fönstren nyligen är ommålade, öppna gärna bågarna då och då så att de inte fastnar i varandra. Vid ommålade och nykittade fönster – tänk på att inte skada kittet och att inte skrapa bort den lilla målade strängen på glaset vid den kittade ytan.

Brandvarnare

Som hyresgäst har du ansvaret för att brandvarnaren i lägenheten fungerar. Testa den därför en gång i månaden genom att trycka in testknappen. Fungerar brandvarnaren så hörs ett kraftigt ljud och lampan blinkar snabbt.

Om inget ljud hörs är det något fel – kontakta omgående din bovärd. Om brandvarnaren låter hela tiden är batteriet slut och det är dags att byta.

Värme och ventilation

Täck inte för element med gardiner eller möbler, ha inte TV eller annan elektronik nära termostaten eller den så kallade rumsgivaren. Termostaten sitter på elementen medan rumsgivaren är en liten termostat som sitter på en vägg i vissa lägenheter. Dessa känner av inomhustemperaturen och reglerar värmen på elementen.

Avlopp

Rensa golvbrunnen i badrummet regelbundet från hår och tvålrester etcetera. För att undvika eventuella vattenskador håll fritt vid avloppsrören för att lättare upptäcka vattenläckage. Håll inte ner matolja eller föremål som kan orsaka stopp i diskho, handfat eller toalett.

Utemiljö

De flesta av Stadsholmens hyresgäster får utemiljön skött av Stadsholmens trädgårdsentreprenör. Hyresgäster i friliggande mindre hus sköter däremot ofta sin egen trädgård och i vissa av Stadsholmens flerbostadshus sköter hyresgästerna trädgården själva enligt så kallad självförvaltning. Oavsett skötselform så finns några viktiga hållpunkter som gäller alla:

- Plantera inga träd eller buskar tätt inpå fasad, plank eller staket.
- Rötter riskerar att skada grundläggningen och grenar kan orsaka mekaniska skador på puts och trä.
- Inga rabatter med jordbäddar direkt mot fasad. Jorden binder vatten och riskerar att orsaka rötskador på trä eller frostsprängning av puts.
- Vid renovering av fasader, plank och staket måste Stadsholmen beskära eller ta bort växter som planterats för tätt inpå för att underhållet ska kunna genomföras.

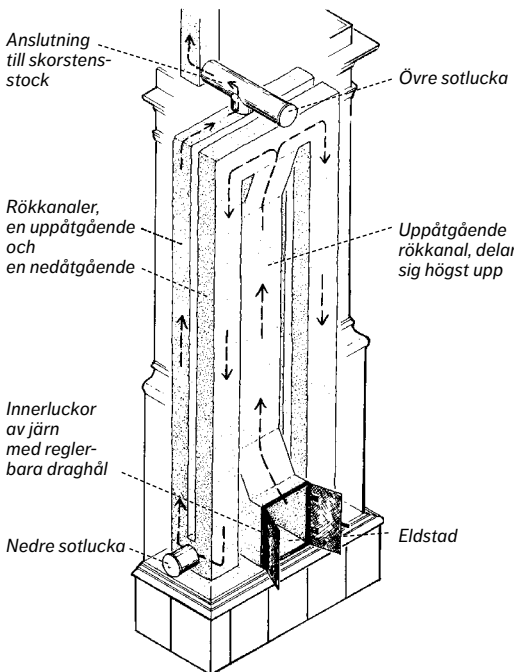
För hyresgäster som sköter sin egen trädgård finns en särskild skrift som heter *Goda råd för din trädgård* som Stadsholmen tagit fram. Den finns på Stadsholmens hemsida där den kan laddas ner.

Tänk på ...

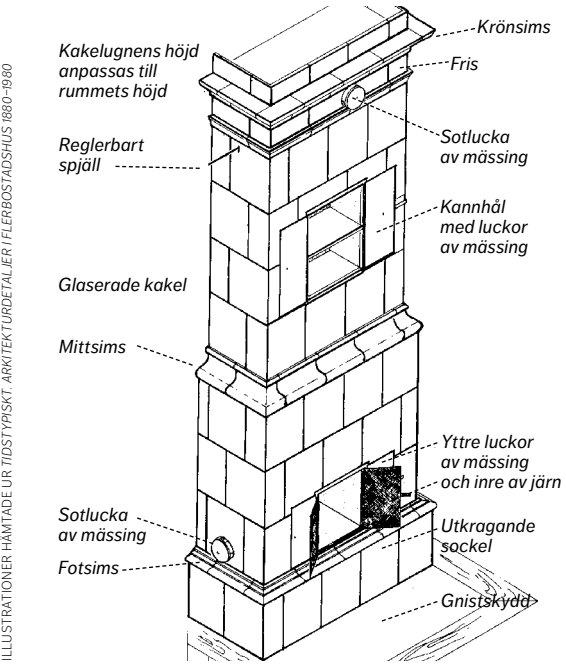
Det behövs tillstånd från Stadsholmen för att installera diskmaskin eller tvättmaskin.

Om det finns önskemål om att renovera ytskikt själv, kontakta alltid Stadsholmen först.

Förvara inga saker i trapphusen – här ska det av brandsäkerhetsskäl vara fritt från brännbara material och fritt för utrymning och sjuktransporter.



Uppvärmning med kakelugn bygger på principen att en tegelmassa värms upp och avger strålningsvärme. Ett avancerat kanalsystem gör att rökgaserna värmer stora tegelytor på sin väg till skorstenen. När väl kakelugnen värmts upp avger den värme under många timmar.



Kakelugnens tegelkonstruktion är klädd med glaserat tegel. Utformningen avspeglar rummets karaktär och rådande stilideal.

Användning av kakelugn

En kakelugn har ett invecklat kanalsystem och det tar lång tid för kakelugnen att bli varm så att den kan börja avge värme. I gengäld har kakelugnen den fördelen att den kan ackumulera värmen och avge denna under 8–12 timmars tid. Det är därför kakelugnen på nytt har kommit till heders. Ingen annan spiskonstruktion på marknaden har samma egenskaper.

Bränslets kvalitet har som vid all eldning stor betydelse ur effektsynpunkt. Torr björkved är mycket bra bränsle vid eldning i kakelugn. För hård eldning kan göra att kakelugnen spricker.

Som hjälp vid tändning av veden kan man använda töre (kådräk bärved) eller papper från en vanlig dagstidning. Tidningspapper ska inte packas för hårt, luften behöver lätt kunna passera genom pappret.

En del kakelugnar är plomberade för att ugnarna eller röckkanalerna inte är i eldningsbart skick.

Elda så här:

- När brasan tänds ska spjället vara helt öppet.
- Brasan brinner jämnare om veden läggs på ett tvärlagt vedträ eller två korslagda.
- När brasan brinner stängs innerluckorna och draghålen i luckorna öppnas. Spjället skjuts till så pass att brasan brinner tyst, men utan att röklukt tränger ut.
- När brasan brunnit ut till hälften öppnas spjäll och luckor och brasan rörs om så att bränderna ligger ovanpå glöden. Luckorna stängs igen och spjället skjuts till sitt förra läge.
- När brasan brunnit ut rörs glödhögen om och det får inte längre komma några lågor ur glöden. Luckorna stängs och spjället skjuts så långt som möjligt utan att os tränger ut ovanför luckorna.
- Efter några minuter, och när ingen blå låga längre syns i glöden, stängs spjället helt.
- Eldstaden ska alltid hållas ren från aska – den hindrar förbränningen.
- Använd inte köksfläkten vid eldning i kakelugn. Fläkten kan åstadkomma bakdrag, vilket är hälsofarligt.

Stadsholmens fastigheter

År 2017 äger Stadsholmen 278 fastigheter. Många av dessa finns på Södermalm och i Gamla stan. I Djurgårdsstaden och på Långholmen finns också flera hus i bolagets ägo. Enstaka byggnader finns på övriga malmar och i ytterstaden äger Stadsholmen ett antal gårdar och slott.

Kartan till höger, på omslagets insida, omfattar hela Stadsholmens fastighetsbestånd. Kartan nedan visar det utsnitt som är markerat till höger. Kartorna visar fastighetsgränserna, det vill säga tomtmarkens avgränsning och inte själva byggnadsvolymerna.

På Stadsholmens hemsida finns en komplett lista med alla fastigheter. Där finns också fastighetsdata och faktablad med historisk information om husen.



Att förvalta Stockholms stads kulturbyggnader

AB Stadsholmen är ett bolag inom Stockholms stad med uppgift att förvalta äldre, kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Stadsholmen äger fastigheter inom kommunens gränser, i såväl innerstad som ytterstad. Här finns ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer med hus och trädgårdar som skall underhållas och förvaltas med ett långsiktigt gott resultat.

Hur stora förändringar kan göras? Vad är värdefullt att spara? Vilken färg ska användas? Stadsholmen ställs dagligen inför dessa frågor. I denna skrift beskriver Stadsholmen riktlinjerna för sin förvaltning. Grundläggande är att alla fastigheter är unika och skall hanteras utifrån sina specifika förutsättningar och att varje byggnads karaktär skall bevaras.

Skriften har utarbetats i nära samverkan med Stadsholmens kulturhusråd, ett expertråd med ledande sakkunskap inom området.



STADSHOLMEN