

Ett stockholmskt kulturarv

– att förvalta borgarhus och kåkar



AB STADSHOLMEN
MAJ 2002

**Programmet har tagits fram inom AB Stadsholmen
av Christina Lillieborg i samarbete med arkitekt SAR
Laila Reppen.**

Omslag: Mäster Mikaels Gata

Foto: Jerry Malmberg

©: AB Stadsholmen

Samfundet S:t Erik har bidragit till tryckningen av denna skrift

Tryck: AB C O Ekblad & Co, Västervik 2002

ISBN: 91-631-2824-1



Ur tidningen Kasper 1875

FÖRORD

AB Stadsholmen har ett förnämligt kulturpolitiskt uppdrag genom att i Stockholm äga och förvalta 400 byggnader av stort värde för stadsmiljö och byggnadshistoria. Stockholmarna, besökarna i staden och naturligtvis hyresgästerna kan glädja sig åt ett i hög grad levande kulturminne.

Fastigheterna påminner om svunna tider samtidigt som de innehåller moderna bostäder och lokaler. Genom åren har husen förändrats och utvecklats i takt med nya behov och ny teknik. Många av de äldsta husen har byggts på och till. Interiörer och exteriörer har förändrats genom att moderniteter som elektricitet, vatten och avlopp, centralvärme och nya kök och badrum har tillförts. Ombyggnader har gjorts med varje tids material och utrustning. Husen ger en riklig provkarta på olika tiders byggande och förvaltning. Även gårdarnas och trädgårdarnas utseende har förändrats genom åren i takt med att behoven förändrats.

Dagens uppgift har sin tyngdpunkt i förvaltning och underhåll. Häri ingår både de små reparationerna och de större åtgärderna. Genomgripande upprustningar återstår bara i enstaka fastigheter.

Förvaltningen av kulturarvet kräver kunskap och ett varsamt förhållnings-sätt hos fastighetsägaren, hyresgästen, konsulten och entreprenören. Med föreliggande kvalitetsprogram, som utarbetats i nära samverkan mellan AB Stadsholmen och Stadsholmens kulturhusråd, tas ytterligare ett steg i strävan att lägga fast grundläggande principer för god byggnadsvård inom ramen för en modern fastighetsförvaltning. Förhoppningen är också att programmet ska medverka till att sprida intresse och kunskap hos hyresgäster och andra fastighetsägare.

Stockholm den 16 maj 2002

Charlotte Axelsson
VD AB Stadsholmen

Sven Lorentzi
Ordf AB Stadsholmens
kulturhusråd

INNEHÅLL

| | |
|--|-----------|
| Stadsholmens verksamhet | 7 |
| Stadsholmens fastigheter | 11 |
| Riktlinjer för Stadsholmens verksamhet | 20 |
| Varje fastighet efter sina förutsättningar – bevara karaktären | 23 |
| Minsta möjliga ingrepp | 24 |
| Förhindra skador | 26 |
| Arbeta med traditionella material och traditionell teknik | 27 |
| Åtgärder ska så långt som möjligt vara reversibla | |
| – spara i stället för att ta bort | 30 |
| Låt årsringarna synas | 31 |
| Patina – en del i åldrandet | 32 |
| Byte och underhåll görs först vid skada | 33 |
| Vanliga underhållsfrågor | 34 |
| Trädgårdar och gårdar | 37 |
| Att säkerställa god och långsiktigt hållbar kvalitet | 41 |
| Skötselråd | 44 |



Utsikt från Fjällgatan 32.

Stadsholmens verksamhet

AB Stadsholmen är Stockholms stads bolag för förvaltning av äldre, kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Bolaget äger och förvaltar merparten av bebyggelsen inom kulturreservaten på östra Mariaberget, Skinnarviksberget, Åsöberget och Vita Bergen samt området vid Katarina kyrka. Dessutom är Stadsholmen störst fastighetsägare i Gamla stan, på Långholmen och i Djurgårdsstaden. För närvarande omfattar beståndet 225 fastigheter med cirka 400 byggnader, som inrymmer 1622 lägenheter och 583 lokaler. Stadsholmen är dotterbolag till AB Svenska Bostäder.

Bolaget bildades 1936 av Samfundet S:t Erik för att hantera upprustning av några kvarter i Gamla stan. Stadsholmen är det äldre namnet på denna stadsdel. 1967 förvärvade Stockholms stad bolaget och överförde merparten av sitt äldsta bostadsbestånd till Stadsholmen. Det var både samlad bebyggelse som avsatts som kulturhusreservat och enstaka byggnader som en gång förvärvats för att rivas så att staden skulle kunna fullfölja sina planer på omfattande nyexploateringar. Efter de tidigare stora saneringarna på framförallt Norrmalm, hade den allmänna uppfattningen i samhället svängt och man önskade nu bevara och rusta den äldre bebyggelsen i stället för att riva och bygga nytt. Under åren har Stadsholmen även övertagit byggnader från andra fastighetsägare som Byggnadsstyrelsen och Kriminalvårdsstyrelsen. I dag är verksamheten inriktad på förvaltning och underhåll även om nyförvärv förekommer.

De flesta byggnader som överförts till Stadsholmen har varit i stort behov av genomgripande teknisk upprustning och höjning av boendestandarden efter att ha rivningsförvaltats under lång tid.

Under 1970- och 80-talen rustades och moderniserades i stort sett alla byggnader. De genomgripande upprustningar som då gjordes byggde på den tidens synsätt där även de statliga lånereglerna var styrande. Med tiden har ett nytt synsätt vuxit fram där antikvariska principer baserade på varje hus historia och förutsättningar blivit vägledande. I kulturhusreservaten förekommer enstaka byggnader som till stora delar är rekonstruerade men är av stort värde som del av den samlade miljön.

Gemensamt över tiden har varit att byggnaderna ska kunna fungera som moderna bostäder och lokaler.

Som stöd för verksamheten instiftades 1992 ett särskilt kulturhusråd. Rådet består av ledande byggnadsvårdsexperter inom olika områden, som dels följer olika projekt, dels förmedlar kunskap så att bolaget successivt kan öka kvaliteten i arbetet. Rådet har aktivt medverkat till utarbetande av denna skrift.



Trapphus på Västerlånggatan 75.



Äldre fönsterbeslag som bevaras och renoveras.

Det har inte alltid varit självklart att bevara – olika intressen vägs samman

I stort sett alla Stadsholmens hus har under sin livstid förändrats flera gånger. På- och tillbyggnader har varit vanliga liksom interiöra förändringar. På 16- och 1700-talen och större delen av 1800-talet var det vanligt med stora radikala förändringar i bebyggelsen. I Gamla stan finns många exempel på byggnader som har medeltida murverk och bottenvåningar medan de övre våningarna byggts om och till i olika perioder. En byggnad kan därför ha byggnadsdetaljer från många århundraden. Modern utrustning som elektricitet, vatten, avlopp, nya kök och badrum har tillförts och utgör idag naturliga årsringar i husen. Idag önskar vi bevara och på ett varsamt sätt förvalta alla värdefulla delar i våra miljöer.

Skyddsmöjligheter och bevarandebestämmelser

Stockholms stad bedriver genom Stadsholmen en praktisk bevarandepolitik. Genom ägandet i Stadsholmen och genom att alla större åtgärder görs i samråd med Stadsmuseet garanteras bevarande och varsam förnyelse.

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

Byggnadsminnesförklaring

Byggnadsminnesförklaring beslutas av länsstyrelsen. I KML ställs mycket höga krav för att en fastighet ska kunna förklaras som byggnadsminne. För närvarande finns i Stockholms län cirka 140 byggnadsminnen, varav Stadsholmen äger två. Nästan alla övriga fastigheter i Stadsholmen uppfyller kraven på byggnadsminnesförklaring, men skyddas i stället genom kommunala bestämmelser.

Bestämmelser i detaljplan eller kulturklassning

Den andra formella formen för kulturskydd är genom kommunala bestämmelser i detaljplan. Att ta fram en detaljplan är en omfattande process. Stockholms stad har därför i stället kulturklassificerat den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, där klassificeringen utgör beslutsunderlag vid bland annat bygglovprövningar.

Stadsmuseet har inventerat de flesta av Stadsholmens byggnader och även upprättat skydds-föreskrifter som ska ses som en tolkning av hur planbestämmelserna ska följas. Dessa föreskrifter är i allmänhet mycket detaljerade och ger en bra grund för förvaltningen.

Byggnadsvård i drift och underhåll

De formella skydds-föreskrifterna kan aldrig i detalj reglera vad som bör eller inte bör göras, utan detta måste avgöras från fall till fall. Ska fastigheterna bevaras kulturhistoriskt riktigt krävs insikten att varje byggnad är unik och har sina egna förutsättningar som måste styra vad som ska göras. Dessutom krävs specialistkunskaper.

Stadsholmen vill vara ett föredöme i den praktiska vården av kulturhistoriskt värdefulla miljöer.



Äldre fönster är ofta av så bra virke att ommålning och omkittning räcker. I enstaka fall kan rötade bottenstycken behöva bytas ut.



Vid renovering används traditionella material och metoder. Många detaljfrågor måste lösas direkt på plats.



Torkel Knutssonsgatan 9-13.

Stadsholmens fastigheter

Stadsholmen har cirka 400 byggnader med olika karaktär och ålder. Husen ligger både samlade i kulturhusreservat och insprängda i den övriga stadsmiljön och består både av borgarhus och enklare kåkar. Alla har sin egen unika historia och användningssätt och skiftar därför i konstruktion och utformning. Även gårdarna och trädgårdarna skiftar i utformning.

Merparten av byggnaderna är enklare hus som uppförts av och för personer med mycket begränsade ekonomiska tillgångar. Detta har avspeglats i husens och trädgårdarnas utförande och ligger idag också till grund för val av lösningar vid skötsel och underhåll.

De flesta äldre byggnaderna har under århundradenas lopp byggts om och till för att passa olika tiders smakriktningar och behov. Den arkitektur vi ser idag präglas av den senast genomförda större omdaning.

Det gör att det är svårt att säga vad som är "originalutförande" och vad som inte är det, eller om någon byggnadsdel eller förändring är mer eller

mindre värd än någon annan. Dagens byggnader och trädgårdar utgörs av summan av de förändringar, tillskott och händelser respektive fastighet upplevt.

Fastigheterna ingår i den offentliga miljön som berör oss alla och karaktärsdragen i de olika byggnaderna och bebyggelsemiljöerna har därför stor betydelse.

I innerstadens flerbostadshus fanns från början en uppdelning i lägenheter för olika kategorier. De stora lägenheterna byggdes i gathuset medan de mindre låg i gårdsbyggnaderna. Även inredningarna varierade i utformning, de flottare lägenheterna låg längre ner och de enklare högre upp. På våning en trappa, ofta över en våning med butiker och annan verksamhet, låg de exklusivaste lägenheterna. Husen saknade hiss, och till första våningen var det inte så långt att gå. Denna skillnad i hur bostäderna har utformats syns än idag i golv, kakelugnar, snickerier och stuckaturer. Det är också skillnader som beaktas vid val av underhållsåtgärder.

Fönstren mot gatan är här av olika karaktär och med en varierad utsmyckning som speglar ett skiftande ursprungligt användningssätt. Fjällgatan 18.





Stenhus har källarmurar i sten och ytterväggar och hjärtväggar (bärande väggar) murade i tegel. Rumsskiljande innerväggar är ofta plankväggar. Bjälklagen består av träbjälkar med golvplank, trapphusen kan ha murade eller gjutna bjälklag.

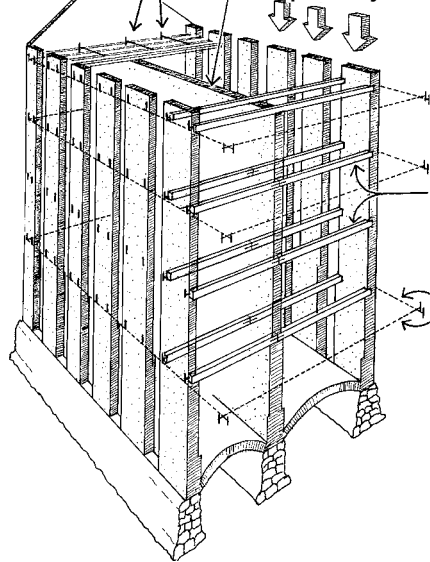
Fasaderna är putsade eller klädda med ett hårdbränt fasadtegel. Taken är vanligtvis klädda med plåt och målade.

Mariahissen, Söder Mälarstrand 21 är ett stenhus med fasadtegel, byggt 1886. Huset innehåller endast lokaler. Mittornet är rekonstruerat.

Gavelmuren är förankrad
 är förankrad
 ilklagen.

Bärande hjärtmur

Tunga bärande murpelare i ytterväggarna

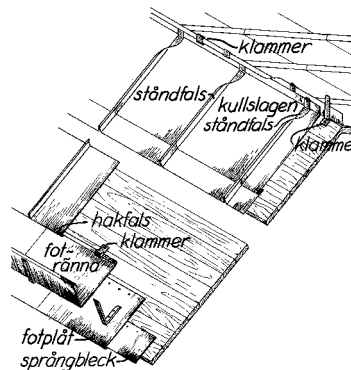


Bjälkar med ankarjärn är förankrade i murpelarna och håller samman ytterväggarna över hjärtmuren

Sträckankarjärn löper längs fasaden runt hela huset och håller samman murpelarna.

Stenhus

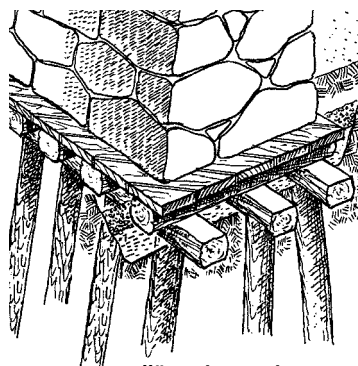
Konstruktionen i stenhus kan förenklat sägas bestå av grundmurar av sten, bärande murar av tegel, träbjälklag samt järn som håller samman konstruktionen.



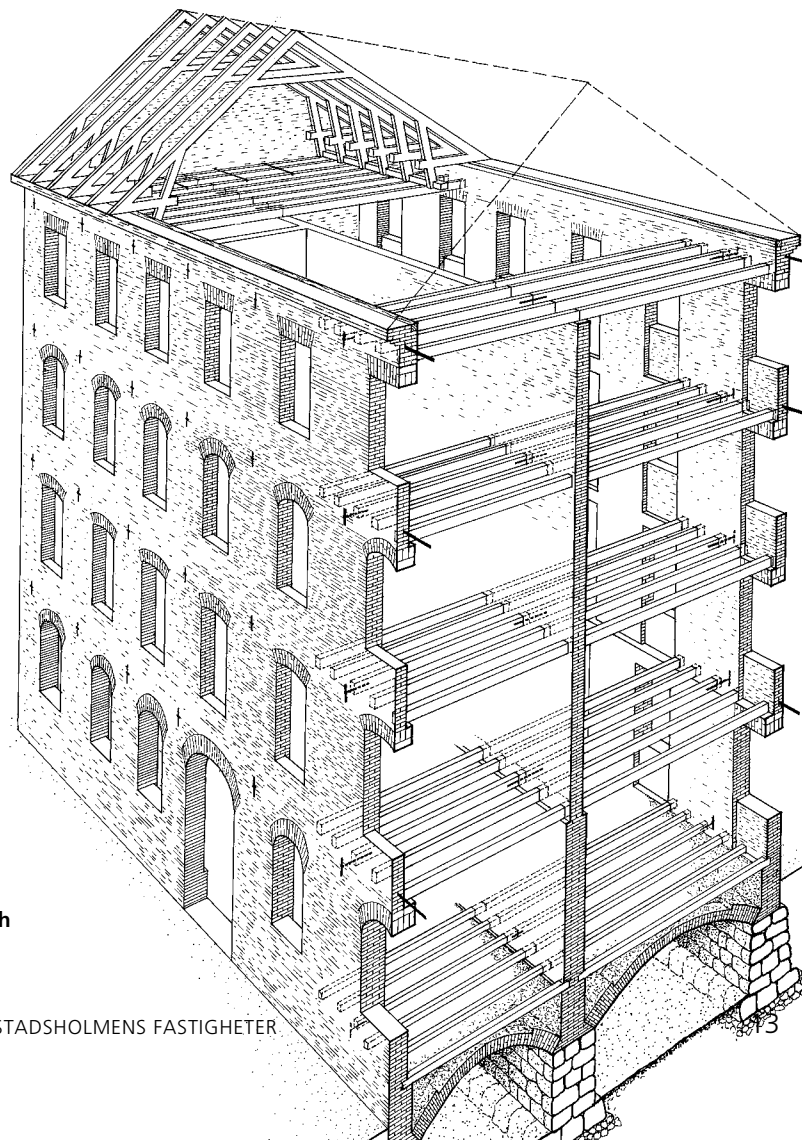
Taktäckning med plåt. Plåtskarvarna falsas för att förhindra att vatten tränger in. Tekniken har genom decennierna varierat och takets ålder kan avläsas i falsarnas utförande.



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



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





Bägge husen är från 1700-talet och har ordinära lägenheter. Bastugatan 12–14 till vänster och Tavastgatan 6 till höger.



Låga stenhus på Mariabergets bergsbrant. Pryssgränd 8–10.



Stenhus på Stortorget 18–20 (de två till vänster). Dessa hus är de första som staden köpte in för att bevaras.

Det högra huset har medeltida murar bevarade i de tre nedersta våningarna. Det nuvarande utseendet är från tidigt 1700-tal. Huset till vänster är från 1650. Bägge husen har byggts om flera gånger genom åren, senast 1994.



Höga stenhus i trångt gaturum. Västerlånggatan 75.

Stenhus med ursprung från 1600- och 1700-talet som förändrats genom åren. Hornsgatan 34–38.





Vid upprustningen av Åsöberget på 1960-talet var flera hus i mycket dåligt skick och rekonstruerades därför med ursprunglig volym och färgsättning. Lotsgatan 1–3.

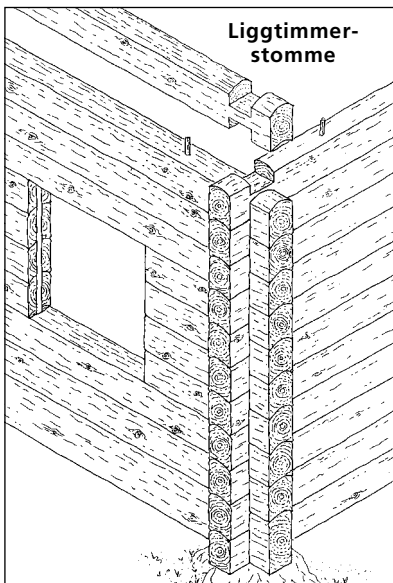


Inpanelad timmerstomme med linoljade fasader. Husen är uppförda efter Katarinabranden 1723 och är ombyggda flera gånger, senast på 1970-talet. Mäster Mikaels Gata 6–10 och 7–11.

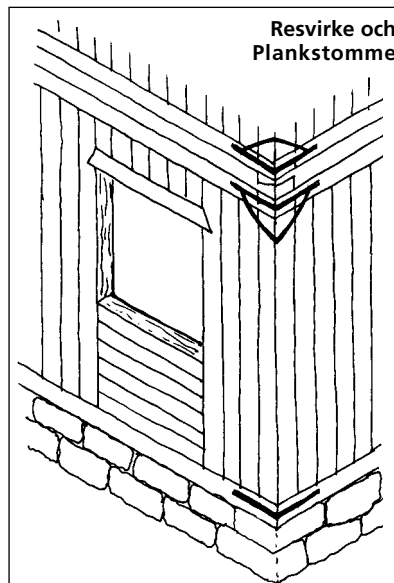
Trähus

Trähus kan grovt sett sägas vara konstruerade på tre olika sätt. Det kan vara homogent liggande virke, homogent stående virke eller någon regelkonstruktion med fyllning i olika varianter. Utförande och teknik varierar också över tiden. Ett hus kan ha blandade konstruktionssätt, exempelvis beroende på att det byggs till vid en senare tidpunkt.

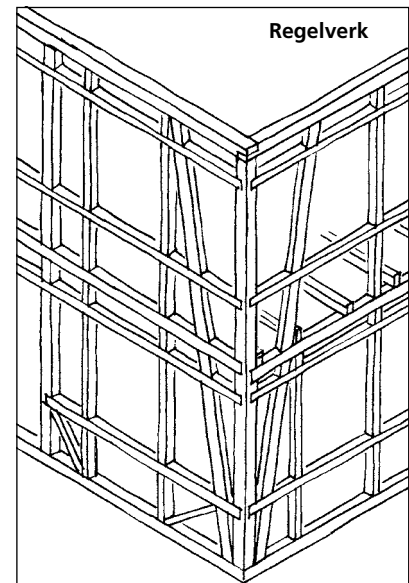
Stommen kan sedan vara inklädd med träpanel eller vara putsad.



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



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



Korsverks- eller regelstommen är en virkesbesparande konstruktion. Stommen är utvändigt klädd med stående träpanel och invändigt vanligen liggande panel. Panelen är vindtätad, men invändig fyllning saknas ofta.



Många trähus har blandade konstruktioner. Exempelvis kan bottenvåningen vara knuttimrad medan den övre våningen, kanske tillbyggd på 1800-talet, har en regelstomme. Breda Gatan i Djurgårdsstaden.



Fjällgatan har en blandad bebyggelse i varierande ålder och höjd. Här finns både stenhus och trähus.



Även förradslängor och uthus är viktiga för helhetsbilden. Denna används nu för cyklar, hushållssopor och grovsopor. Soprummens krav på luftning har lett till nya luftningsventiler. Lilla Skinnarviksgränd 6.



Äldre förråd och vedbodar, ombyggda 1998–99. De används idag som lägenhetsförråd. Gaveliusgatan 5.

RIKTLINJER FÖR STADSHOLMENS VERKSAMHET

- Varje fastighet efter sina förutsättningar – bevara karaktären
- Minsta möjliga ingrepp
- Förhindra skador
- Arbeta med traditionella material och traditionell teknik
- Åtgärder ska så långt som möjligt vara reversibla
– spara i stället för att ta bort
- Låt årsringarna synas
- Patina – en del i åldrandet
- Byte och underhåll görs först vid skada

Riktlinjer för Stadsholmens verksamhet

I förvaltningen av Stadsholmens fastigheter för- enas den långsiktiga vården med en anpassning till hyresgästernas önskemål samt skötsel och löpande underhåll. Projektering och genomförande av större reparationer och ombyggnader görs med specialistkompetens och i samarbete med stadsmuseet. Löpande verksamhet som reparationer av snickerier, fönster, dörrar och beslag, installationer av olika slag, rengöring och målning, reparationer av golvbe- läggningar etc har sammantaget stor betydelse för beståndets långsiktiga värde. Alla små reparationer, installationer och renoveringar utförs därför gediget och med största hänsyn till byggnadens särart.

Att varje tid sätter sina spår är allmänt accepterat. Moderna krav kan tillgodoses men underordnas be- byggelsens förutsättningar så att oersättliga värden inte förstörs. Det är svåra bedömningar som ofta diskuteras inom Stadsholmen.

Utöver hyresgästernas egna individuella önskemål har samhället krav på anpassning av husen till livet i dagens samhälle. Exempel är brandkrav, krav på ljudisolering, ventilation och sophantering. I stort sett gäller samma krav för alla fastigheter, oavsett ålder. Avvägningar mellan olika intressen kan leda till kompromisser där det önskvärda får stå tillbaka för det möjliga. Den grundläggande utgångspunk- ten är att inga åtgärder utförs som står i strid med bevarandekravet.

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



Bevarad del i kök i fastigheten Faggens Krog. Från 1850-talet tillkom vedspis som ett modernt tillskott.



Modernt 1970-talskök. En äldre eldstads läge syns i golv- beläggningen.



Karaktärsskapande äldre nyckelskyltar och dörrvred finns bevarade i flera lägenheter.



I många lägenheter finns modernare dörrtrycken.



Vår tids högre standard måste kunna anpassas till husen på byggnadernas villkor.

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

Genom att Stadsholmen förvaltar så många kulturskyddade byggnader finns en unik möjlighet att bygga upp och vidmakthålla den samlade kompetens som krävs.

I det följande redovisas de riktlinjer som gäller för all verksamhet, både den dagliga löpande verksamheten och större planerade åtgärder.



Äldre dörr med nya ilagningar.

Varje fastighet efter sina förutsättningar – bevara karaktären

Stadsholmens fastigheter har tillkommit och förändrats under flera århundraden och efter varierande stilideal och standardkrav. Fastigheterna har genom åren successivt anpassats till förändrade behov och moderniserats till dagens krav på standard och komfort. I ett historiskt perspektiv är vi alla mycket tillfälliga besökare i dessa miljöer. Det ena huset är inte det andra likt och en åtgärd som i det ena fallet är bra kan i ett annat hus vara helt olämplig. Varje åtgärd, stor som liten, utförs utifrån fastighetens egna förutsättningar.

Stadsholmen syftar till att bevara byggnadernas karaktär. Karaktären utgörs av summan av en lång rad detaljer, där även material och byggnadens användning ska ingå.

God kvalitet och goda lösningar bevaras oavsett när de skapats. Vad som är bevarandevärt avgörs från fall till fall och i samråd med antikvarisk sakkunskap. Inredningar från senare årtionden kan vara kontroversiella eftersom vi idag inte skulle utforma dem som de gjordes då. Även här tas dock hänsyn till den tidens val. Om det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt kan en förändring av material och inredningsdetaljer göras i riktning mot något som överensstämmer med bebyggelsens grundkaraktär.

Grundläggande är att bostäder och lokaler ska fungera för det de är avsedda. Samtidigt ska byggnadsvården ske med full respekt för husets karaktär och förutsättningar. Renoveringar i olika tider har gjorts utifrån för tiden rådande synsätt. I vissa fall har värdefulla detaljer inte kunnat räddas.



Ursprungliga detaljer är bevarade. Matsal i borgarhus från 1765, tillhörande Barnängens fabriker.



Många inredningsdetaljer och utformningar finns kvar, som vedspis och spiskåpa bredvid den nya spisen. Bostadshus i Gamla stan, renoverat på 1970-talet.



Ändrad användning och en ombyggnad utan spår av tidigare epoker. En före detta stallbyggnad ombyggd till bostad. Senast ombyggt 1974. Torkel Knutssonsgatan.



Äldre stängningsanordningar bevaras där de finns kvar.



När fönster renoveras byts endast skadade partier ut.

Minsta möjliga ingrepp

De åtgärder som görs utförs med minsta möjliga ingrepp. När nya material och installationer tillförs sker det med utgångspunkt från husets kulturhistoriska och tekniska förutsättningar. I varje situation bedöms vilket problem det är som ska lösas eller vad det är en hyresgäst efterfrågar. En efterfrågad lösning kan vara ett av fler möjliga alternativ. Den lösning som innebär minsta ingrepp väljs. Åtgärder eller installationer som kan skada eller förvanskar husen görs inte. Här som i alla andra sammanhang ger husets byggnadshistoria utgångspunkten. I en byggnad som byggts om och till i olika perioder finns större frihet till förändringar än i en byggnad som är mer eller mindre oförändrad sedan tillkomsten.

Vid reparationer och underhåll är det bara det som är skadat eller skulle kunna förorsaka framtida skada som tas bort. I det längsta behålls ursprungligt/äldre material – hellre lappa och laga än att byta hela enheter. Framförallt gäller det att inte skada det som är oersättligt. Valda lösningar ska också vara reparerbara.

Exempel på åtgärder är: Enstaka takplåtar byts i stället för att lägga helt nytt tak. Ett rötskadat fönster lagas istället för att bytas ut. För att förbättra ventilation och få in luft används hellre textillister än att nya ventiler monteras i fönsterkarmen. Lägenhetsskiljande dörrar brandskyddsmålas i stället för att kläs med skivor eller ersättas med moderna dörrar.

I samband med ombyggnader och upprustningar behålls alla de byggnadsdetaljer som bedöms vara värdefulla. Platsbyggda original bevaras, medan större flexibilitet tillämpas för modernare inredning. En utgångspunkt är att det som är av god kvalitet ska behållas.

En annan fråga som aktualiseras emellanåt handlar om vindsinredningar. Av antikvariska skäl, men även av funktionella skäl inreds inte vindar. Fastig-

hetens lägenhetsförråd är ofta inrymda på vinden. Vinden fungerar också som en del i byggnadens ventilationssystem.

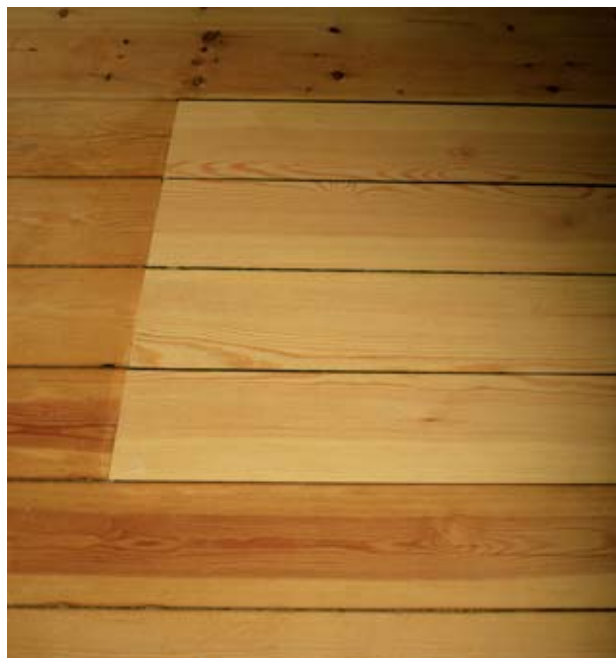
Genom ett tillvalssystem kan hyresgäster på egen bekostnad och i samråd med Stadsholmen göra utbyten av material och utrustning. Tillvalen sker under förutsättning av att åtgärderna är ekonomiskt, tekniskt och kulturhistoriskt lämpliga att genomföra.



**Vindar i Stadsholmens byggnader lämnas kvar som förråds-
vindar och inreds inte.**



Vid omkittning av fönster används alltid linoljekitt.



**Ilagning av golv. De nya plankorna har samma mått som de
ursprungliga och kommer att mörkna med tiden.**



Fönsterbleck måste vara utförda så att vatten inte blir stående och kan tränga in i träet.



Ränndalar behöver hållas rena så att inte ett stopp eller en ansamling av löv eller liknande gör att vatten kan tränga in i fasadmuren.

Förhindra skador

Stadsholmen har ett långsiktigt perspektiv och god kunskap om äldre byggnadsteknik. Vid åtgärder som påverkar byggnadernas konstruktioner, ventilation, värmekomfort etc uppmärksammas särskilt att tekniska lösningar, materialval och arbetsmetoder anpassas så att åtgärden inte skadar huset. En lösning som kan verka okomplicerad idag kan leda till skador på sikt. Det handlar framförallt om fuktskador, men även frågor om 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 klara av uppvärmning. Uppvärmningen leder till att valven vittrar och skadas allvarligt på lång sikt.

Även i den dagliga skötseln bedöms eventuella framtida skaderisker. Exempelvis installeras inte tvättmaskiner i utrymmen utan golvbrunn, eftersom golven och i värsta fall även bjälklag kan skadas allvarligt om vatten läcker ut. Ett annat exempel är att äldre genuina trägolv inte lackas. Lacken är så tät att golvet inte släpper igenom fukt, dessutom försvinner även del av träskiktet vid en omslipning. Istället behandlas golven med exempelvis olja.

Runt husen hålls rent så att organiskt material som suger vatten inte leder in fukt. Fönsterbleck och plåtar kontrolleras så att inte vatten tränger in i byggnaderna.

Arbeta med traditionella material och traditionell teknik

Stadsholmens byggnader är ursprungligen byggda med trä, tegel, kalkbruk och kalkputs, järnsmide mm; vad som ofta kallas traditionella material. Många ombyggnader och reparationer genom åren har emellertid tillfört byggnaderna nya material, ibland på ett olämpligt sätt. Vid reparationer och underhåll är utgångspunkten att de traditionella materialen ska användas. Andra material kan undantagsvis komma till användning beroende på omständigheterna. Traditionella material har fördelar, både av kulturhistoriska skäl och för att materialen har goda egenskaper. De är hållbara, fuktgenomsläppliga och åldras dessutom vackert.

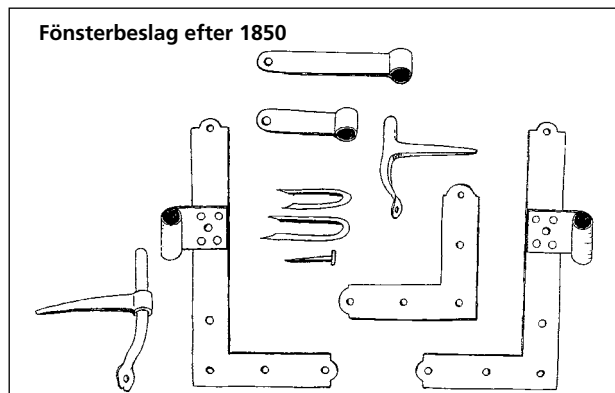
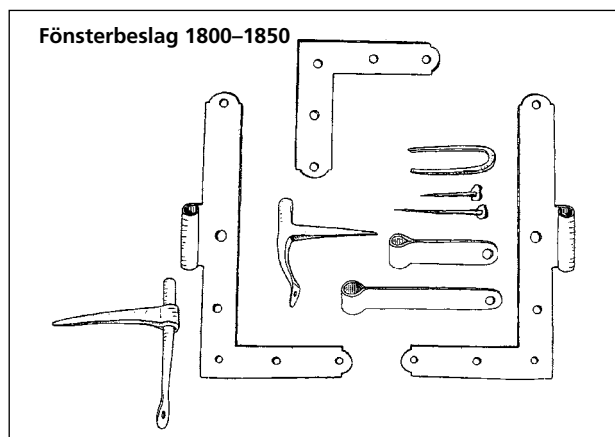
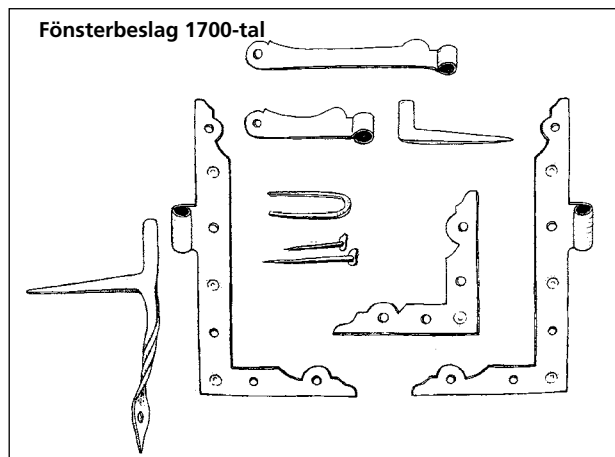
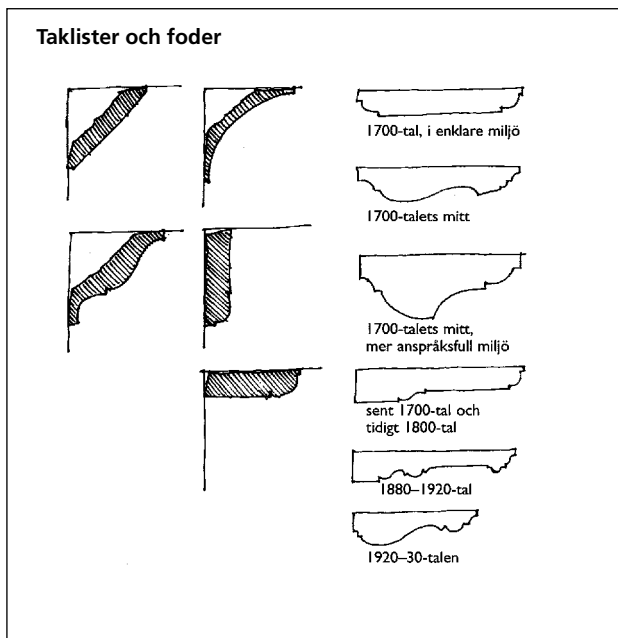
Vid ommålningar invändigt används ofta den icke-traditionella latexfärgen på moderna snickerier som tidigare bara varit målade med latex. Det finns dock inga generella svar på vilket färgmaterial som ska användas i olika situationer utan det avgörs från fall till fall med hänsyn till äldre behandlingar, lägenhetens och byggnadens utformning och historia.

Även linoleummattan är ett traditionellt material. Många önskar idag ta bort linoleummattan och istället ta fram det underliggande trägolvet. Det är dock inte självklart att plocka fram äldre undergolv, de är ofta inlagda för att inte synas och har ofta kvalitet därefter. Dessutom kan det leda till oönskade stegljud till grannar om linoleummattorna tas bort. Även här görs en bedömning från fall till fall utifrån byggnadens förutsättningar.

Där det är möjligt återanvänds material. Det gäller delar av fasadpaneler som antingen flyttas eller vänds. Takpannor, dörrar och fönster som inte kan användas direkt läggs i lager för senare användning.

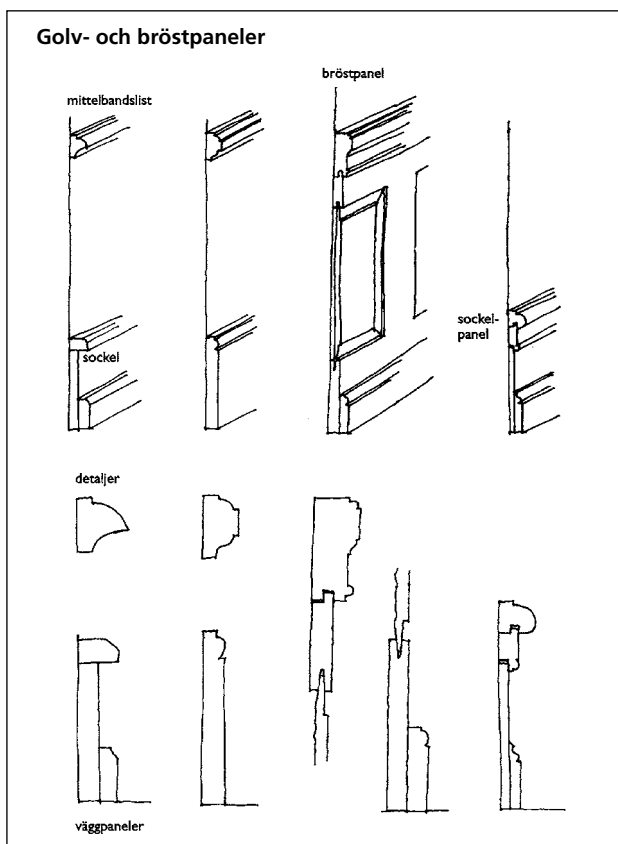


Nätning med kycklingnät och vass som underlag för putsning.



Ur Reservdelar för gamla hus, Centrum för byggnadsvård

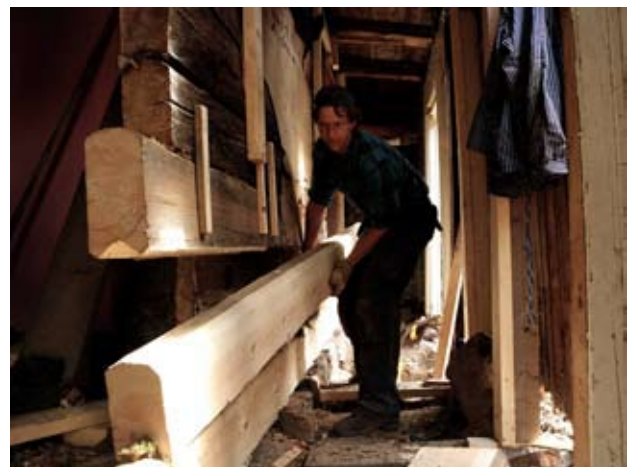
Kunskap om byggnadsdetaljers varierande utförande över tiden kan vara en god hjälp vid datering av byggnadsdelar. Många äldre beslag, listverk eller andra byggnadsdetaljer kan dock ha flyttats till yngre hus. Det kan därför vara svårt att datera hus utifrån enskilda byggnadsdelar.





Ett timrat hus där rötskadade delar har bytts ut och lagats i med konstruktionssätt och metoder som rimmar med husets utförande.

De nya timmerstockarna är av äldre långsamvuxet virke. Allt autentiskt material som inte var skadat har återanvänts. Panelen togs före ombyggnaden ner och har sedan satts tillbaka och kompletterats. Färdigställt 2000. Mäster Pers Gränd 4.



Utbyte av rötskadade timmerstockar. Stockarnas huggning och tätningen med mossa är utförd med traditionell teknik. Färdigställt 1999. Faggens Krog, Gaveliusgatan 5.

Åtgärder ska så långt som möjligt gå att återställa – spara i stället för att ta bort

I största möjliga utsträckning väljs åtgärder som gör det möjligt att i framtiden återställa till ett tidigare utförande. Större frihet ges för åtgärder som är lätta att återställa. En ny tapet som inte rimmar med husets karaktär har inte lika stor betydelse som exempelvis byte av foderlister. Behovet av säkrare lägenhetsdörrar löses bättre med gallergrind och ursprungsdörren kvar än med en säkerhetsdörr där dörrbytet blir permanent.



Den befintliga brandförstärkta lägenhetsdörren har kompletterats med en gallergrind.

Storpipor från eldstäderna kan sektioneras med slangar istället för de stela plåtkonstruktioner som tidigare användes. Plåtinsatser kan fastna och vara omöjliga att ta bort utan att ta ned hela murstocken.

En annan viktig princip är att bevara värdefulla detaljer/lösningar/tapetlager i stället för att plocka bort dem. En äldre färg kan alltid skrapas fram under ett nytt färglager. Gamla vedspisar sparas alltid, och självklart även kakelugnar, även om de inte fungerar. Vid större upprustningar sparas äldre lösningar och detaljer även om de inte fyller någon funktion idag.



Så långt möjligt sparas tidigare detaljer. Här har en ny toalett tillskapats i en tidigare passage.

Låt årsringarna synas

Många tillägg och förändringar har gjorts genom åren. De är delar av fastigheternas historia och är av intresse att kunna följa i framtiden.

Nya åtgärder eller tillägg ska så långt det är möjligt urskiljas från äldre. Exempelvis kan rum i modern tid ha delats av med gipsväggar. För att få en enhetlighet i sådana rum kan ny stuckatur användas på den nya väggen, men den bör då inte vara en exakt kopia av rummets äldre stuckatur, utan man ska kunna se att den är ny. Samma resonemang kan man ha vid önskemål om nya spegeldörrar för att komplettera en lägenhet när det inte finns tillgång till originaldörrar från samma tid som övriga dörrar i lägenheten.

Vid både ombyggnad och underhåll betraktas bad/duschrummen som moderna enheter som får ett modernt utförande för att undvika framtida vattenskador.



Golvbeläggningen visar den tidigare rumsindelningen. En kakelugn och en vägg till ett tidigare angränsande rum är borttagna..



Tillägg ska vara avläsbara. Fyra bostäder var i behov av gemensam tvättstuga. Vind och källare kunde av antikvariska skäl inte användas, därför byggdes istället ett fristående hus på gården. –Traditionella material, men vår tids arkitektur. Söder Mälarstrand 111. Renovering klar 2001.



Patina – en del i åldrandet

Det är naturligt att byggnader åldras och att de inte alltid ger intryck av att vara nyupprustade. Merparten av de traditionella material och utföranden som används åldras på ett behagfullt sätt och ger husen en patina som förstärker det genuina. Det gäller såväl taktegel och underhållna gamla takplåtar som slammade och kalkade fasader. Kalkfärgade fasader vittrar successivt, vilket gör att även smuts som fastnat vittrar bort. Detta skiljer kalken från modernare material som kan ge ett mycket smutsigt intryck efter ett antal år.



Färgsättning av Stadsholmens byggnader görs utifrån antikvariska och stadsbildsmässiga bedömningar.

En sliten byggnad har sitt värde i stadsbilden. Det är variationen som gör staden levande. Stadsholmens byggnadsbestånd finns både i sammanhållna reservat och som enskilda hus bland många andra byggnader. Det kan vara lockande att göra ett helt område klart samtidigt. Stadsholmen genomför dock en åtgärd först när den behövs för varje separat hus. På så vis hålls miljön levande och byggnaderna kan åldras med behag.



Kalkputsens kulör kan vara färgstark när den är nystruken, men vittrar och bleknar med åren.

Byte och underhåll görs först vid skada

Underhållsåtgärder vidtas först när de är tekniskt nödvändiga. Det är vare sig ekonomiskt eller resursmässigt försvarbart att göra förtida 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 rundade skarvar. Av kulturhistoriska/museala skäl kan det vara motiverat att byta dessa mot stuprör av den äldre typen med hantverksmässigt skarpa kanter. Förtida byten görs dock ej utan det sker först när stupröret är uttjänt.

Hyresgäster önskar ibland byta vitvaror och radiatorer innan de är uttjänta. Detta kan göras som tillval och bekostas då av hyresgästen själv.



Stupröret till höger är av modernare utformning. När det behöver bytas ut väljs hellre utförandet till vänster.

Port till Västerlånggatan 77. Byggnaden har anor från medeltiden och interiörer från tidigt 1600-tal till sent 1800-tal. Huset är senast ombyggt 1976.

Valet av port speglar 1970-talets ombyggnadsprinciper och kan ha varit en önskan om att få in ljus i det tidigare helt fönsterlösa mörka trapphuset.

Ett byte till en port som bättre rymmer med husets fasaduttryck görs vanligen först om den behöver bytas av annat skäl än rent estetiska.



Vanliga underhållsfrågor

När byggnader åldras sker successivt olika förändringar. Vissa påverkar husets konstruktion och funktion och måste omgående åtgärdas för att inte byggnadsdelar ska förstöras. Andra förändringar är mer av estetisk art, där vissa också positivt bidrar till husets patina. Som grundprincip åtgärdas direkt de förändringar som är skadliga för huset. Förändringar som mer är en utseendefråga åtgärdas i regel först när det är tekniskt nödvändigt.



Plåttak med plastbeläggning som flagar. Taket åtgärdas vanligen först om det blir skadat av exempelvis rost.

Flagande plåttak Flagande plåttak är mer en estetisk fråga än ett problem för byggnaden. Det är inget tekniskt problem så länge plåten inte börjar angripas av rost.

Många tak har under 1960-, 70- och 80-talen belagts med plastbelagd plåt. Materialet ansågs vara underhållsfritt och användes allmänt. Det har dock visat sig att färgen flagar snabbare än på tidigare traditionellt målade plåttak. Idag arbetar Stadsholmen med galvaniserad plåt som linoljemålas.



Sättningar syns i fasaden som diagonala sprickor. Dessa uppstår vanligen i partierna under fönstren, som är den murade konstruktionens svagaste delar.

Sprickor i fasader Sprickor i byggnadskonstruktioner kan uppkomma av olika skäl. Många murade hus står på så kallade rustbäddar, timmerstockar ovanpå träpålar, som ligger under grundvattennivån. Sedan husen uppfördes kan förändringar ha skett som påverkat grundläggningen. Det kan vara nybyggnationer, tunnlar eller ledningsdragningar. Allt detta påverkar grundvattennivån och markförhållandena, vilket kan ge sättningskador med så kallade rörelsesprickor.

Mindre rörelser fångas upp av byggnadernas rustbäddar och i murverkets konstruktion. De kan dock synas i fasadputsens, särskilt om putsen är av annat material än kalk. Vanligt är diagonala sprickor under fönstren, fasadens svagaste delar. De flesta sprickor är ofarliga för byggnaden och kräver därför ingen åtgärd.

Fukt och saltutslag i grundmurar Det är inte ovanligt med synliga saltutfällningar på husens grunder. Utfällningarna beror på stigande markfukt. Fukten tränger in i fasaderna om de har direktkontakt med den omgivande marken, antingen för att marknivån har höjts eller för att det under åren har tillkommit organiskt material i kallmuren. Fukten suggs upp i murverket och ger saltutfällningar. Det ser oftast värre ut än det är och vanligen innebär saltutfällningar inget problem för byggnaden.

Stadsholmen använder färg- och putsmaterial som är genomsläppliga så att fukten inte stängs inne i muren utan kan avdunsta.

Fukt och saltutslag i källare Saltutfällningar eller saltsprängningar av källarnas tegelvalv har samma orsak som saltutslag i fasad. Källarna är byggda av gråsten och tegel med motfylld mark. Byggnaderna är inte isolerade med fuktspärrar som i moderna hus. Så länge källaren är kall och fuktig uppstår inga problem.

Under senare tider har källare värmts upp för att kunna användas för olika ändamål. Värmen innebär att fukten suggs in och upp i väggarna, vilket orsakar saltsprängningar som på lång sikt kan leda till att husets grund vittrar sönder. Man kan putsa tegelvalven med kalkputs för att undvika vittrande tegel. Det bästa för byggnaden på lång sikt är att sänka värmen och låta källarna åter få den funktion de en gång hade.

Klotterborttagning De vanliga metoderna för sanering och klotter skydd är oftast olämpliga eftersom de i allt för hög utsträckning skadar fasaderna. Både klotterfärgen och de vanligaste rengöringsmedlen innehåller kemikalier som tränger in i och skadar fasaden. Klotter skydden, silikon-, vax- eller polysackaridlösningar, är så täta att det är stor risk för fukt skador i fasaderna. Istället används mekanisk



Fukt har lett till saltutfällningar och att både puts och tegel vittrar sönder.



Saltutfällningar på en beckmålad stenmur.

rengöring med efterföljande puts lagningar och avfärgningar, vilket är tidskrävande och kostsamt. I vissa fall används fabriksblandad kalkfärg i stället för det allra bästa materialet, platsblandad kalkfärg. Det görs för att det går snabbare, ger en tjockare slityta och är reversibelt. För de mest utsatta byggnaderna finns färdigblandade kulörer för att förenkla hanteringen.



Trädgården vid Groens malmgård på Malmgårdsvägen 53 representerar den välbärgade familjens stora trädgårdsanläggning. Trädgården är en av Stadsholmens referensträdgårdar.

Trädgårdar och gårdar

Hittills har kulturmiljövården i huvudsak fokuserats på byggnadernas historiska värden. Men även trädgårdarna och gårdarna har sina egna historiska värden. Stadsholmen ansvarar för hela den kulturhistoriska miljön i fastigheterna; både byggnader och gårdar/trädgårdar. Fastigheterna sköts och utvecklas med en helhetssyn, där byggnaderna och gårdarna hanteras som en sammanhållen kulturhistorisk enhet. Det kan ske på olika sätt, men skötseln grundar sig på kunskapen om respektive byggnads och gårds/trädgårds historia.

För kulturresevatnen är detta särskilt tydligt. De har en gång i tiden avsatts just för sina samlade miljöer som är värdefulla att bevara för framtiden, såväl byggnader som trädgårdar. I resevatnen finns gårdsmiljöer som är särskilt värdefulla att bevara varsamt. Det är trädgårdar med både väl bevarade former och växter från 1700- och 1800-talen. Trädgårdarna med fruktträd, syrenbersåer, häckar av blommande buskar eller rotäktade rosor, knuthamlade lövträd, odlingsterrasser, brädkantade rabatter, spjälstaket och rödfärgade plank ger ett område som Vita Bergen dess karaktär av levande historisk helhet.

Riktlinjer för vården

Samma riktlinjer och grundprinciper som för byggnaderna gäller för vården av gårdarna/trädgårdarna. Det innebär bland annat att karaktären bevaras, att åtgärder sker med minsta möjliga ingrepp, att åtgärder som kan leda till skador inte görs, att historiskt växtmaterial och traditionella skötselmetoder så långt möjligt användas och att nya tillägg kan urskiljas och återställas.

Vad man ska göra i varje enskild trädgård eller gård

avgörs alltid individuellt efter hur de ser ut idag och efter vilket historiskt källmaterial som finns. Lösningen kan, beroende på det historiska underlaget och dagens behov, bli helt olika alltifrån försiktigt bevarande till total rekonstruktion eller nyanläggning.

Med stegvisa moderniseringar och nyanläggningar har trädgårdarna och gårdarna skötts och utvecklats under historiens lopp. Alla tidsperioder har avsatt sina spår i trädgårdens utseende. Det är fel att bryta utvecklingen, även vår tid bör få lämna spår i planteringar och utsmyckningar. Åtgärder som



Klängväxter ska klättra/fästas på nät eller spaljé, inte direkt på fasad.

innebär att kulturhistoriskt värdefulla utformningar eller växtmaterial förvanskas görs dock inte.

Vissa trädgårdar och gårdar har behållit både form och växter från ett visst tidsskede så tydligt att man kan restaurera dem. I andra fall kan man vilja rekonstruera gården till något av tidigare utseenden efter långt förfall eller grova ingrepp.

I trädgårdar och gårdar som förändrats så mycket att de inte längre kan återställas till sitt äldsta utformning, får man ta vara på de historiska former och växter som finns kvar. I övrigt görs moderna tillägg anpassade till de historiska resterna.

För vissa gårdar och trädgårdar kan det vara lämpligt att göra en helt ny anläggning. Det kan vara fastigheter där marken tidigare nyttjats för helt annat ändamål än dagens. Enligt samma resonemang kan man ibland behöva modernisera trädgårdarna och ersätta potatisland med gräsmattor, grönsaker med



Rabatter direkt mot fasaden skadar träpanel och puts.

blommor, ställningar för tvättlinor med gungställningar eller resten av en gödselstad med kompostlåda.

Oavsett vad man väljer så utgår valet alltid från en individuell bedömning av hur fastigheten nyttjats och varit utformad genom historien och av hur gården eller trädgården ser ut idag och vilka behov som finns.

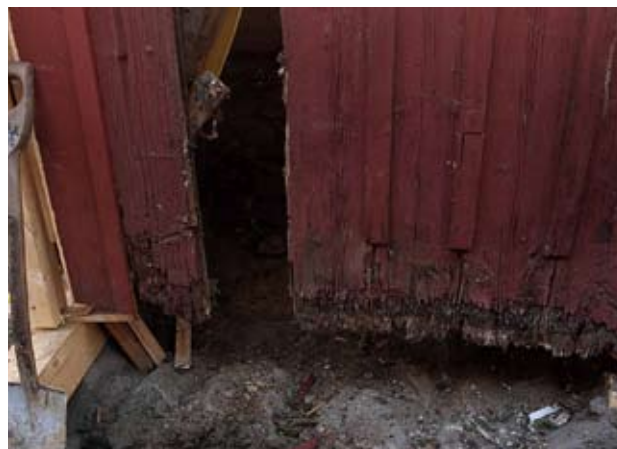
Vård- och skötselprogram

Stadsholmen utför skötseln av alla gårdar och trädgårdar med undantag för enfamiljshusen och de flerfamiljshus där hyresgästerna tagit på sig trädgårdsskötseln. Trädbeskärningar utförs alltid av Stadsholmen. För all skötsel finns konkreta instruktioner.

Stadsholmen upprättar områdesvisa vårdprogram efter omfattande fältstudier och källforskning. I programmen redovisas bland annat det kulturhistoriska värdet och på en övergripande nivå anges riktlinjer för gårdarnas och trädgårdarnas långsiktiga skötsel och eventuella omdaning.

De övergripande vårdprogrammen är grunden för konkreta skötselinstruktioner, antingen separat för enskilda gårdar/trädgårdar eller mer generella för flera gårdar/trädgårdar. Instruktionerna kan revideras under åren.

Programmen och skötselplanerna är förankrade med sakkunskap inom olika ämnesområden.



Jord som legat direkt mot fasaden har rötskadat panelen.

Referensträdgårdar

Stadsholmen har iordningställt några så kallade referensträdgårdar som ska kunna fungera som inspiration såväl för hyresgäster, personal som för allmänheten. Referensträdgårdarna är anläggningar av olika typer, från olika tider och olika samhällsklasser. De ska också visa olika sätt att bevara och sköta historiska trädgårdar. Trädgården på Mäster Pers Gränd 4 i Vita Bergen representerar en enkel trädgård med sina brädkantade rabatter. Trädgården på Tjärhovsgatan 36 är en handlares trädgård som rekonstruerats efter sin utformning vid 1800-talets senare hälft.



Brädkantade rabatter återställs. Mäster Pers Gränd 4, en enkel referensträdgård i Vita Bergen.



Gården är en handelsträdgård rekonstruerad efter utförande från 1850-talet. Tjärhovsgatan 36–38, referensträdgård.



I samband med att huset rustades upp gjordes en översyn av trädgården, som även den rustades varsamt. Åsögatan 208.





Trädgårdarna kantas ofta av målade plank. Planken är en viktig del av helhetsmiljön. Lotsgatan.



Stensatt gård med ett vådräd i mitten. Kompletterande växtlighet kan placeras i krukor eller planteringslådor. Södermannagatan.



Underbyggda gårdar är vanligen asfalterade. Växtlighet utförs här som tillägg i lösa krukor eller planteringslådor. Gamla stan.

Att säkerställa god och långsiktigt hållbar kvalitet

Hyresgäster

Att vara hyresgäst i en äldre byggnad är att vara en tillfällig gäst bland en lång rad gäster. Självklart ska alla hyresgäster ha en god boendekomfort, samtidigt är det viktigt att förstå och känna till förutsättningarna för sitt boende. För de flesta är det ett mervärde att bo i ett kulturhus även om standard och lägenhetslösningar inte i alla avseenden överensstämmer med dagens lösningar.

Alla nyinflyttade hyresgäster informeras om sin fastighets historia och vilka förutsättningar som gäller för bostaden eller lokalen. Specifika informationsblad finns för flertalet adresser. Man får också skötselföreskrifter för exempelvis kakelugnar, trägolv, målade snickerier och fönsterputsning.

I alla hyresavtal finns bestämmelser om de villkor som gäller för den aktuella lägenheten eller lokalen. Hyresgäster kan efter överenskommelse med Stadsholmen få göra egna förändringar i sina lägenheter eller lokaler. Är åtgärderna större skall de alltid utföras av Stadsholmen.

Egen personal

Stadsholmens personal har en generell byggnadsvårdskompetens för att kunna fatta rätt beslut, utföra eller beställa rätt åtgärder, anlita rätt entreprenörer eller konsulter. Personalens kompetens är helt avgörande för resultatet.

Personalen får byggnadsvårdsutbildning inom olika områden. Som stöd för det dagliga arbetet finns ett brett kontaktnät med specialister. För varje större underhållsåtgärd utarbetas specifika handlings-

program upprättade av specialistkonsulter. För det inre måleriet och trädgårdsskötseln finns specifika handlingsprogram.

Entreprenörer och konsulter

Mycket arbete utförs av andra än Stadsholmens egen personal. Bara entreprenörer och konsulter som har en väldokumenterad erfarenhet av motsvarande fastigheter anlitas. 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.



Stadsholmen föreskriver kvalitetssäkring vid upphandling av entreprenader.

Lokaler och lokalförvaltning

Många fastigheter inrymmer förutom bostäder även kommersiella lokaler, en del byggnader inrymmer bara lokaler. Lokalerna, som innehåller butiker, gallerier, kontor, restauranger mm, har ofta stora kulturhistoriska värden. Det kan vara värdefulla detaljer, men även lokalens utformning i stort kan vara värdefull att bevara. Lokalerna har dessutom ofta många besökare, som kan få njuta av välhållna 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 olika verksamheter.

Samma bevarandekrav gäller för lokalerna 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 försvinner eller förstörs ska alla förändringar och åtgärder godkännas av Stadsholmen före utförande.



Exempel på intressant inredning som dock tillkommit på senare tid. Tehandel på Hornsgatavägen inredd på 1980-talet.



Moderna kontorslokaler inrymda i byggnad från 1600-talet, senare påbyggd och ombyggd. Butiks- och kontorsfasaden mot Järntorget är från 1908.



Café med bevarat glastak från 1800-talet. Södra Bankogränd 3.

Skötselråd

Alla inblandade parter har ett ansvar för att de värdefulla miljöerna vårdas varsamt för framtiden. Stads-
holmen står för upprustning och underhåll, medan
hyresgästerna har det dagliga skötselansvaret.

Det är självklart att använda rätt material och
metoder vid underhåll och förbättringsåtgärder i
kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Ytskikt och
inredningar ställer skilda krav på hur de ska städas och
rengöras. Varje material har sina egna förutsättningar,
dessutom följer av materialets ytskiktsbehandling att
även rengöring måste göras efter givna förutsätt-
ningar. Trägolvet kan exempelvis vara lutat eller oljat
eller fernissat/lackat och ska då skötas på olika sätt.

GOLVVÅRD – DAGLIG SKÖTSEL

Linoleummatta

En linoleummatta är ett homogent naturmaterial,
till skillnad från plastmattor som utgörs av en
underliggande matta som är belagd med ett skikt av
vattenavvisande plast. Underhåll och städning av
linoleummattor ska utföras på ett annat sätt än plast-
mattor. Rengöring ska ske först med dammsugning
och sedan med avtorkning med lätt fuktad trasa
eller mopp som är lätt såpad. Det är mycket viktigt
att torka bort all fukt omedelbart eftersom mattan
annars kan skadas.

Skurgolv och lutade trägolvet

Skurgolv är trägolvet som enbart ska behandlas
(skuras) med såpa och kallvatten. Rengöring med
såpskurning i kombination med ett långvarigt slitage
ger en mycket hård och tålig yta. Det är viktigt att
inte skura golvet med varmvatten eftersom träet då
blir grått. Koncentrerad såpa ska aldrig läggas direkt
på torrt trä eftersom det kan ge mörka fläckar.

Lutade trägolvet fungerar och sköts som skurgolv.
Skillnaden är den förbehandling med lut som gjorts
vid golvläggning.

Vardaglig skötsel

- Golvet blöts med kallt vatten innan skurning.
- Cirka 10 liter kallt vatten blandas med 2–3 dl
flytande såpa. Ett alternativ till detta är att tillföra
såpa kontinuerligt till skurborsten i samband med
skurningen.
- Man skurar i brädornas längdriktning, 2–3 brädor
i taget. Kraftigt smutsade ställen på golvet skuras
intensivare med tillsats av koncentrerad såpa
direkt på borsten.
- Golvet sköljs med kallt rent vatten efter slutförd
skurning. Skur- och skölvatten torkas genast upp
tillsammans med smutsen med en trasa så att
inget smutsat vatten eller såpa ligger kvar och
torkar in i träet.

Borttagning av fläckar

Fläckar av exempelvis tjära eller fett kan vara svåra
att få bort med vanlig skurning, då kan följande
"fläckborttagningsmedel" användas: 2 delar vatten
blandas med 1 del koncentrerad (30%) väteperoxid
och 1 del koncentrerad (30%) ammoniak.

Medlet är mycket starkt varför man bör använda
gummihandskar och skyddsglasögon. Vädra noga
och tänk på skaderisken för barn!

Medlet penslas på fläcken direkt på ett nyskurat,
ännu fuktigt golv. Efter en stund börjar fläck och
medel "koka" på ytan. När fläcken kokat färdigt
sköljs noggrant med kallt vatten. I sista sköljningen
tillsätts lite ättikssprit för att häva den kemiska re-
aktionen. Om resultatet inte är godtagbart efter första
behandlingen kan den upprepas.

Oljade golv

Till skillnad från skurgolv får oljade golv inte blötas eller skuras med vatten.

Den vardagliga skötseln ska utföras med dammsugning och avtorkning med en lätt fuktad trasa och såpa.

Inför omoljning ska golvet dammsugas och torkas med lätt fuktad trasa och sedan torkas helt torrt. Golvet måste vara helt rent före omoljning.

Fernissade/lackade golv

Fernissade/lackade golv får inte blötas eller skuras med vatten. Vatten kan då tränga in i träet där fennissan/lacken är skadad och förstöra trä och ytskikt.

Den vardagliga skötseln ska ske med dammsugning och torkning med lätt fuktad trasa.

Kalkstensgolv

Den vardagliga skötseln ska ske med dammsugning och torkning alternativt moppning med fuktad trasa/mopp och såpa.

MÅLADE YTOR OCH SNICKERIER

INVÄNDIGT

Snickerier

Vanligast förekommande färgtyper är oljefärger som linolja och alkydolja eller den vattenbaserade latexfärgen. Alla dessa färgtyper rentorkas med fuktig trasa och såpa.

Vägg- och takytor

Ytor som inte är tapetserade kan vara målade med emulsionsfärg, latex och oljefärg, men även kalkfärg och limfärger förekommer.

Latexfärg och blank oljefärg rentorkas med fuktig trasa och såpa.

Övriga färgtyper som är matta är svåra att rengöra. De tål inte rengöring med vatten utan ska bara dammas av.

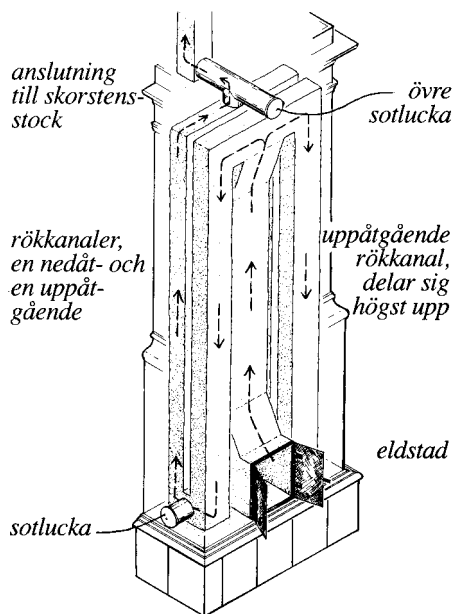
Limfärg, oftast förekommande i tak, är extremt fukt känslig. Torkning med fuktig trasa medför att färgen tvättas ned och släpper från sitt underlag. Den är även svår att "bättra" vid skador varför stor aktsamhet krävs.

UTVÄNDIGT

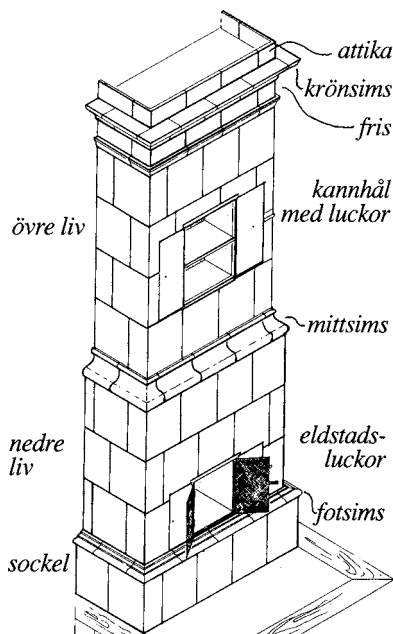
Fönstermålning och fönsterputs

Vid utvändigt målning av fönster stryks färgen ut cirka 1 mm på glaset för att förhindra att vatten kommer in mellan spröjs och kitt. Observera att nytt kitt är mjukt under en ganska lång tid. Vid putsning av nyligen ommålade fönster bör man tänka på att inte skada eller röra det mjuka kittet med fönsterskrapan och inte heller skrapa bort den medvetet målade delen av fönsterglaset.

Linoljafärg har en relativt lång torktid varför det är bra att öppna ommålade fönsterbågar kontinuerligt en tid efter ommålningen så att fönstret inte fastnar i karmen.



Uppvärmning med kakelugn bygger på principen att en tegelmassa värms upp och sedan avger värme. Ett avancerat kanalsystem gör att eldens värme hinner värma stora tegeltytor på sin väg till skorstenen. När väl kakelugnen värmts upp avger den värme under många timmar.



Kakelugnens tegelkonstruktion är inklädd med glaserat tegel. Utformningen av kakelugnarna 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 (kådig barrved) eller papper från en vanlig dagstidning. Tidningspapper ska inte packas för hårt, luften behöver lätt kunna passera genom pappret.

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 mycket att brasan brinner tyst, men utan att röklukt tränger ut i rummet.
- När brasa brunnit ut till hälften öppnas spjäll och luckor och brasan rörs om så att bränderna ligger ovanpå glöden. Sedan stängs luckorna 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.

Litteratur

Borgarhus och kåkar

Stockholmia Förlag 1998

Kulturhus på Söder och Djurgården

Arne Eriksson, Stockholmia Förlag 1998

Gamla stan – bevarande och upprustning, råd och riktlinjer

Stockholms byggnadsnämnd 1981

Så renoveras torp och gårdar

Ove Hidemark, Elisabet Stavenow-Hidemark,
Göran Söderström och Axel Unnerbäck, Ica
bokförlag, senaste upplaga 2001

Att förvalta ett kulturarv

Stadsholmen äger ett stort antal kulturhistoriskt värdefulla fastigheter i Stockholms innerstad. Här finns byggnader 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