



RIKTLINJE HUS

UTGÅVA 1: 2019-10-15
SENAST REV: 2021-08-06
REVIDERAD AV: J.DAHNÉR,
M.BREDAHL

Upplysningar om innehållet kan lämnas av:

Martina Bredahl

Teknisk förvaltning 08-706 92 00 (växel)

byggriktlinjer@forvaltaren.se

Fastighets AB Förvaltaren, Fastighetsavdelningen

1 FÖRORD

Förvaltaren är Sundbyberg stads eget fastighetsbolag. Sedan starten 1947 har vi byggt och utvecklat det moderna Sundbyberg med attraktiva bostäder och fräscha lokaler för företag och andra verksamheter.

Riktlinjerna i det här dokumentet är styrande och beskriver vilka krav vi ställer utöver myndighetskrav, olika standards- och branschregler. Avsteg från riktlinjen skall stämmas av meduppdragsansvarig eller förvaltningsavdelningen..

Riktlinjerna utgör en standard avseende kvalitet, funktion och egenskaper och tillämpas vid ny- och ombyggnation likaså vid mindre åtgärder såsom renoveringar av allmänna ytor och utrymmen.

I samband med renoveringar ska alltid en förstudie redovisa:

- Ev. förekomst av miljöfarligt avfall
- Ev. förekomst av fukt
- Risken för störningar p g a renovering
- Behov av kompletteringar som kan genomföras i samband med renovering
- LCC-kalkyl

Har du synpunkter på riktlinjerna är vi tacksamma om du mejlar dem till oss på byggriktlinjer@forvaltaren.se

Hallonbergen januari 2021

Granskad och beslutad av:

Marcus Göpel

Fastighetschef

Fastighets AB Förvaltaren, Fastighetsavdelningen

Annika Lidén

Projektchef

Fastighets AB Förvaltaren, Projektavdelningen

2 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

1	FÖRORD	2
2	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
3	SYFTE	4
4	HUS ÖVERGRIPANDE	4
	PORTAR	5
	LÄGENHETSDÖRRAR	5
	FÖNSTER	5
	YTSKIKT OCH UTRUSTNING	5
	VITVAROR	5
	IT	5
	TVÄTTSTUGA.....	5
	AVFALLSHANTERING	6
	TILLGÄNGLIGHET	6

3 SYFTE

Denna riktlinje är Förvaltarens anvisning som skall följas under projektering vid nybyggnation, ombyggnation och renovering.

Kraven framställda i detta dokument tjänar till Förvaltarens behov om att få underlag levererade genom en specifik standard.

Avvikelse måste skriftligt godkännas av beställare.

4 HUS ÖVERGRIPANDE

Vid större ombyggnationer och nybyggnation ska klass "silver" eller bättre i kriterierna för Miljöbyggnad uppfyllas.

Vid ombyggnad skall tidstypiska detaljer beaktas och bevaras. Rivning och byggnation ska ske med varsamhet

Funktionskrav för ventilation, luftkvalitet och termiskt inneklimat ska upprättas, specificeras och simuleras.

Hälsorisker från fuktrelaterade problem ska hanteras utifrån försiktighetsprincipen d v s kartläggas, isoleras och åtgärdas med välbeprövade metoder. Avser mindre projekt - underhållsprojekt och projekt som uppstår p g a brand- och större vattenskador.

Vid ombyggnad ska det som ändras i byggnad vara tillgängligt för och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Projektörerna skall upprätta KMA-planer med tillhörande checklistor för eget arbete, enligt "Råd för miljöanpassad projektering". Miljöplanen skall ange hur miljöprogrammets mål skall uppnås och verifieras. Miljöprogrammet skall utgöra underlag för respektive konsults miljöplan för projekteringen. Planerna skall överlämnas till beställaren i samband med det 1:a projekteringsmötet.

Entreprenören skall upprätta KMA-plan för byggskedet. I miljöplanen skall entreprenören redovisa hur miljöprogrammets krav skall uppfyllas och dokumenteras. Miljöplanen skall även redovisa miljöpåverkande rutiner för restprodukthantering och källsortering, materialhantering, inköp, upphandling samt kontroll och mätning. Miljöplanen skall innehålla checklistor med kontrollpunkter som skall utföras av entreprenören.

Planen skall överlämnas till beställaren innan produktionsstart.

PORTAR

Portar i skyddat läge till lägenheter utförs i glasade ädelträ som klarlackas. Skall förses med Aptus eller liknande system och förberedas för dörröppningsautomatik. Portar för lokaler i oskyddade lägen för bostäder utförs i glasade lackerat stål. Skall förberedas för ellås.

LÄGENHETSDÖRRAR

Lägenhetsdörr utförs som säkerhetsdörr klass 3 enl. SS ENV 1627 med ljudklass R'w 35 dB, brandklass EI 30, förses med nyckeltub typ KABA 20069 med cylinder typ Gege pExtra Flex i Förvaltarens låssystem. I det fall postfack inte finns i trapphus kompletteras dörren med brevinkast.

Tidningsklämma med namndisplay monteras på vägg bredvid lägenhetsdörr.

FÖNSTER

Fönster utförs med Al klädd ytterbåge och med målad insida. Vid fönsterbyte skall U-värde ej överstiga 1,0 och R'w minst 41 db. Vid fönsterbyte ska om möjligt fönsterkarm bevaras.

YTSKIKT OCH UTRUSTNING

Ytskikt och utrustning i enlighet med generell rumsbeskrivning, se bilaga till denna riktlinje.

Fabrikat på sakvaror (blandare, WC-stol, tvättställ m.m.) skall stämmas av gentemot bilagan Rumsbeskrivning.

Nya mattor får ej monteras på befintliga mattor, rivning av befintlig skall alltid ske innan.

Vid ombyggnad i lägenheter skall kiselpulver appliceras innan montering av lister mot vägg/tak.

VITVAROR

Bästa möjliga energiklass för vitvaror ska väljas och följa Förvaltarens "Tillvalsutbud".

Vid ombyggnader ska diskbänk höjas till standardhöjd och utrymme skapas för diskmaskin (b600) samt spis (b600).

Uppföljning: Se separat dokument "Förvaltarens tillvalsutbud"

IT

Lägenheter förses med ett datanät kat 6, ett uttag per rum exkl. WC/bad, som samlas i multimediasbox i samband med elcentral. Boxen skall anpassas till Sundbybergs Stadsnäts aktiva utrustning. Stamnät i fastighet från överlämningspunkt till lägenhet utförs med fiber. Lägenheterna sammankopplas med Sundbybergs Stadsnät vid överlämningspunkt.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugeutrustning skall väljas efter bästa möjliga energiklass. Grovtvättstuga skall finnas inom varje kvarter. Se separat dokument "Förvaltarens tillvalsutbud".

AVFALLSHANTERING

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska i första hand mekaniska system som sopsug och/eller underjordsbehållare användas. Sortering ska möjliggöras i följande fraktioner: Restavfall, matavfall, tidningar, färgat glas, ofärgat glas, metallförpackningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, batterier, lysrör och lampor och liten elektronik. Storlek på utrymmet ska dimensioneras efter antal och storlek på lägenheter. I fastigheten ska även ett avfallsrum för internt avfall/grovsopor finnas.

För ytterligare information avfallshantering se separat riktlinje "Avfall och källsortering"

TILLGÄNGLIGHET

Vid större projekt, typ totalrenovering och större markentreprenad i offentlig/allmän miljö skall en tillgänglighetsutredning utföras med fokus på att öka tillgänglighet för personer med funktionshinder utöver det som föreskrivs i PBL/BBR. Kan vara utformning av lekutrustning, bänkar/bord, ramper och dylikt.