

Jak zmodernizować by odpowiadał obecnym standardom



Specjalnie
dla
Muratora

Radzą architekci

Bartłomiej Kąkol i Maciej Kalisz

Niedawno kupiliśmy dom do remontu. Na początku wydawało nam się, że to dobry pomysł, ale teraz nie wiemy, czy bez całkowitej przebudowy da się go zmodernizować i dostosować zarówno do naszych potrzeb, jak i do współczesnych standardów. Jak to zrobić?

Czytelnicy z Białegostoku



fol. Waldemar Koss

Dom zbudowany ponad 40 lat temu. Uływ czasu jest, niestety, widoczny

Dom ma dwutraktowy układ konstrukcyjny, symetrycznie położone pomieszczenia i prostą fakturę na elewacji frontowej. Zbudowano go w latach 60. ubiegłego wieku według rzetelnego, ale nieskomplikowanego projektu. Konstrukcja domu jest tradycyjna – ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły palonej, stropy na dźwigarach stalowych, dach pokryty dachówką ceramiczną. Elewację budynku urozmaicają proste elementy dekoracyjne – gzymsy okalający dom i dekorujący ściany szczytowe, lekko łukowe nadproża okien oraz wysunięte parapety.

Do domu wchodzi się od strony podwórza (typowo wiejskie rozwiązanie) przez dobudowany później przedsionek. Tutaj też umiejscowiono wejście do piwnicy – dom jest w całości podpiwniczony (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych jest ona zagłębiona tylko na 50 cm).

Na parterze (jego powierzchnia wynosi prawie 100 m²) znajduje się wąska sień, w której położone są drewniane schody prowadzące na poddasze, oraz pięć sporych izb. Poddasze jest zagospodarowane.

Główne założenia

Dla inwestora najważniejsze było, by po modernizacji budynek zyskał walory odpowiadające dzisiejszym standardom – z wejściem od frontu i ogrodem za domem, otwartym układem pomieszczeń usytuowanych adekwatnie do otoczenia i stron świata oraz użytkowym poddaszem. No i oczywiście, aby był ładny. Musieliśmy też wziąć pod uwagę

potrzebę stworzenia domu dwupokoleniowego – poddasze po zagospodarowaniu miało pełnić funkcję samodzielnego mieszkania (bez kuchni) dla młodej rodziny – oraz odpowiednio (według życzeń inwestora) rozplanować zagospodarowanie parteru) – oprócz pomieszczeń ogólnych (salon, kuchnia, jadalnia) musiały się też tu znaleźć sypialnia, łazienka oraz gabinet.



rys. Bartłomiej Kąkol, Maciej Kalisz

Budynek po modernizacji – elewacja frontowa

stary dom

Rozwiązania zewnętrzne

Projektując wygląd zewnętrzny domu, przede wszystkim postanowiliśmy nie ingerować zbyt w bryłę, która jest całkiem przyzwoita (dodatkowo za takim założeniem przemawiają względy ekonomiczne). Zachowaliśmy też symetryczny układ elementów domu i konsekwentnie się go trzymaliśmy. Konieczne było jedynie odwrócenie układu funkcjonalnego i zaprojektowanie wejścia od frontu (ulicy). Przybudówka wejściowa od strony ogrodu została usunięta.

W nowym układzie facjata na elewacji frontowej właściwie podkreśla wejście zadane podcieniem. Drugi (nowy) podcień osłania taras dobudowany od strony ogrodu, w miejscu starej przybudówki wejściowej.

Bardzo niewdzięczna dla bryły budynku była spora wysokość poziomu parteru (1,5 m nad gruntem), na który można się było dostać jedynie po pokonaniu bardzo długich schodów.

Problem ten rozwiązaliśmy, rozbijając schody na trzy poziomy, eksponując pierwsze stopnie i ukrywając ostatnie za murem cokołu. Od frontu jeden bieg schodów wejściowych zastąpiliśmy wysokim kwietnikiem, za którym

ukryliśmy wejście do piwnicy. Od strony ogrodu zaproponowaliśmy zrobienie nasypu ziemnego, dzięki któremu można zmniejszyć wysokość schodów. Schody, podesty i tarasy otoczyliśmy prostymi, kutymi balustradami. Aby optycznie obniżyć piwnicę i polepszyć proporcje domu, obniżyliśmy – w stosunku do poziomu parteru – wysokość otaczającego go cokołu. Okna szczytowe zostawiliśmy praktycznie bez zmian, a frontowe zmniejszyliśmy do rozmiaru odpowiadających im okien od strony ogrodu (nie dla formalnej symetrii, ale z powodu zmian we wnętrzu). We wszystkich oknach zrezygnowaliśmy z łukowych nadproży. Otwory po drzwiach na elewacji frontowej, które prowadziły na zrujnowany ganek, połączyliśmy w jeden duży i wysoki. Zaprojektowaliśmy w nim drzwi wejściowe z doświetlami. Od strony ogrodu poszerzyliśmy dawny otwór wejściowy i umieściliśmy w nim – na osi domu – duże przesuwne drzwi balkonowe. Sąsiednie wąskie okna wydłużyliśmy aż do poziomu podłogi. Zachowaliśmy też charakter wystroju elewacji – pozostał opasujący budynek gzyms i dekoracja szczytu. Okna (mogą być w kolorze drewna lub białe)

zostały wzbogacone opaskami, które je optycznie powiększyły i wraz z wysuniętymi parapetami obniżyły (jest to korzystne rozwiązanie w przypadku wysokiego parteru).

Płaszczyny elewacji i detale delikatnie zróżnicowaliśmy kolorem i fakturą. Jako pokrycie dachowe zaproponowaliśmy klasyczną dachówkę karpiówkę w kolorze naturalnym. W takim przypadku obróbki blacharskie muszą być białe.

Dzięki tym wszystkim zabiegom dom stał się ciekawszy i zyskał na elegancji, zachowując jednocześnie swój tradycyjny charakter.

Przestrzenny parter

W przeciwieństwie do bryły budynku wnętrze domu znacznie się zmieniło. Przede wszystkim odwróciliśmy układ pomieszczeń na parterze. Wejście znajduje się teraz od frontu, od strony ulicy. Przy nim wydzieliśmy dużą, się doświetloną przeszkloniami przy drzwiach. Jest tam miejsce na lustro, szafkę lub wieszak na ubrania. Niezbyt obszerny hol (część miejsca zabrały przeniesione tu schody) połączyliśmy przestrzennie z salonem, z którego – przez duże drzwi balkonowe – rozciąga się widok na ogród. W celu uzyskania większej przestrzeni salon można połączyć z jadalnią, którą teraz oddzielają od niego duże dwuskrzydłowe drzwi przesuwne. W rogu salonu umiejscowiliśmy wymarzony przez inwestora kominek. Po przeciwnej stronie znalazło się miejsce na telewizor. Kuchnię usytuowaliśmy w miejscu strategicznym – z widokiem na wejście i drogę dojazdową do sąsiedniej działki, po nie nazbyt nasłonecznionej północno-zachodniej stronie domu. Nie ma w niej drzwi, jest otwarta na jadalnię i połączona z holem. Meble kuchenne zostały ustawione w klasyczne „L”, a kuchenka gazowa – ze względu na dużą liczbę okien – usytuowana w rogu pomieszczenia (należy pamiętać o zachowaniu minimalnej wymaganej odległości od okna – 50 cm). Stolik śniadaniowy można ustawić pod biegiem schodów na poddasze. W drugiej części parteru znajduje się strefa prywatna z sypialnią i gabinetem, do której można się dostać wydzielonym z holu korytarzykiem. Pomieszczenia te znajdują się po stronie



Budynek po modernizacji – elewacja ogrodowa

rys. Bartłomiej Kakuł, Maciej Kalisz

południowo-wschodniej, są więc dobrze doświetlone. Zabrakło miejsca na garderobę, więc we wnęce sypialni umiejscowiliśmy dużą, wbudowaną szafę. W miejscu połączenia stref znajduje się nieduża, wyposażona w natrysk łazienka.

Samodzielne poddasze

Na poddasze prowadzą proste dwubiegowe drewniane schody o dobrych proporcjach. Ich pierwsze stopnie są dość rozbudowane, dzięki czemu zdają się zapraszać do wejścia na górę. Klatka schodowa (a zarazem hol na parterze i korytarz na poddaszu) jest doświetlona oknem połączonym.

Układ poddasza zaplanowaliśmy tak, by można było zaaranżować tu samodzielne mieszkanie. Centralną część zajmuje pokój dzienny będący odpowiednikiem salonu na parterze. Aby umożliwić doświetlenie go oknami połączonymi, a jednocześnie nie zwiększać zakresu przebudowy, zaprojektowaliśmy nieduży podcień przy wyjściu na taras, który nie wymaga przeróbki więźby dachowej. W przyszłości mieszkańcy mogą się zastanowić nad wykonaniem obszerniejszej facjatki, ponieważ pozwoliłoby to na zastosowanie okien niedachowych i znacznie poprawiło funkcjonalność tego pokoju.

Przy szczytach budynku zaprojektowaliśmy trzy sypialnie (jedna z garderobą), a w facjacie łazienkę z pełnym wyposażeniem. Nie jest ona zbyt duża, ale brak skosów umożliwia jej racjonalne rozplanowanie i wykorzystanie.

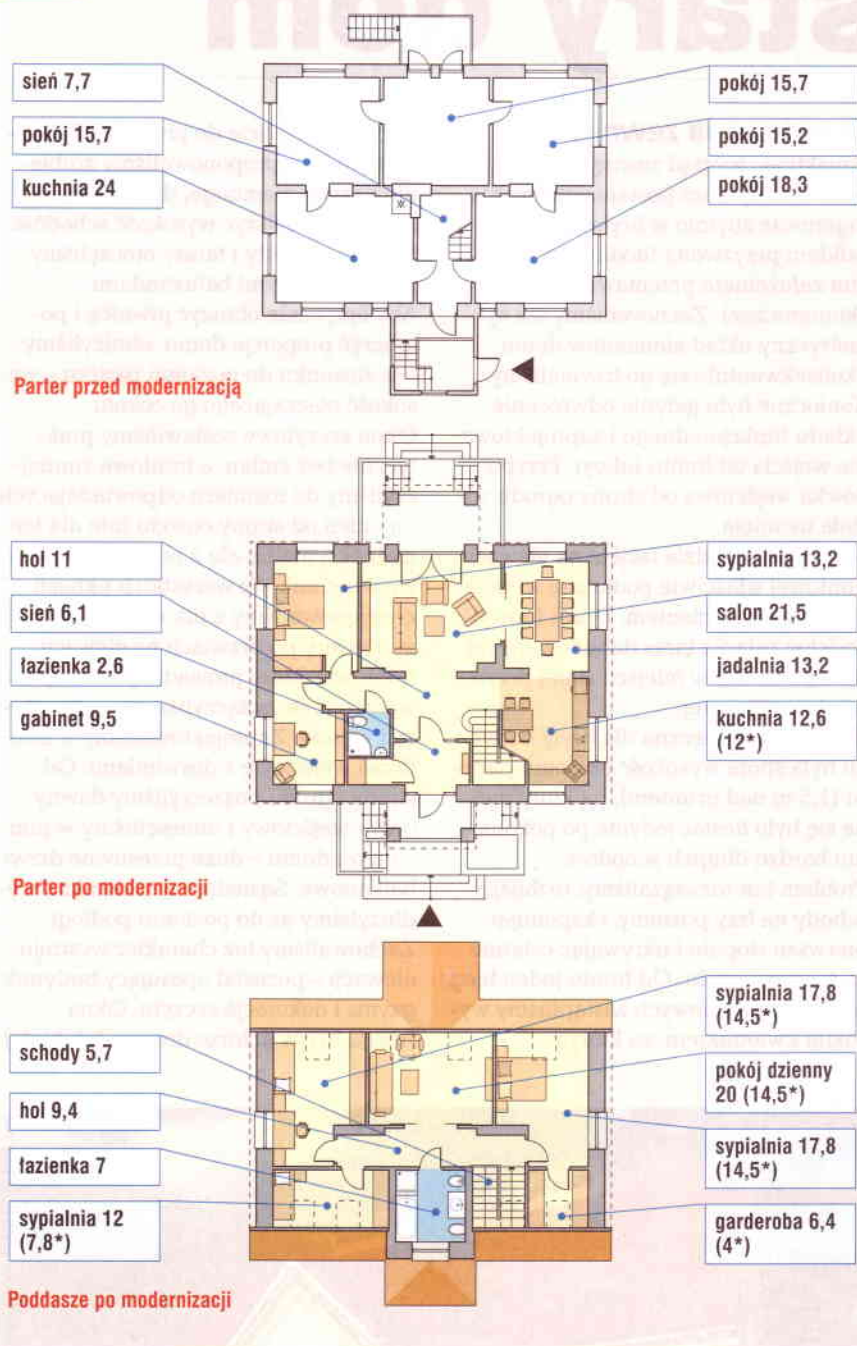
W zależności od potrzeb możliwe jest też inne zaaranżowanie poddasza – może się tam znaleźć na przykład pięć sypialni lub dwie duże z garderobami, pokój ogólny, a nawet pralnia lub niewielka kuchnia. Należy tylko pamiętać, że ściany działowe trzeba wykonać z płyt gipsowo-kartonowych, aby zbytnio nie obciążać stropu.

Sprawy techniczne

Przebudowa jest, niestety, najbardziej uciążliwą formą budowy, tym bardziej gdy wymaga ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku.

Technicznie najbardziej skomplikowane jest zazwyczaj wykonanie nowych schodów. Na przykład w przypadku tego domu bardzo wygodnym rozwiązaniem byłoby zrobienie schodów do piwnicy w miejscu, w którym znajdują

Plan



się też schody na poddasze. Wtedy jednak konieczne byłoby wybitcie dziury w stropie nad piwnicą, a to właśnie znacznie zwiększa koszt przebudowy i komplikuje prace budowlane. Dość trudne jest też wybijanie nowych otworów w ścianach konstrukcyjnych, ponieważ trzeba wtedy osadzić nadproża z belek stalowych (miejscami o znacznych rozpiętościach i wymiarach). Sporo prac należy również z reguły wykonać z zewnątrz budynku.

W tym przypadku trzeba będzie ocieplić i wykończyć tynkiem cienkowarstwowym cały dom (elementy wystroju elewacji można wykonać ze styropianu), a także ocieplić i zaizolować dach. Jednak czasem, tak jak w tym przypadku, gdy stary dom ma ładną bryłę i jest w dość dobrym stanie technicznym, warto ponieść ten trud i wyremontować go, a potem ze zdziwieniem obserwować jego przemianę: z brzydkiego kaczątka w łabędzia... ■