

# murator

BUDOWA I REMONT KROK PO KROKU

---

Murator » Architektura » Zerkając przez wole oko

Realizacje

## Zerkając przez wole oko



Krzysztof Zięba

---

Piękny dwupoziomowy apartament w Gliwicach to kolejne poddasze zaadaptowane przez inwestorów. Teraz dzielą się swoimi doświadczeniami.

**M**alownicza kamienica porośnięta dzikim winem była od zawsze wymarzonym miejscem do życia pani Bogny. Jej partner zajmuje się zawodowo pracami wysokościowymi, także remontami i adaptacjami strychów. Gdy nadarzyła się okazja do zakupu, nie wahali się długo. Poddasze było zaniedbane, ale miało potencjał. Jego zaletą była prawie 5-metrowa wysokość umożliwiająca przekształcenie go w mieszkanie dwupoziomowe. Zaaranżowanie przestrzeni poddaszowej mogły też ułatwić kształt dachu (dwuspadowy) i ściana szczytowa. Otwarta przestrzeń o powierzchni 115 m<sup>2</sup> z połączeniami schodzącymi do samej podłogi podziąłała na wyobraźnię inwestorów. Nie odstraszyło ich to, że przez dziesięciolecia pomieszczenie stało nieużywane, nie służyło nawet jako suszarnia. Jedynymi użytkownikami były gnieźdzące się między belkami ptaki. Ciemne wnętrza było pełne kurzu i pajęczyn, tu i tam zwisały druty, stara antena, kawałek sznura. Wnętrze pod dachówkami było dobrze wentylowane, ale gorące latem i lodowate zimą. Inwestorzy zaprosili do współpracy Damiana Kałdonka, założyciela pracowni Projarch. Architekt

zajmował się już wieloma adaptacjami strychów, a jedną z tych realizacji było poprzednie mieszkanie inwestorów.



Otwarta w poziomie i pionie przestrzeń poddasza – salon płynnie łączy się z holem, jadalnią, kuchnią i... antresolą. Wnętrze jest pełne światła dzięki nowym oknom połaciowym  
fot. Piotr Mastalerz



Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, więc adaptacja poddasza musiała być zaakceptowana przez miejskiego konserwatora zabytków  
fot. Piotr Mastalerz

## Adaptacja poddasza w kamienicy

Adaptacja poddasza bywa traktowana jako sposób na tanie mieszkanie. Choć lokal na strychu można rzeczywiście kupić niedrogo, przekształcenie go w wygodne miejsce do życia zwykle wymaga poważnych wydatków. Projekt architektoniczny, odpowiednie izolacje, robocizna. Koszt rośnie jeszcze bardziej, gdy trzeba przebudować konstrukcję dachu albo dodatkowo wzmocnić strop niższej kondygnacji. W dodatku skośne połączenie biegnące do samej podłogi zmniejszają metraż, który można w pełni wykorzystać. Powierzchnia liczona na poziomie podłogi jest większa niż powierzchnia użytkowa. Zaadaptowane poddasza i strychy dają możliwość zaaranżowania efektownych wnętrz. Niełatwo trafić na atrakcyjny lokal w dobrej cenie. Na lepsze okazje można trafić, prowadząc aktywne poszukiwania i samodzielnie proponując kupno, gdy kamienica jest własnością wspólnoty. Zgodnie z polskim prawem proces ten jest dość skomplikowany. Inwestorzy muszą najpierw przebudować lokal, a dopiero później mogą go kupić. Ta procedura utrudnia na przykład zaciągnięcie kredytu na budowę. Równie ważne jak sprawy administracyjne są relacje z sąsiadami, choćby wtedy, gdy doprowadzenie mediów do adaptowanej przestrzeni wymaga prac budowlanych w mieszkaniu poniżej. Mimo tych przeszkód, zdaniem wielu inwestorów, gra jest warta świeczki. Adaptowanie strychów na mieszkania jest bardzo korzystne także dla środowiska, bo pomaga lepiej wykorzystać przestrzeń. Miejskie budynki mają gotowe przyłącza, nie trzeba rozbudowywać infrastruktury, nie ma kosztów związanych z uzbrajaniem terenu czy budową nowych dróg poza granicami miasta.

## Do oceny i inwentaryzacji

Najpierw został oceniony stan techniczny strychu. Z reguły robi się to przed podpisaniem umowy. Na szczęście okazało się, że nie trzeba podnosić dachu ani wymieniać podtrzymujących go belek. Tak poważne prace postawiłyby pod znakiem zapytania opłacalność zakupu. Przedwojenna konstrukcja dachu i

stropu poniżej została zbudowana z drewna bardzo dobrej jakości, nie zaatakowały jej grzyby ani owady. Budynek był na bieżąco konserwowany. Dach przeciekał w jednym miejscu. Zostały wymienione deski podłogowe, belki stropu nie ucierpiały. Więźbę dachową udało się zachować niemal bez zmian.

Pierwszym etapem prac była szczegółowa inwentaryzacja. Wszystkie, nawet pozornie nieistotne elementy konstrukcji zmierzono i opisano, następnie zostały wykonane rysunki architektoniczne wskazujące położenie i przekroje elementów. Na tym etapie architektowi z reguły towarzyszy konstruktor. Odkrywki pomagają sprawdzić stan niewidocznych na co dzień części, na przykład gniazd belek stropowych. Dysponując kompletem informacji, można było zacząć prace projektowe. Inwestorzy mieli sprecyzowane oczekiwania. Chcieli jasnego wnętrza, wysokiego salonu, dodatkowych pomieszczeń na antresoli, marzyli też o tarasie. Pomocą w ustaleniu szczegółów był model 3D mieszkania. Układ pokoi dopasowano do istniejącej konstrukcji dachu.

---

## Przed adaptacją



Przed przebudową – otwarta przestrzeń z połączeniami schodzącymi do podłogi działa na wyobraźnię inwestorów

fot. z archiwum inwestorów



## Z głową w chmurach

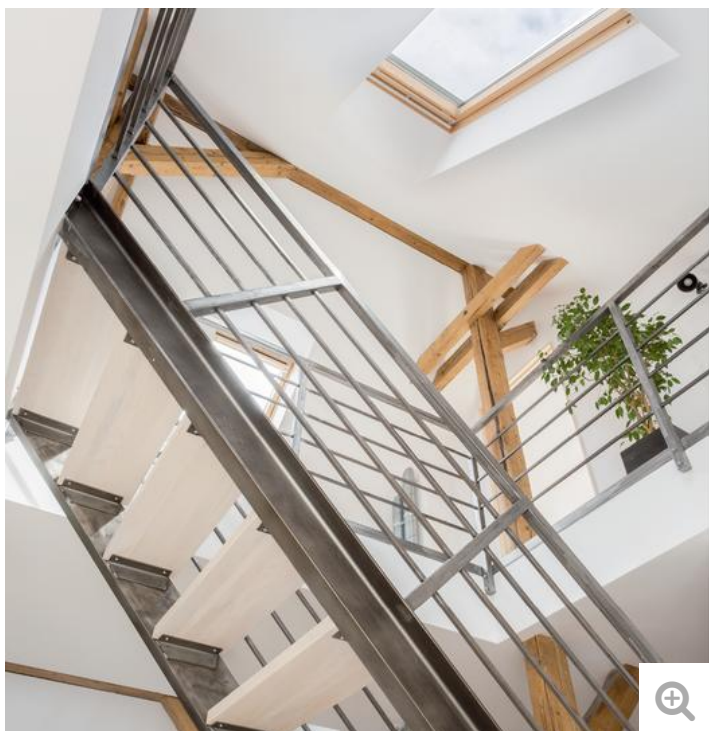
Kolejnym etapem była wymiana pokrycia. Zostało w całości zastąpione nowym. Właściciele mieszkania zobowiązali się do tego w ramach umowy ze wspólnotą. Przy okazji przez otwarty dach wstawiono do wnętrza część niezbędnych materiałów. Choć firma pana Mariusza wykonała wiele prac na poddaszu, wymianę pokrycia inwestorzy pozostawili firmie dekarskiej. Na spadzistych połaciach ułożono ceramiczną dachówkę karpiówkę, przygotowano otwory pod nowe okna połaciowe. Budynek stoi w strefie ochrony konserwatorskiej, więc jego wygląd nie mógł się radykalnie zmienić. Projekt musiał być zaakceptowany przez miejskiego konserwatora zabytków. Głównym wymogiem było zachowanie kształtu dachu i otworów okiennych. Wszystkie lukarny pozostawiono, chociaż większość nie pełni już dawnych funkcji. Jedno wole oko oświetla mały gabinet, pozostałe są ślepe. Poddasze jest doświetlone wieloma oknami połaciowymi umieszczonymi na różnej wysokości. Większość jest na tyle nisko, że można przez nie patrzeć na dachy sąsiednich kamienic, a nie tylko na niebo. Niektóre są jednak pod kalenicą i niełatwo się do nich dostać. Liczba i lokalizacja okien sprawiają, że wnętrze jest bardzo jasne, zgodnie z potrzebami mieszkańców. Najlepiej doświetlony jest salon, ale okno umieszczono także nad blatem roboczym w kuchni. Dodatkowym źródłem naturalnego światła są przeszklone drzwi balkonowe prowadzące na mały taras. Konserwator nie zgodził się na naruszenie rytmu lukarn, dlatego ogród pod gołym niebem jest miniaturowy. Mimo to zmieściły się tam siedziska, parasol i drzewko oliwne.



Kuchnia z oknem doświetlającym blat. W centrum stoi wyspa z płytą indukcyjną. Na pochyłej ścianie komina

umieszczono przewody wentylacyjne. Inwestorzy nie chcieli osłaniać metalowych rur

fot. Piotr Mastalerz



Schody ze stalowych ceowników. Metal ma matową, surową powierzchnię, pozostawiono widoczne łączenia – schody miały mieć industrialną formę. Architekt, proponując to rozwiązanie inwestorom, pokazał im podobną realizację w innym zaprojektowanym przez siebie wnętrzu

fot. Piotr Mastalerz



Wewnętrzna klatka schodowa i antresola z widokiem na jadalnię poniżej

fot. Piotr Mastalerz

## Nowa-stara podłoga

Główną zmianą konstrukcyjną było wzmocnienie stropu kondygnacji poniżej poddasza. Żeby to zrobić, najpierw trzeba było zerwać zniszczone deski i odsłonić polepę. Ta warstwa gliny zmieszanej z popiołem i wapnem odgrywa w budynku ważną rolę. Dociąża strop, jest izolacją akustyczną, stabilizuje wilgotność. Wbrew pozorom nie gnieźdzą się w niej gryzonie. Inwestorzy zdecydowali się na pozostawienie jej i dodanie warstwy wełny mineralnej oraz folii paroizolacyjnej. Stare deski podłogowe nie nadawały się do wykorzystania, ale nową podłogę również wykonano z desek, bo zdaniem inwestorów najlepiej pasują do stylu poddasza. Inwestorzy wybrali sosnowe o szerokości 11 cm i długości 3 m. Drewno zabejcowano na biało, a następnie zabezpieczono nietoksycznym lakierem wodnym. Inwestorom zależało na uzyskaniu jasnej powierzchni z widocznym usłojeniem. Zrezygnowali z wypełniania szczelin między deskami, by podtrzymać efekt starego zmodernizowanego wnętrza. Podwójne legarowanie i dodatkowe warstwy izolacyjne podniosły podłogę o kilkanaście centymetrów, jednak w wysokim mieszkaniu nie jest to problemem. W przestrzeni pod deskami podłogowymi umieszczono większość instalacji. Podłączenie sieci wodno-kanalizacyjnej wymagało prac w pomieszczeniach niższej kondygnacji.





Na dobudowanej, drugiej kondygnacji poddasza wygospodarowano dwa pomieszczenia  
fot. Piotr Mastalerz



Mały gabinet do pracy. Rama okna kadruje widok na stuletnie kamienice w sąsiedztwie  
fot. Piotr Mastalerz

## Po kolei

Do starych belek po obu stronach zostały zamocowane stalowe ceowniki o długości 6 m, następnie połączono je śrubami w całość. Częściowo na nich, częściowo na ścianach spoczywa ciężar dodatkowego poziomu mieszkalnego. Lekka antresola jest zbudowana z drewna, płyt OSB i płyt gipsowo-kartonowych. Słupy, miecze, kleszcze i wszystkie wyeksponowane części drewnianej konstrukcji wyczyszczono i zabezpieczono lakierem bezbarwnym.

Kolejne prace wykończeniowe to ocieplenie połaci dachowych. Między belkami warstwa wełny mineralnej ma grubość 20 cm, a na belkach – 15 cm, dla ochrony przed mostkami termicznymi. Po ułożeniu izolacji mieszkanie zostało skontrolowane kamerą termowizyjną, a niepewne miejsca poprawiono.

Do wznoszenia ścian działowych projektant wybrał lekką technologię szkieletową, by nie dociążyć drewnianego stropu. Na poddaszu rozkład pomieszczeń musi być dostosowany do układu podpór i kominów. Projektant nie zmienił lokalizacji słupów, włączył je w ściany działowe. Na dolnym poziomie najważniejsza jest część dzienna z dużą kuchnią i salonem. Te dwie przestrzenie są rozdzielone rzędem słupów i ażurowymi schodami. Ścianki wydzielają zamknięte pomieszczenia – łazienkę, sypialnię, pokój dziecka. Na górnym pokładzie jest biuro i niewielkie, na razie niemal puste pomieszczenie.

Drewniana konstrukcja została wyeksponowana jako element dekoracyjny. Powierzchnię belek zabezpieczono matowym lakierem bezbarwnym. Potem przeprowadzono prace mokre – tynkowanie, malowanie. Na koniec pozostało ułożenie białych posadzek drewnianych. Efekt? Całe wnętrze jest utrzymane w jasnej tonacji. Oprócz dominującej bieli ważne są odcienie szarości, brązy i spatynowany metal. Liczbę kolorowych akcentów ograniczono do minimum, różnorodne są za to faktury. Spękania, sęki i włókna kontrastują z białymi ścianami. W centrum mieszkania umieszczono schody zbudowane z surowej stali i drewna. Są strome – formę wymusiła ograniczona powierzchnia. Łagodniejsze nachylenie zmuszałoby schodzących do pochylania się nisko pod

jedną z belek.

Ściany kominów miały nierówną powierzchnię i taką pozostawiono. Coraz częściej takie przypadkowe efekty eksponuje się, zamiast przykrywać gładzią. Właściciele mieszkania traktują kominy jako ozdobę wnętrza, a nie zawalidrogę.



W trakcie prac usunięto tylko jedną krokiew, by zrobić miejsce na taras. Brakujący element został zastąpiony wymianem. Taras jest mniejszy, niż chcieliby inwestorzy, ale konserwator nie zgodził się na dalej idącą ingerencję w połączenie dachu

fot. Piotr Mastalerz





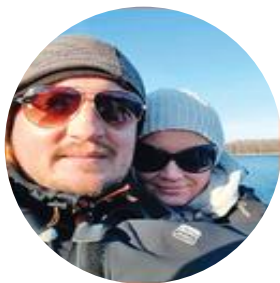
fot. Piotr Mastalerz

## Ciepło, ale nie gorąco

Komin ma różne zalety. Można było do niego podłączyć wolno stojący piec kominkowy. Metalowy piecyk jest praktyczną ozdobą wnętrza. Szybko się nagrzewa, szybko stygnie, można więc nim doraźnie dogrzezać mieszkanie. Oczywiście dla zapewnienia komfortu najważniejsza była jednak właściwa izolacja termiczna.

Mimo starannego jej wykonania w pierwszym sezonie w mieszkaniu panował upał. Było to spowodowane dużą liczbą okien. Problem rozwiązało dopiero zastosowanie zewnętrznych markiz. Przezroczyste siatki ograniczają nagrzewane szyby, przepuszczając równocześnie światło. Siatki są używane tylko latem, bo w sezonie grzewczym dodatkowe ciepło się przydaje.





fot. z prywatnego  
archiwum

Państwo Bogna Skwarek i Mariusz Ostapowicz To już ich drugi strych zaadaptowany na cele mieszkalne. Oba projektował dla nich ten sam architekt – Damian Kałdonek. Tym razem zdecydowali się na zgłoszenie na konkurs.

## Oczami inwestorów

### Najbardziej zadowoleni jesteśmy...

Z zagospodarowania przestrzeni i aranżacji wnętrz. Zaadaptowanie strychu na mieszkanie daje pod tym względem wiele możliwości. W tym przypadku architekt doskonale rozplanował układ pomieszczeń, zwracając uwagę nie tylko na ich walory estetyczne, ale przede wszystkim na funkcjonalność. Dobrze sprawdza się połączenie kuchni z salonem. Wchodząc, ma się wrażenie jednej dużej, otwartej przestrzeni, pokoje są w głębi. Ich usytuowanie jest dobrze przemyślane. Toaleta jest blisko części dziennej, sypialnia jest oddalona od wejścia. Ważne są też drobne decyzje, takie jak umieszczenie płyty indukcyjnej na wyspie kuchennej. Teraz można przy niej równocześnie gotować i rozmawiać z przyjaciółmi. To miejsce wszystkich przyciąga.

### Co radzilibyśmy innym inwestorom?

Żeby słuchali tego, co im „mówi” strych. Zachowali urok starych kominów i drewnianej konstrukcji oraz zostawili, chociaż częściowo, przestrzeń otwartą aż po dach. Dzięki temu poddasze nie będzie się wydawało ciasne ani klaustrofobiczne. Nie zamykaliśmy ściankami kolankowymi przestrzeni między połacią a stropem, by zachować poczucie dużej powierzchni. Wysoki salon z oknami połaciowymi jest jasny i przestronny. Pod dachem kamienicy można się poczuć jak w małym domu jednorodzinnym.

## Co sprawiło największą trudność?

Dopasowanie swojej wizji do wymagań konserwatora zabytków oraz wykonanie wzmocnień stropu tak, żeby spełniał warunki wymogów konstrukcyjnych. Dużym wyzwaniem było też dostarczenie na trzecie piętro długich i ciężkich elementów metalowych. Trzeba je było przetransportować przez klatkę schodową. Mniejsze wniesiono po schodach, większe wsunięto przez okienko na półpiętrze ze stojącego na podwórzu podnośnika. Przydały się alpinistyczne umiejętności Mariusza i jego pracowników.

---

Wydanie: Murator 1/2017

**Tekst** Krzysztof Zięba

**Zdjęcia** Piotr Mastalerz

**Projekt** Damian Kałdonek, Projarch