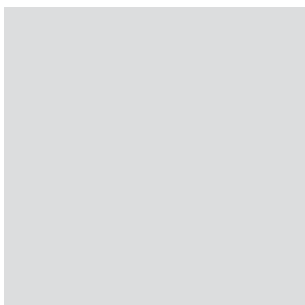
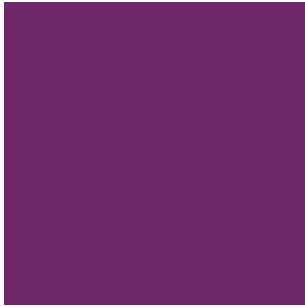
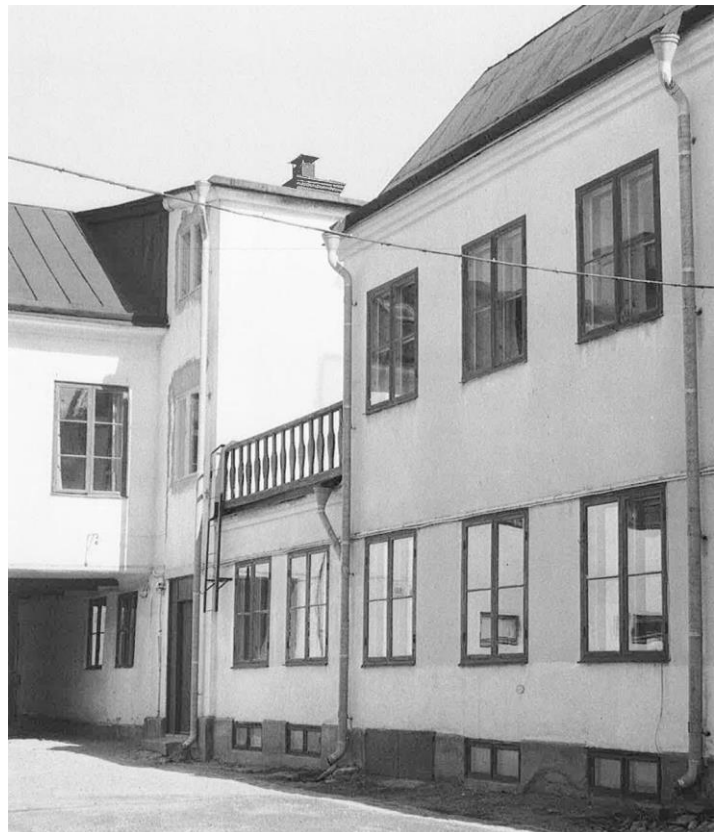


Arkitekter Ingenjörer



Kv Leoparden, Dragarbrunn 6:2

Utredning hus 1, 2, 4



Konditionsbesiktning

Uppdragsnamn
Kv Leoparden 2
Uppsala kommun
Dragarbrunn 6:2

Svartbäcksgatans förvaltnings AB
c/o Gillöga AB, Karlavägen 23
114 31 Stockholm

Uppdragsgivare
Svartbäcksgatans förvaltnings AB
c/o Gillöga AB, Karlavägen 23

Vår handläggare
Johan Dellbeck

Datum
2015-04-01

Uppdrag

Uppdragsbeskrivning

Konditionsbesiktning av till bostadsrättsföreningen hörande byggnader samt upprättande av underhållsplan.

Syftet med konditionsbesiktningen är att ge en övergripande bild av byggnadernas kondition och kommande underhållsbehov under den närmaste 15-årsperioden.

Uppdragsorganisation

Uppdragsansvarig:	Johan Dellbeck	Telefon: 010-211 80 81
Teknikansvarig bygg:	Johan Dellbeck	
Teknikansvarig K	Martin Nyholm	010-211 82 39

Omfattning

Uppdraget avser:

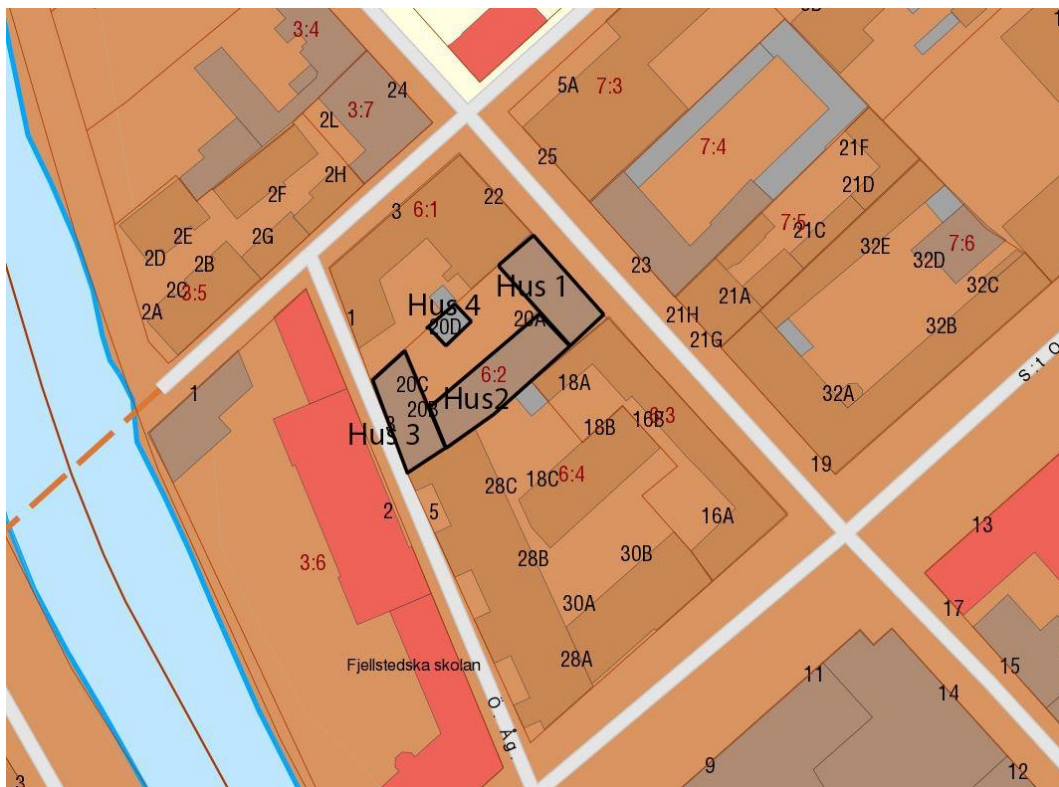
- ✓ Byggnadsteknisk besiktning av byggnader innefattande klimatskärm (fasader, yttertak, fönster och dörrar), stomme och grundläggning
- ✓ Besiktningsutlåtande för respektive teknikområde med statusbedömning och förslag till åtgärder
- ✓ Kulturhistorisk beskrivning med utlåtande av de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde och beskrivning och analys av gällande detaljplan.

Samtliga besiktningar har utförts okulärt.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens läge

Svartbäcksgatan 20, Uppsala.



Hustyp

Besiktningen omfattar hus 1, 2 och 4. Hus 3 besiktades hösten 2014 och beskrevs i en rapport daterad 2014-10-13 (se situationsplan ovan):

Byggnadsår

Hus 1: Byggt 1859

Hus 2: Byggt 1923

Hus 4: Byggt 1923

Genomförda renoveringar

Hus 1

1890 ca Fasaderna reveteras.

1912 Nya skyltfönster till butiker.

1918 Vindskupor byggs mot Svartbäcksgatan

1923 Ombyggnad av vindskupor mot Svartbäcksgatan. Samtidigt som hus 2 uppfördes byggdes en lägenhet på plan 2 i hus 1 ihop med en lägenhet i hus 2.

1966 Ombyggnad av vindsvåningen för kontor.

1985 Fasaden mot gården tilläggsisoleras och panelas.

Hus 2:

Inga ritningar som dokumenterar genomförda ombyggnader har hittats. Här har dockbostäder inretts i plan 2 där det från början var magasin och verkstad.

Hus 4

Inga ritningar som dokumenterar genomförda ombyggnader har hittats. Lägenheter inredda på bottenvåningen och vinden i ett senare skede. Kan vara gjort på 1980-talet.

Utredning

Besiktningssunderlag

Följande ritningar har använts som underlag vid besiktningar:

- ✓ Hus 2 och 4: Ritning till affärs- och verkstadshus (hus 2), 1923, Uppsala stadsarkiv.
- ✓ Hus 1: ritningar angående fasadändringar och ombyggnad från 1912, 1923 och 1966. Uppsala stadsarkiv.
- ✓ Uppmättningsritningar, planer, Jernbron arkitektkontor 2014.

Genomförande och redovisning

Uppdraget har genomförts enligt följande:

- ✓ Bilaga 1: Kulturhistorisk utredning.
- ✓ Bilaga 2: konditionsbesiktningssutlåtande med bedömning av kondition och beskrivning av förekommande skador samt förslag till åtgärder vid eventuell renovering. Åtgärder indelas enligt följande prioritering:
 - I= Bör åtgärdas snarast
 - II= Bör åtgärdas inom kort (1-5 år)
 - III= Bör åtgärdas på sikt (5-10 år)
 - IV= Bör åtgärdas på lång sikt (10-15 år)
- ✓ Bilaga 3: fotobilaga

Prioriteringsgrad anges vid rubrik åtgärder i respektive besiktningssutlåtande.

Bjerking AB

Johan Dellbeck
Telefon 010-211 80 81, 070-651 19 31
johan.dellbeck@bjerking.se

KULTURHISTORISK UTREDNING

Inledning

Föreliggande undersökning är utförd mot bakgrund av att ägaren till fastigheten Dragarbrunn 6:2 (kv. Leoparden 2) avser att rusta upp gården och planerar en ombyggnad av hus 2 och 3. Alternativt planeras rivning av hus 3 och nybyggnad på samma plats.

Bevarandeområdet kring Svartbäcksgatan

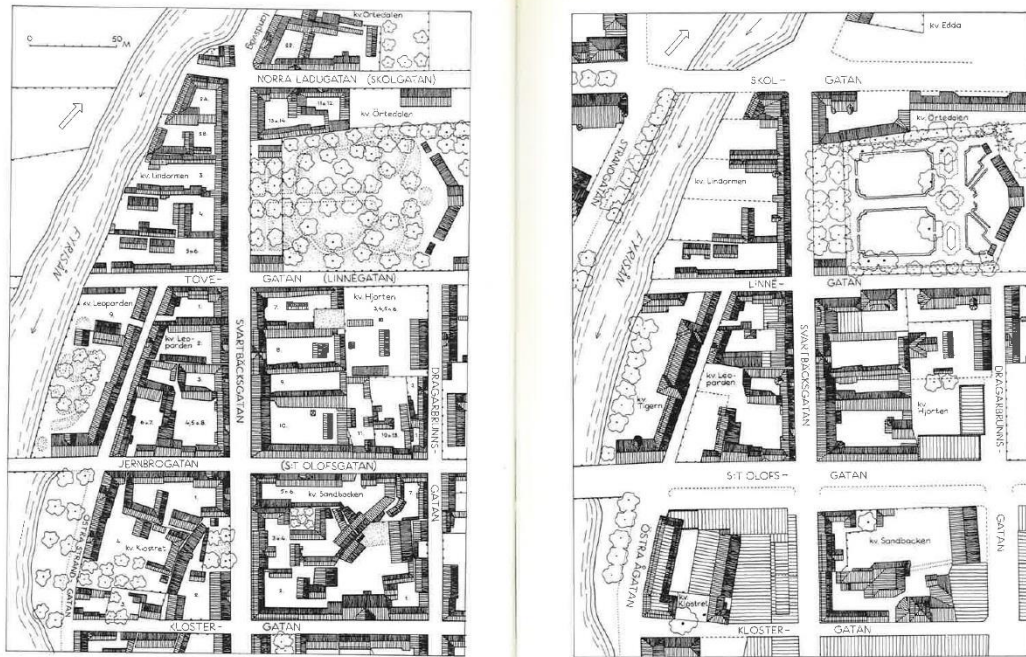
Bakgrund

Fastigheten Dragarbrunn 6:2 ingår i det bevarandeområde som fastställdes då en ny stadsplan för området kring Svartbäcksgatan mellan Skolgatan och St. Olofsgatan antogs 1985. Planen omfattar kvarteren Lindormen, Leoparden och Hjorten samt större delen av kvarteret Örtedalen. Även gaturummen mellan kvarteren omfattas av planen liksom promenadstråket längs ån.

Denna del av stadskärnan präglas av de gamla handels- och hantverksgårdar som dominerar kvarteren längs Svartbäcksgatan från Sankt Olofsgatan i söder till Skolgatan i norr, Östra Ågatan och Fyrisån i väster och Kungsgatan i öster. Det är det största sammanhängande område av denna karaktär som finns bevarat i Uppsala, vid sidan av kvarteren på Övre Slottsgatan. Området ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövård, C40. Gatunätet och kvarterensformerna härstammar från 1643 års stadsplan. Östra Ågatan har dock bevarat sin medeltida sträckning sedan 1200-talet. Stadsdelen ingår även i ett större fornlämningsområde, Uppsala 88:1 som består av medeltida kulturlager.

Bevarandefrågan i Uppsala på 1970-talet

Frågan om bevarandet av husen längs Svartbäcksgatan blev aktuell på 1970-talet när det blev klart att JM AB planerade att riva flera gamla gårdar i kvarteret Leoparden och Uppsala kommun diskuterade att riva husen i kvarteren Toven och Hjorten. En folklig opinion för bevarande av Svartbäcksgatan med sina gamla handels- och hantverksgårdar väcktes. Landsantikvarie Ola Ehn skrev en lång artikel om bebyggelsens historia i årsboken Uppland 1975. Kvarteren vid Svartbäcksgatan, skrev han, representerade den utpräglade handels- och hantverksstaden öster om ån. Bebyggelsen, som till största delen var från 1800-talet, var fortfarande intakt trots de föregående 20 årens stora rivningar i stadskärnan. Ola Ehn såg bevarandet av Svartbäcksgatan som lika angeläget som bevarandet av Övre Slottsgatan vilken redan på 1950-talet hade föreslagits som kulturresevat tillsammans med delar av kv. Hjorten och Toven vid Dragarbrunnsgatans norra ände. Även politikerna engagerade sig i frågan. 1976 tillsattes en Svartbäckskommitté som följde av en socialdemokratisk motion i kommunfullmäktige. I kommittén deltog företrädare för alla partier i



Bebyggelse i området 1867 till vänster och 1975 till höger.



Svartbäcksgatan 1971 med kv Leoparden i förgrunden. Foto Upplandsmuseet.



Östra Ågatan och kv. Leoparden på 1970-talet innan fasaderna på hus 3 kläddes in med panel.
Foto Upplandsmuseet.

fullmäktige utom VPK (nuvarande Vänsterpartiet). Kommittén skulle utreda formerna för bevarandet, finansieringen och husens framtida nyttjande. 1980 fattade fullmäktige ett principbeslut om att de gamla gårdarna längs Svartbäcksgatan i ovannämnda kvarter skulle bevaras. Trots JM:s nybyggnader i kvarteret Leoparden på 1980-talet kunde större delen av kvarteret bevaras. Ur stadsbildssynpunkt var det inte minst viktigt att de gamla fasaderna mot Svartbäcksgatan kunde bevaras och att Östra Ågatan och Linnégatan fick behålla sin gamla grändkaraktär trots vissa nybyggnader. Den nya stadsplanen var ett trendbrott och en framgång för dem som värnade om byggnadsvård och bevarandet av de gamla handels- och hantverksgårdarna. Inte minst mot bakgrund av de föregående decennierna som hade präglats av rivningar. När Uppsalas första kulturvårdsprogram presenterades 1965, i boken *Stadsbildens framtid*, var gårdarna längs Svartbäcksgatan, med endast ett par undantag

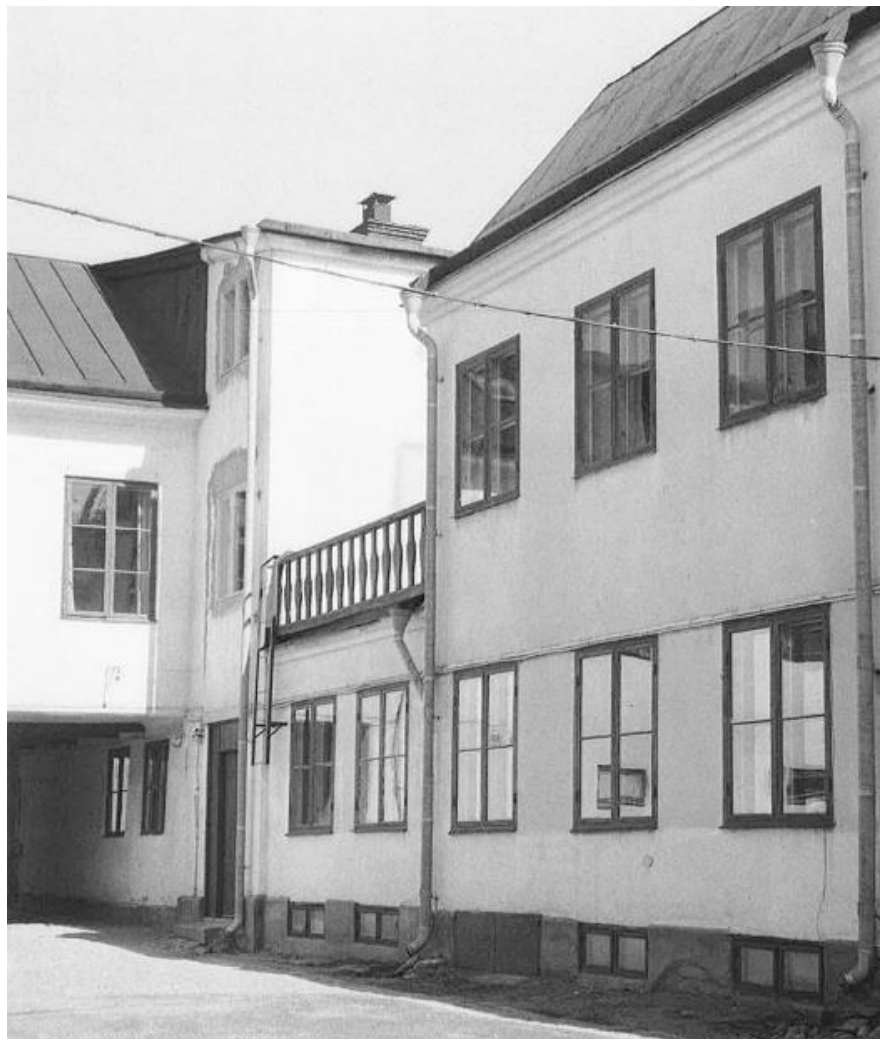


Gårdsinteriör på 1970-talet. Hus 3 i fonden.

(kv. Lindormen 8 samt kv. Hjorten 8 och 14 plus gatuhuset på Hjorten 20), inte utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Tidigare planer för området var inte alls inriktade på bevarande. Det var exploateringsplaner som medgav nybebyggelse i mycket större skala.

Gällande detaljplan

Gällande plan har beteckningen Pl. 32 AD, plan för kv. Örtedalen m.fl. Planen fastställdes genom länsstyrelsens beslut i januari 1986 och vann laga kraft genom regeringsbeslut i oktober 1986. Samtliga äldre byggnader i planområdet är markerade med q som står för särskild miljöhänsyn. Innan planen fastställdes hade kommunfullmäktige i april 1980 beslutat att de kvarter som planen omfattar utgör ett område som ska bevaras. I planbeskrivningen står det att "Svartbäcksområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull totalmiljö. Byggnaderna utgör sammantagna en tidstypisk och stilmässigt väl utvecklad bevarad bebyggelsemiljö." Där framhölls även vikten av att området skulle bibehållas som en attraktiv boendemiljö för alla befolknings-



Hus 2 th. och hus 1 tv. 1970-talet. Upplandsmuseet.

kategorier och för lokalisering av en mångfald verksamheter. I planen fanns även miljöregler för utformning av byggnadsvolymer, fasaders och gårdars utformning mm. Miljöreglerna innebär bl.a. att åtgärder som kan förvanska områdets karaktär och rumsliga förhållanden ej får vidtagas. Förändringar i miljön ska "gestaltas i den anda som skapat den bevaransvärda prägel". Vidare står det att byggnadsunderhåll bör ske kontinuerligt och material och metoder bör väljas efter rekommendation av antikvarisk sakkunskap. Vad gäller gatumiljön står det att de befintliga gatulinjerna ska bevaras. Vidare beskrivs att bevarandet och utformningen av gaturum och gårdsmiljöer ska ges hög prioritet i stadsplanearbetet, "varvid skala, takutformning, höjder, användningsform och miljöutformning bör prövas noggrant". Där finns även regler om vegetation och gårdsmiljöer. Undantag från bostads- och parkeringsnormer bör medges för att möjliggöra bevarande. Slutligen står det under rubriken miljöregler att "vid planläggning, bevarande och nybyggnad bör områdets varierande innehåll säkras och åtgärder vidtagas som förhindrar fortsatt minskning av antalet bostäder och som främjar hantverksmiljön.

Landsantikvariens redovisning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom Uppsala centrala delar beskrivs också i plantexten. Enligt landsantikvariens förslag borde Dragarbrunn 7:4 och 7:8 (kv Hjorten) byggnadsminnesförklaras. Samtliga byggnader inom kv. Leoparden och Lindormen klassificerades av landsantikvariens som "äldre byggnader vars bevarande har hög angelägenhetsgrad".

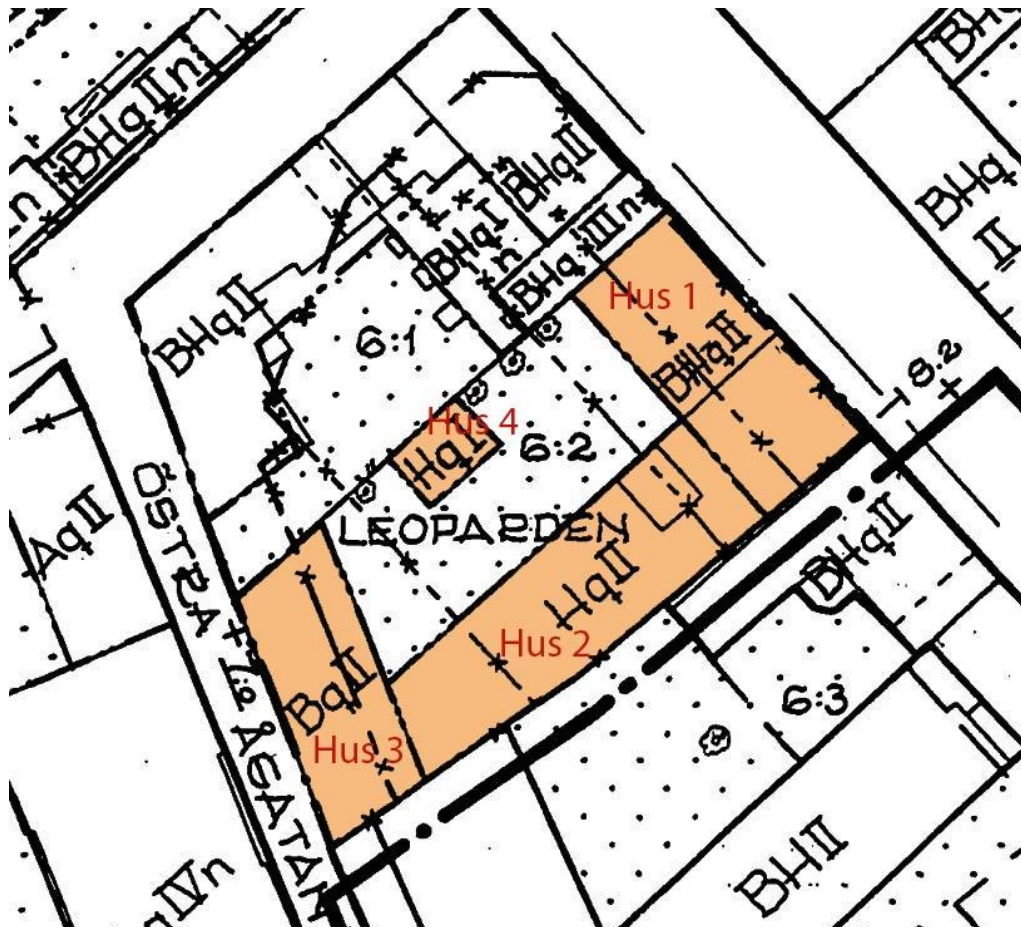
Planens riktlinjer för fastigheten Leoparden 2 (Dragarbrunn 6:2)

I planen finns även kvartersvisa riktlinjer. För kvarteret Leoparden gäller att gatuhusen på fastigheterna 1, 2, 3 och 10 ska bevaras. Vidare står det att gårdarna och värdefulla gårdshus ska bevaras helt eller, där så ej är möjligt, till sin karaktär och form. Östra Ågatans och Linnégatans grändkaraktär ska bevaras. Det föreligger alltså inget uttryckligt rivningsförbud. Enligt Boverket kan rivningslov dock vägras, med plan- och bygglagen, med hänsyn till kulturvärdet även om rivningsförbud saknas i den gamla planen. "Någon ersättning till fastighetsägaren blir inte aktuell i de fall där kulturvärdesbestämmelserna har tillkommit i samförstånd mellan kommunen och fastighetsägaren, vilket var en förutsättning då rena "reservatsbestämmelser" skulle fastställas".²

Under rubriken *nybebyggelse* står det att nytillskott i huvudsak bör innehålla bostäder. Vid nybyggnad ska husen placeras i enlighet med tidigare bebyggelsemönster. Nya byggnader, står det, bör till sin yttre form, takhöjd, färg och skala anpassa sig till omgivande hus inom kvarteret och till hus i kvarteret Hjorten och Lindormen. Detta är också i enlighet med planens miljöregler som säger att åtgärder som kan förändra områdets karaktär och rumsliga förhållanden inte får utföras. Detta bör tolkas som att eventuella nybyggnader ska vara i 2 våningar med inredd vind och eventuellt frontespis.

I planbeskrivningen står det om Leoparden att kvarterets norra del har en befintlig bevarandevärd bebyggelse som i huvudsak föreslås kvarligga intakt med bestämmelser som har bevarandeprägel.

² <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneinstrumentet/Aldre-planer1/Aldre-planer-och-deras-giltighet/>



Utsnitt ur plankartan för PI 32 AD från 1985. Uppsala kommun..

Nybebyggelse i området efter att planen vunnit laga kraft 1986

I plantexten beskrivs hur planarbetet har inriktats på att tillgodose önskemålet att bevara områdets karaktär och att "med varsamhet komplettera bebyggelsen". Nybebyggelse medges i planen endast väster om hotell Linné samt i södra delen av övre kvarteret Lindormen. Dessa byggrätter kom också att utnyttjas på 1980-talet då ett nytt hus byggdes intill hotell Linné. Byggnaden anslöt till hotellets funktionalistiska 1930-talsarkitektur i 4 våningar. På Linnégatan närmast Järnbron byggdes ett par nya bostadshus i 1-2 våningar med träfasader som någorlunda är anpassade till ett traditionellt formspråk. Dessa byggnader ersatte ett par äldre verkstadsbyggnader från 1800-talet. I plantexten kallas byggrätterna för "komplettering av kulturmiljön". I enlighet med planen har även ett nytt promenadstråk anlagts längs ån. På 1800-talet var denna del av planområdet präglad av industriell verksamhet med färgerier och garverier vid ån.

De hus som JM uppförde i kvarteret Leoparden längs med Östra Ågatan kan dock inte sägas uppfylla intentionerna i planen. De avviker genom sin höjd och genom främmande materialval med fasader i kalksandsten.

Byggnadsbeskrivning

Dragarbrunn 6:2, kv. Leoparden

Bebyggelse

Fastigheten Dragarbrunn 6:2 skär rätt igenom kvarteret Leoparden från Östra Ågatan till Svartbäcksgatan. Gården består idag av nedanstående hus:

- **Hus 1**, Svartbäcksgatan 20, fasad mot Svartbäcksgatan. Huset är byggt 1859. Det är uppfört med timmerstomme och försett med reveterade fasader. Butiker i bottenvåningen. Bostad i övre plan.
- **Hus 2**. Gårdslänga, ett tvåvåningshus uppfört efter ritningar från 1924 av stadsarkitekt Gunnar Leche. Det inrymde från magasin för möbelbutiken på Svartbäcksgatan och en mindre verkstadslokal. Huset är byggt med källare och stomme av tegel och har putsade fasader i 1920-talsklassicism. Huset används idag som butik, cykelverkstad och lager.
- **Hus 3**, Östra Ågatan 3. Tvåvånings timmerhus uppfört 1859. Stomme av liggtimmer. Frontespis mot Östra Ågatan. Huset hade tidigare reveterad fasad, tillkommen omkring år 1900, men är sedan mitten av 1980-talet klätt med en stående sågad panel målad i gult.
- **Hus 4**. Ett mindre gårdshus från 1920-talet. Uppfört efter ritningar av Gunnar Leche samtidigt som hus 2.
-

Hus 1.

För närmare beskrivning av Hus 1 hänvisas till konditionsbesiktningsutlåtandet i bilaga 2. Gårdsfasaden är klädd med en synnerligen enkel lockpanel av sågade bräder som inte alls är anpassad till husets kulturhistoriska värden och som inte kan sägas uppfylla planbestämmelserna från 1985. Gatufasaden däremot är bevarad i ett mer ursprungligt skick. Det är osäkert om huset alltid har haft reveterade fasader. Många äldre hus i Uppsala var tidigare försedda med fasadpanel varefter de försågs med fasadputs i slutet av 1800-talet eller början av 1900-talet. Huset är försett med ett högt brutet sadeltak som är täckt med falsad bandplåt. Takkuporna mot Svartbäcksgatan har funnits sedan 1918 då nya vindsrum inreddes.

Hus 2

För närmare beskrivning av Hus 2 hänvisas till konditionsbesiktningsutlåtandet i bilaga 2.. Byggnaden är uppförd i två våningar med stomme av tegel ovanpå en betongkällare. Taket är utformat som ett brutet pulpettak, brutet strax innanför fasadliv med en brant takdel ovanför takfot. Huset är försett med putsade fasader avfärgade i ljusgult. Fasaderna är släta och utan ornament eller omfattningar. Fasaderna avslutas upptill av en enkel profilerad takfotslist. Fönstren är bevarade i originalskick sedan 1920-talet. Tvåluftsfönster med spröjsade bågar målade i brunt. Taket är täckt med skivtäckt enkelfalsad plåt. Det är troligen också bevarat i ursprungligt skick.



Östra Ågatan, hus 3



Hus 1 på Svartbäcksgatan



Östra Ågatan från söder. I förgrunden t.h. ses nybyggnaderna från 1980-talet.



Gårdsbild, hus 3 i fonden. Hus 4 t.h.



Gårdsbild med hus 1 i fonden. Hus 2 t.h.

Hus 3

För beskrivning av stomme och exteriör på hus 3 hänvisas till den rapåport som Bjerking upprättade i oktober 2014. Interiören har delvis bevarat äldre inredningsdetaljer. Huset har två trapphus. Trätrapporna är troligen från början av 1900-talet. Väggar och tak i trapphus är klädda med gipsskivor. Bottenvåningen är nyligen renoverad. En trappa upp finns två lägenheter som delvis bevarat äldre inredning. Här finns bl.a. äldre spegeldörrar från omkring 1860 och i ett par rum finns det bevarade handhyvlade brädtak. I köket i en av lägenheterna finns pärlspontpanel bevarad i ett köksskafferier mot norr. Det finns även ett par kakelugnar som av stilen att döma är från tidigt 1900-tal. Vindsvåningen inrymmer två lägenheter. I ett par av rummen finns äldre kilsågade och hyvlade plankgolv bevarade. Innanför frontespisen finns en ursprunglig kakelugn i empirestil bevarad.

Hus 4

Hus 4 är ett litet gårdshus som uppfördes som garage efter ritningar från 1924 av Gunnar Leche. Det är murat och putsat i samma stil som hus 2. Taket är täckt med falsad skivtäckt plåt som troligen är ursprunglig från 1920-talet.

Mark

Gården består av en grusad plan yta som delvis är belagd med fältsten. Främst norra delen av gården mellan hus 1 och 4 har bevarat en större del fältsten.

Historik

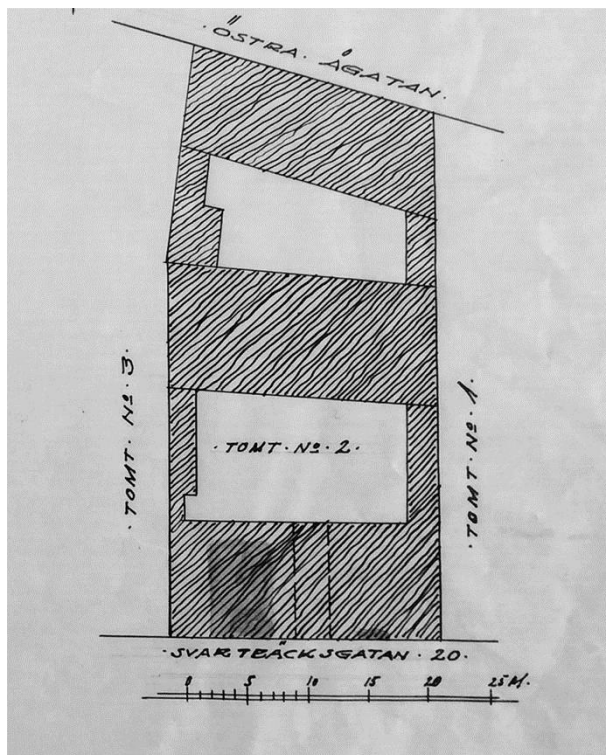
Bebyggelsen i kvarteren längs Svartbäcksgatan hör till den som utformats för handelns, hantverkets och industrins behov. Den hör till det borgerliga Uppsala som nästan alltid legat i skuggan av Universitetsstaden och Domkyrkostaden väster om ån. Det var öster om ån som den utpräglade handels- och hantverksstaden samt industristaden fanns. Före industrialismens genombrott och innan de första större stenhusen i fyra våningar började uppföras på 1860-talet bestod Uppsala öster om ån till allra största delen av en- och tvåvåningshus uppförda i trä. De flesta av dessa stadsgårdar beboddes och brukades av handelsmän och hantverkare med familjer och tjänstefolk. Den här typen av stadsmiljö har i forskningen kallats den agrara köpstaden. Det var på den tiden då naturhushållningen till stor del rådde, innan penningekonomin slagit igenom helt. På den här tiden drev stadens borgare även jordbruk på stadens utjordar. Den agrara köpstaden återfanns över landet i åtskilliga varianter från norr till söder. Efter centrumsaneringarna i mitten och slutet av 1900-talet återstår dock endast smärre spillror av dessa tidigare enhetliga trästäder. I Uppsala har bevarandet av denna typ av stadsmiljö koncentrerats till Övre Slottsgatan och Svartbäcksgatan, vilket redogörs för ovan.

Kvarteren längs Svartbäcksgatan dominerades från slutet av 1700-talet av hantverksgårdarna. I mitten av 1800-talet började handeln tränga in i området. I slutet av 1800-talet förlorade gårdarna sin renodlade handels- eller hantverkskaraktär. I husen längs med gatan inreddes bottenvåningarna till butikslokaler med stora skyltfönster och inne på gårdarna förvandlades bostäder och ekonomiutrymmen till lokaler för småhantverk, såsom skräddare, skomakare och sömmerskor. Inne på gårdarna bereddes även plats för många småbostäder åt den i industrialismens spår ständigt växande befolkningen. I början av förra seklet hade Svartbäcksgatan förvandlats till en utpräglad affärsgata.

Fram till 1940-talet kan man säga att man generellt sett utnyttjade det befintliga byggnadsbeståndet när man behövde anpassa till en ny funktion. På så sätt kom Svartbäcksgatan aldrig att genomgå någon större förändring.

Kv Leoparden 2

Fastigheten på Svartbäcksgatan 20 fungerade i början av 1800-talet som en handelsgård. 1850 hade gården omvandlats till en hantverksgård. I början av 1900-talet fanns det en livsmedelsaffär och en beklädnadsaffär mot Svartbäcksgatan. På gården fanns samtidigt två olika hantverksrörelser. Hus 3 har enligt ombyggnadsritning från 1943 använts av ett snickeri. På en ritning från 1918 kan man se att gården var indelad i två mindre gårdar av en tvärgående länga. På 1920-talet fanns det en möbelaffär på Svartbäcksgatan 20, söder om gårdsinfarten. Då genomfördes även en större ombyggnad av gården då de gamla gårdshusen revs och ersattes av ett nytt affärs- och verkstadshus, nuvarande hus 2, som byggdes ihop med hus 1 och 3. Samtidigt byggdes ett litet gårdshus, nuvarande hus 4, som från början uppfördes som ett garage.



Utsnitt ur bygglovsritning från 1918 med situationsplan över fastigheten. Här ses den tvärgående huskroppen som delade gården i två halvor.

Nybyggnaderna uppfördes efter ritningar av stadsarkitekt Gunnar Leche i 1920-talsklassicistisk stil. Det är oklart om huruvida de dekorativa festongerna som syns under fönstren på fasadritningen verkligen kom till utförande. Sådana dekorativa element var dock vanliga i 20-talsklassicismens arkitektur.

Efter 1920-talet har inga större om- eller tillbyggnader skett. På planritningen från 1923 ses hur en lägenhet i hus 2 byggdes ihop med en i hus 1. Till denna lägenhet fanns det en altan som senare byggts om och försetts med pulpettak.

Hus 3 byggdes om på 1940-talet så att portgången mot Östra Ågatan byggdes igen.

Hus 1 och 3 var tidigare reveterade på både gårds- och gatusidan. 1985 byggdes husen om och hus 3 försågs med nya fasader av lockpanel med grovsågad yta. Hus 1 fick behålla sin reveterade fasad mot Svartbäcksgatan men försågs med ny organisk stänkputs. På gårdssidan försågs hus 1 med samma grovt utformade fasadpanel som hus 3.

Kulturhistorisk värdebeskrivning

Det finns en modell för beskrivning av kulturhistoriska värden som är framtagen av Riksantikvarieämbetet. Det är den s.k. Unnerbäcksmodellen efter Axel Unnerbäck som skrev boken *Kulturhistorisk värdering* (2002). Enligt den finns det ett antal värdekriterier som används för att beskriva var det kulturhistoriska värdet ligger. Man skiljer på dokumentvärden och upplevelsevärden. Dokumentvärdena är de traditionella värdena som baseras på historiska fakta såsom byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde. Upplevelsevärdena bygger på mer immateriella värden, t.ex. arkitektoniskt värde, identitetsvärde, patina. När grundkriterierna är beskrivna så kan de övergripande värdena beskrivas. Ett övergripande värde kan vara pedagogiskt värde, sällsynthet eller representativitet.

Gårdsmiljön som helhet

Gården med sin grusade plan och delvis bevarade beläggning av fältsten har en traditionell karaktär. Den har tillsammans med omgivande äldre byggnader ett pedagogiskt värde eftersom den till stor del bevarat karaktären av en äldre handelsgård i Uppsala.

Hus 1

Det kulturhistoriska värdet minskas genom att gårdsfasaden är försedd med en grovsågad lockpanel som är främmande för denna typ av hus. Förutom det har huset ett byggnadshistoriskt värde som en välbevarad representant för ett äldre kombinerat handels- och bostadshus. Det stora värdet ligger i den sammantagna gatubilden med välbevarade fasader från 1800-talet på Svartbäcksgatan som huset är en del av.

Hus 2 och hus 4

Byggnaderna är till stor del bevarade i ursprungligt skick. De har ett byggnadshistoriskt värde som en del av en välbevarad gammal handelsgård och ett arkitekturhistoriskt värde som ett verk av Uppsalas stadsarkitekt Gunnar Leche. Den visar på hur behovet av nya lokaler i början av 1900-talet inordnades i det överordnade kvartersmönstret.

Hus 3

Fasadernas kulturhistoriska värde är begränsat på grund av den för denna hustyp främmande fasadpanelen som förvanskar karaktären och påverkar upplevelsen av gårdsmiljön negativt. Visserligen har huset ett byggnads-historiskt värde precis som hus 1, men eftersom gatufasaden på hus 1 är välbevarad, vilket den inte är på hus 3, så har vid en jämförelse hus 3 ett lägre kultur- och byggnadshistoriskt värde.

Interiören har med sina delvis bevarade originaldetaljer ett visst kulturhistoriskt värde. Planlösningen är dock delvis förändrad och flera ursprungliga, bärande timmerväggar är rivna vilket bidragit till försämrade stabilitet i stommen. Det påverkar också det kulturhistoriska värdet i negativ riktning. Vidare har den igensättning av portgången som skedde på 1940-talet ytterligare bidragit till att minska husets autentiska prägel.

Med nuvarande fasadmaterial kan huset inte sägas ha något större värde för stadsbilden. Byggnadens volym är dock bevarad och bidrar till grändens karaktär på ett positivt sätt. Om huset skulle renoveras och fördes med en tidstypisk fasadpanel eller en slätputsad fasad lika tidigare så skulle husets värde för stadsbilden öka. Till det positiva som skett på senare tid hör att fönstren på bottenvåningen har återställts efter att under många år ha varit igenspikade med fasadpanel.

Övergripande värde

Autenticitet, äkthet

Det stora övergripande värdet för Svartbäcksgatsområdet är autenticiteten och äktheten. Här finns en mängd gamla handels- och hantverksgårdar bevarade på ursprunglig plats. Gårdar som representerar en flerhundraårig tradition med rötter tillbaka till den tid då nuvarande stadsplan tillkom 1643. Östra Ågatan har till och med bevarat sin medeltida sträckning. Det är främst i helheten som det stora värdet ligger och inte i varje enskilt hus.

På den aktuella gården, Leoparden 2, har autenticiteten delvis gått förlorad på grund av att hus 1 och 3 försetts med en typ av fasadpanel som negativt påverkar autenticiteten. Det ger intryck av att husen inte vårdats på det sätt de skulle ha förtjänat och inte i heller i linje med bevarandeplanen. I den står det att material och metoder ska väljas i samråd med antikvarie. Hus 2 och 4 har dock bevarat en mycket mer autentisk och ursprunglig prägel. Även den grusade och delvis stensatta gården förmedlar en autenticitet.

Pedagogiskt värde

Det finns även ett stort pedagogiskt värde med de gamla gårdarna. Man kan här ännu få en levande bild av hur en stor del av staden såg ut fram till början av 1900-talet. Till värdet hör även blandningen av verksamheter: bostäder, handel och (i dag i mindre grad) hantverk. Jämför man gatan idag med hur den ännu på 70-talet såg ut ser man att många av de traditionella verksamheterna har ersatts av restauranger och kaféer och butiker av ett annat slag. Detta skulle kunna vara ett tecken på gentrifiering som de senaste 30 åren varit en trend i många städer. Det betyder att tidigare verksamheter och invånare ersätts av en ny grupp av människor, som ofta är mer köpstark än de tidigare invånarna. Verkstäder och hantverk ersätts av boutiques och kaféer och konstgallerier.

Kulturhistorisk värdefulla karaktärsdrag

Följande detaljer är viktiga för husens kulturhistoriska värde

Hus 1

- Slätputsad fasad
- Fasaduppbyggnad med putsade listverk och frontespis.
- Traditionellt sadeltak
- Äldre skyltfönster med träkarm och – båge
- Fönsterutformning med tvåluftsfönster med spröjsade bågar.
- Skorstenaar med traditionellt utformade krön.

Hus 2 och 4

- Slätputsad sockel och fasad.
- Ursprungliga fönstersnickerier (ej hus 4). Fönsterutformning med tvåluftsfönster och spröjsade bågar.
- Skivtäckt slätplåt på taket
- Ursprungliga dörrar

Angående ombyggnad av hus 2

Svartbäckens förvaltnings AB planerar att renovera och bygga om hus 2 bl.a. genom att bygga om vinden och inreda vindslägenheter.

Det finns än så länge inget färdigt förslag till ombyggnad. Gällande detaljplan medger förändringar och ombyggnader, så länge de inte förändrar området karaktär och rumsliga förhållanden. Förändringar ska gestaltas i den anda som skapat den bevaransvärda prägel. Mot denna bakgrund bör det alltså vara möjligt att utföra ombyggnad med vindsinredning av hus 2, under förutsättning att det inte förvanskar husets karaktär i övrigt. Däremot medger gällande detaljplan inte användning för bostäder i hus 2, utan endast för handel. En ombyggnad till bostäder skulle således kräva en planändring.

Det finns även en kontinuitet i området när det gäller vindsinredningar. Hus 1 försågs redan i början av 1900-talet med vindskupor för nya lägenheter.

Källor

Arkiv

Uppsala stadsarkiv: bygglovsritningar kv. Leoparden.

Upplandsmuseets arkiv: äldre fotografier från 1960-70-talet.

Litteratur

Dellbeck, Johan, "Ola Ehns diabilder och bevarandefrågan i Uppsala på 1960-70-talet", i *Uppland 2009. Årsbok för medlemmarna i Upplands fornminnesförening och hembygdsförbund*. Uppsala 2009.

Ehn, Ola, "Svartbäcksgatan i Uppsala-ett angeläget vårdobjekt", i *Uppland 1975. Årsbok för medlemmarna i Upplands fornminnesförening och hembygdsförbund*. Uppsala 1975.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Hårdgjord grusad gårdsyta, delvis med gammal kullerstensbeläggning. Cementplattor på trottoar mot Svartbäcksgatan.

Allmänna kommentarer

- Marken närmast grunden bör luta 1:20 från byggnaden för att minska tillrinningen av ytvatten.

Kondition

Marken lutar mot hus 2.

Förslag till åtgärder

Justering av hela gårdsplanens vattenavledning för att förhindra att vatten rinner åt fel håll.

Grundläggning

Utförande

Allmänt: Enligt äldre geotekniska undersökningar vid den södra delen av kv. Leoparden består de övre lagren, 2,5-4 m, av grus, sand och lerig mylla i olika blandningar, vilka dessutom innehåller rivningsrester med varierande innehåll. Detta gäller sannolikt även för denna fastighet.

Undergrunden består av lera ner till 35-40 m djup med en viss ökning mot nordväst. De övre lerlagren utgörs normalt av en torrskorpa med några meters mäktighet.

Enligt en arkeologisk utgrävning vid grannfastighet 6:4 i det nordvästra hörnet (alltså alldeles intill hus 3), består de översta lagret (c:a 1 m) av fyllnadsmassor med inslag av kulturjord.

Under denna nivå består marken av c:a 1,5 m kompakt kulturjord, därefter lera.

Hus 1: Grundmur av kallmurade granitblock, som sannolikt är utförd lika hus 3, med huggen sockelsten på fältsten, nedförd till c:a 0,7 -1 m under mark direkt på lera/fyllnadsmassor. Troligtvis finns ingen rustbädd.

Hus 2 och hus 4: Grundmur av oarmerad betong, invändigt motgjutet/isolerat av luftspaltbildande håltegel från ca 8dm över golv till tak. Grundmurens undre del utgörs (enl ritning) av en breddad betongsula på mark, som möjligen är något armerad. Hus 2 har även två pelarrader grundlagda på plintar, som tar

lasten från ovanliggande bjälklag i husmitt och några bärande massiva innerväggar i anslutning till pannrum.

Kondition

Samtliga huskroppar uppvisar omfattande sättningsskador.

För att utreda om det är en avstannad eller fortgående process, har nyligen ett antal höjdfixar placerats ut och mätts in, för senare kontrollmätning.

Hus 1: Husdelen påvisar att omfattande sättningar har ägt rum under lång tid. Särskilt stora är sättningarna mot norr, där husdelen har satt sig ca 0,5m mer än den södra delen. Golv lutar, muröppningar för fönster har deformerats och sprickbildningar är synliga.

Hus 2: Även denna husdel uppvisar synliga tecken på omfattande sättningar, med störst omfattning i väster mot Östra Ågatan. Sedan hus 2 byggdes, har de äldre anslutande hus 1 och 3 sannolikt haft fortsatt större sättningshastigheter, då dessa saknar källare. Källaren under hus 2 medför att markbelastningen reduceras (och därmed även sättningshastigheten). Större sättningsdifferenser finns i anslutning mellan huskropparna, med t.ex. snedställning av trapplöp, sprickor etc.

De tyngre massiva ytterväggarna har sjunkit mer än den inre delen av huset (pelarraderna), varför betonggolv och ovanliggande bjälklag lutar ut mot yttervägg. Murarna har på många ställen genomgående sprickor. Fuktutfällningar och t.o.m. även fritt vatten, förekommer utmed källarväggar. Den undre delen av väggen närmare golv har också pga. fuktvandring och urlakning av cementet i betongen, lokalt eroderat och upplöst, se foto x. Den relativt porösa källarväggsbetongen saknar fungerande fuktspärr på utsidan och en fungerande dränering med bortledning av markvatten.

Hus 4: Grunden/källaren till denna huskropp, uppvisar i princip samma problematik som hus 2, med sprickbildningar, fuktgenomslag och viss erosion.

Förslag till åtgärder Resultatet av den kommande precisionsavvägningen av höjdfixarna ger indikation och förhoppningsvis också underlag för beslut om lämplig omfattning av åtgärder.

II Om resultatet påvisar att sättningarna fortskrider och byggnaderna planeras att totalrenoveras, då är det rimligt att anta

att en omfattande grundförstärkning av samtliga husdelar utförs inom 5 år.

Om någon eller ingen del kommer att grundförstärkas, så rekommenderas i alla fall att husdelarna separeras genomgående från varandra, pga. de olika sättningshastigheterna och medförande snedställningar.

II Hus 2 och 4 bör, oavsett omfattning av grundförstärkning, förses med utvändig isolering, fuktspärr och fungerande dränering. Fuktspärr typ platonmatta, med utvändig dränerande EPS typ t.ex. isodrän ned till nivå för underkant grundbalk, ger muren möjlighet att torka ut och ger även ett bättre källarklimat.

Dränering och dagvatten

Utförande

Troligen finns ingen dränering. Brunnar samt ledningar på gården har nyligen rensats och fungerar nu väl. Ledningarna är sannolikt kopplade till det kommunala ledningsnätet.

Kondition

Skicket på ledningarna är okänt.

Förslag till åtgärder

II Vid eventuell total upprustning bör ledningsnätet bytas ut och placering av brunnar ses över. Hur ledningarna går är okänt och en dokumentation via filmning kan vara ett alternativ för att få koll på dragning och skick. Ny dränering läggs ned kring byggnaderna.

STOMME

Bjälklag

Utförande

Hus 1: Vinds- och mellanbjälklag är av trä. Vindsbjälklaget är isolerat med kutterspån, sporadiskt kompletterat med glasull. Överytan är ej brätdäckt.

Utförandet av bottenbjälklag kan ej med säkerhet fastställas vid okulär besiktning. Ursprungligen har med största sannolikhet bottenbjälklagen utförts av trä över krypgrund/torpargrund. Vid senare renoveringar och butiksanpassningar, kan dessa eller delar därav, ersatts med någon form av platta på mark eller uppreglat golv på platta på mark.

Hus 2: Vinds- och mellanbjälklag är av trä. Källarbjälklag är av betong, gjuten mellan stålbalkar, påbyggt med uppreglat trägolv. Bottenbjälklag/golv är en betongplatta på mark.

Hus 4: Mellanbjälklag, källarbjälklag och bottenbjälklag lika hus 2.

Kondition

Samtliga bjälklag lutar mer eller mindre, pga. husens sättningar och är sannolikt påsalade i omgångar, för att reducera lutningarna.

Hus 1: Vinds- och mellanbjälklag uppvisar nämnda lutningar, men inget annat övrigt att anmärka.

Bottenbjälklagen, eller de antagna golven på mark, kunde ej besiktas med avseende på kondition resp. utförande.

Hus 2: Lutningar som ovan, men i övrigt inga övriga skador att anmärka på.

Källarbjälklagets längsgående bärande balkar mellan pelarna, har lokalt stora håltagningar, som avsevärt reducerar bärförmågan. Stålbalkarna i övrigt har ytrost. Betongen har genomgående sprickor på ett antal ställen.

Betonggolvet har sprickor i allmänhet och är lokalt mycket skadat av inträngande vatten och påföljande urlakning. I golvvinkeln mot grundmur, framtränger markfukt allmänt, då tätning saknas.

Lokalt har även spår bilats upp för vattenavledning till brunn.

Hus 4: Mellanbjälklag och källarbjälklag synes vara i relativt god kondition. Betonggolvet har skador liknande golvet i hus 2.

Förslag till åtgärder

Hus 1:

II Vid en eventuell grundförstärkning, rivs samtliga golv mot mark och ersätts med dubbelarmerad platta på mark med underliggande isolering och dräneringslager. Vid renovering utan grundförstärkning, öppnas förslagsvis konstruktionerna, så att statusbesiktning möjliggörs, därefter kan åtgärdsförslag framarbetas.

Mellanbjälklagens lutningar justeras förslagsvis ytterligare med nya påsalningar och kompletteringar.

Hus 2:

II Källargolvet rivs och ersätts med ny dubbelarmerad platta på mark, med underliggande isolering och dräneringslager. Brunnar och äldre VA-ersätts. Plattan fogtätas mot grundmuren. Källarbjälklagets uppregling rivs. Betongen lagas vid större sprickbildningar och ny isolerad golvuppbbyggnad utförs.

Om lägenheter ska utföras i vindsplanet, krävs en omfattande uppgradering av bjälklaget. Den centriska bärlinan av trä mellan pelarna i underliggande våning, uppgraderas med t.ex. limträ- eller fanérbalkar. Sannolikt behöver även bjälklagets tvärgående balkar en kompletterande förstärkning. Brand- och ljudisoleringen mellan våningarna behöver uppgraderas.

Hus 4: Källargolv åtgärdas lika hus 2.

Bärande väggar Utförande

Hus 1: Timrade, reveterade väggar, med kompletterande träinnerväggar av varierande utformning beroende på utförandeår.

Hus 2 och 4: Bärande putsade väggar av tegel från markyta och uppåt, i övrigt kompletterande träväggar, utförda i olika ombyggnadsfaser.

Källarytterväggar, se under punkten "Grundläggning".

Ursprungliga inre källarväggar är sannolikt murade av tegel. Bärande pelare är av gjuten betong. Kompletterande innerväggar utförda i senare skeden, är utförda i murad lättbetong resp. lättklinker.

Kondition

Samtliga väggar har sättningsprickor i olika omfattning. Äldre lagningar och kompletteringar är ofta synliga. Snedställningar förekommer allmänt.

Hus 1: Timmerstommens kondition kunde ej besiktas med avseende på skador av ev. fukt och röta, då ingen del var frilagd vid platsbesöket.

Källarytterväggar, se under punkten "Grundläggning".

Förslag till åtgärder

För att stoppa spricktillväxten helt, krävs att en omfattande grundförstärkning utförs. Med ledning av resultatet av kommande höjdfixinmätning, kan åtgärdsförslag med olika omfattning på åtgärder tas fram.

Källarytterväggar, se under punkten "Grundläggning".

XX

Takkonstruktion Utförande

Samtliga husdelar: Trätakstolar med yttertak av råspont och falsad plåt

Hus 2: Taket invändigt isolerat med glasull direkt mot råspontens undersida (ingen luftspalt) och inklädnad av träfiberskiva +kompletterande läkt.

Hus 4: Taket invändigt isolerat och inklätt, utförande okänt.

Kondition

Hus 1: Yttertaket har genomgått renoveringsåtgärder, årtal okänt. Råsponten är i stor omfattning utbytt och rötskadade takstolar har kompletterats med förstärkningar (skadat virke finns kvar). Takplåtens färg är till stora delar avflagnad.

Hus 2: Yttertaket är i mycket dålig kondition, med flera synliga läckage. Tilläggsisoleringen på undersidan har sannolikt bidragit till ytterligare kondensproblem och påföljande rötskador i råsponten.

Hus 4: Ej besiktningsbart, dock kunde spår av tidigare fuktutfällningar ses i anslutning till takfönster. Takplåten har flagnande färg och rostutfällningar.

Förslag till åtgärder

Hus 1: Byt takplåt alt rengör befintlig plåt från löst sittande färg och måla om hela ytan.

Hus 2: Oavsett om lägenheter skall inredas eller inte på vinden, så rekommenderas att yttertaket rivs och ersätts. Vid inredning av lägenheter, rivs även befintliga takstolar ersätts med nya och av kraftigare dimension.

Hus 4: Takkonstruktionens tillstånd och uppbyggnad, bör undersökas. Därefter kan åtgärdsförslag framläggas.

EXTERIÖR

Sockel

Utförande

Hus 1: Huset har en stensockel som är putsad med ett hårt cementhaltigt bruk.

Hus 2: Puts på grundmur av betong.

Hus 4: Puts på grundmur av betong.

Kondition

Hus 1: Sprickor i putsen, bomputs. Delar av sockelputsen har lossnat.

Hus 2: Sockelputsen har lossnat på stora delar av sockeln. Flagnande färg på kvarstående puts.

Hus 4: Sockelputsen har lossnat på stora delar av sockeln. Flagnande färg på kvarstående puts.

Förslag till åtgärder

Hus 1

I Alternativ 1: Puts knackas bort, stensockel återställs.

I Alternativ 2, putsen knackas bort. Ny sockelputs av hydrauliskt kalkbruk.

Hus 2 och 4: Löst sittande puts knackas ner. Putsen lagas med hydrauliskt kalkbruk. Avfärgas med kalkfärg.

Fasader

Utförande

Hus 1: Putsad fasad mot Svartbäcksgatan. Putsfasaden har ett ytskikt av sentida stänkpuds med organiskt bindemedel utanpå ett äldre lager av kalkslätputs. Fasaden är målad i gult. Den kröns av en profilerad putsad taklist. Huset är försett med en symmetriskt placerad frontespis mot Svartbäcksgatan.

Gårdsfasaden är tilläggsisolerad med ca 50 mm mineralull utanpå den gamla timmerstommen och klädd med sågad locklistpanel målad i gult. Fasaden avslutas nertill av en droppnäs i plåt.

Hus 2: Slätputsad fasad mot gården. Fasaden kröns av profilerad putsad taklist. Putsen är avfärgad med organisk (plast-)färg i gult. Under den befintliga färgen finns en gammal vit kalkfärg.

Mot grannfastigheten i söder har huset en putsad brandmur.

Hus 4: Lika hus 2. Slätputs, avfärgad med plastfärg.

Kondition

Hus 1: Smärre sprickor i puts. Runt portöppningen till gårdsinfarten finns större skador med bortfallande puts. På undersida av den utskjutande putsade taklisten finns det en större skada på den del som ligger söder om frontespisen. Där har en del puts ramlat ner och det ser ut som om delar av putsen sitter löst och riskerar att falla ner.

Hus 2: Omfattande sprickbildning samt bomputs. På delar av fasad och takfot har putsen lossnat. Delar av bortfallen puts har provisoriskt lagats utan att avfärgas, t.ex. i anslutning till stuprör närmast hus 1 (som tyder på tidigare sönderfruset stuprör på platsen). Takfotsputs delvis sönderfrusen pga. tidigare takläckage. Mindre bitar av putsen har fallit av i anslutning till fönster- och dörröppningar.

Hus 4: Omfattande sprickbildning samt bomputs. Mindre delar av putsen har lossnat, hörnputs har slagits av.

Förslag till åtgärder

Hus 1

- I Löst sittande puts sittande puts under takfot knackas ner
- II Fasadrenovering som syftar till att återställa en för huset mer tidstypisk fasadutformning med släta kalkputsade fasader avfärgade med kalkfärg. Detta innebär också att den misspyrdande träpanelen mot gården rivs och ersätts med slätputs.

Hus 2

- II Omputsning av fasader med slätputs. Putsning görs med kalkbruk och avfärgning med kalkfärg.

Hus 4

- II Omputsning av fasader med slätputs. Putsning görs med kalkbruk och avfärgning med kalkfärg.

Yttertak

Utförande

Hus 1: Sadeltak täckt med dubbelfalsad slätplåt i bandtäckning. Plåten är en ytbelagd stålplåt i svart färg. Mitt på taket en stor frontespis mot Svartbäcksgatan. Två plåtklädda takkupor mot Svartbäcksgatan, en på vardera sidan om frontespisen. En plåtklädd takkupa mot gården. På taknocken finns tre plåtklädda

skorstenar. En mindre del av taket, mot gården i anslutning till trapphuset, har ett flackare takfall som är täckt med takpapp.

Plåttaket har fotränna av plåt. Den papptäckta delen saknar fotränna.

Hus 2: Ett flackt pulpettak som är brutet och avslutas med en brant del närmast ovan takfot. Taket är täckt med en gammal enkelfalsad skivtäckning av stålplåt som är målad i svart färg. Sex äldre takfönster med öppningsbara luckor som senare täckts med plåtluckor. En plåtklädd skorsten finns på taket. Vattenavrinning sker genom fotrännor av plåt. På den f.d. altanen har ett takfall senare byggts upp som avslutas precis under fönster till lägenheten närmast i söder. Takfallet täcks av papp.

Hus 4: Valmat sadeltak med enkelfalsad skivtäckning. Fotränna av plåt. Ventilationshuv, plåtklädd, placerad pånock. På södra sidan finns det ett takfönster i sentida utförande typ Velux. Omkring takfönstret har ilagningar gjorts med ytbelagd plåt i avvikande format.

Kondition

Hus 1: Takpapp mot gården har börjat släppa i skarvarna. Det finns även påväxt av mossa.

Den plåttäckta delen av taket är, förutom att färgen lossnat och flagnat på en stor del av ytan, i relativt god kondition.

Hus 2: Plåten är delvis rostangripen, flagnande färg. Den f.d. altanens tak har mossbelupen papptäckning med bristfällig anslutning mot fasad och fönster i söder.

Hus 4: Plåten är delvis rostangripen, flagnande färg.

Förslag till åtgärder

Hus 1

- II Ommålning av plåttaket
- II Papptäckningen rivs och ersätts med falsad slåtplåt lika övriga delar av taket.

Hus 2

Eftersom det finns planer på en större ombyggnad av vindsvåningen som skulle innebära att den gamla takkonstruktionen rivs, så föreslås här inga åtgärder på befintlig taktäckning.

Papptaket på lågdelen rivs. Altanen återskapas eventuellt och förses med bandtäckning av rostfri plåt med svetsade falsar pga. den låga lutningen.

Hus 4

Renskrapning av löst sittande färg till fast underlag. Rostfläckar skrapas och stålborstas. Tvättning och rostskyddsgrundning, samt målning med linoljebaserad färg.

Avvattning

Utförande

Hus 1

Stuprör av ytbelagd plåt, svart färg, två mot Svartbäcksgatan och två mot gården. Det ena stupröret mot gården har en utkastare till en trasig rännsten som leder ner till en brunn som till stor del är övertäckt av gårdsgrus. Stupröret har blivit tillbucklat vid utkastaren så att det nedersta svepet lossnat från röret. En härva av elkabel från stuprörets utkastare är hoplindad och instoppad bakom röret. Det andra röret mot gården vid trapphuset är anslutet till ett markrör av plast och är försett med en lövsil. Stuprören mot Svartbäcksgatan har utkastare vid rännstenar på trottoaren.

Hus 2

3 st. stuprör av ytbelagd plåt, svart färg. Stupröret närmast porten mot gatan går ner i ett markrör av plast och är via ett förgreningsrör hopkopplat med ett rör som löper diagonalt över fasaden och är skarvat med ett stuprör som är anslutet till takrännans utkastare tre fönster längre bort. Lövsil saknas. Det tredje stupröret, närmast hus 3, är också anslutet till ett markrör av plast. Men eftersom anslutningen är trasig så rinner mycket av vattnet vid sidan om och stänker på fasad.

Hus 4

Stuprör av svart ytbelagd plåt, med utkastare mot rännstenar av betong som rinner ner mot dagvattenbrunnar. Den norra rännstenen är trasig och dagvattenbrunnen är fylld av grus.

Allmänna kommentarer

- Rännor och stuprör bör varje år rensas från kvistar och löv som kan orsaka stopp.

Kulturhistoriska kommentarer

Stuprören bör ha en traditionell utformning med falsade, skarpa vinklar.

Kondition

Hus 1, 2, 4

Samtliga stuprör uppvisar större eller mindre frysskador.

Förslag till åtgärder

- II Samtliga stuprör byts mot nya som ges en traditionell utformning med skarpa, falsade vinklar.

Fönster

Utförande

Hus 1

Huset har fönster i olika utföranden.

Fasad mot gården: till plan 2 finns tvåluftsfönster i trä med kopplade, spröjsade bågar som har droplista av aluminium i stället för kittfals på nedre rutan. På plan 1 finns det små enluftsfönster av trä med kopplade bågar. Trapphuset: har tvåluftsfönster av trä med kopplade bågar som inte är spröjsade. I portgången mot Svartbäcksgatan finns det två äldre tvåluftsfönster, troligen från 1920-talet. Fönstren är delvis kittade med elastiskt kitt, ev. silikonkitt som inte är övermålningsbart.

Fasad mot Svartbäcksgatan: Fönster av trä med kopplade spröjsade bågar till plan 2 lika dem mot gården. På bottenvåningen finns stora skyltfönster av trä.

Fönsterbleck av ytbelagd plåt, svarta. Skyltfönstren mot Svartbäcksgatan har äldre fönsterbleck av galvaniserad plåt, målade bruna lika fönstersnickerierna. En trappa upp mot gatan utgörs fönsterbleck av den listavtäckning i plåt som täcker den horisontella våningsskiljande putsade listen.

Hus 2

Huset har bevarat ursprungliga fönstersnickerier med tvåluftsfönster av trä med spröjsade enkelglasbågar som öppnas utåt. Fönstren är försedda med separata innerbågar. Ytterbågar och karm är målade i mörkbrunt. Fönsterbleck i traditionell stil av galvaniserad plåt med ankantat omslag.

Hus 4

Huset är försett med fönster av trä med kopplade utåtgående bågar. Fönstren är målade i svart eller mörkbrun färg. Det rör sig inte om ursprungliga fönstersnickerier, utan de är antagligen från 1970-80-talet. Fönsterbleck av ytbelagd plåt.

Allmänna kommentarer

- På fönster med separata ytter- och innerbågar skall tätningslister alltid monteras på innerbågen. Tätning av ytterbågen medför att den varma inneluften kondenserar mot den kalla yterrutan och orsakar fukt- och rötskador mellan bågarna.

Kondition

Hus 1

Flagnande färg och kitt, främst på gårdssidan. Färg på fönsterbleck flagnar. Dålig tätning mellan fönsterbleck och karm där vatten kan rinna in. Skyltfönster har slitet färgskikt och ev. förekommer viss röta i karmbottenstycken.

Hus 2

Fönstersnickerierna är i dåligt skick med rötskadade karm- och bågbottnestycken på flera fönster. Omfattande kittbortfall. På en båge på bottenvåningen saknas en ruta.

Fönstren bär spår av sättningar i husstommen, vilket syns på att karmarna är skeva vilket på flera fönster lett till stora glipor mellan båg- och karmbotten.

Hus 4

Fönstersnickerierna är i behov av ommålning och kittning.

Förslag till åtgärder

Hus 1

II Fönsterrenovering med kittkomplettering, ommålning, samt lagning av eventuellt rötskadade partier.

Hus 2

Två tänkbara alternativ

I Detta är det varsamma, byggnadsvårdsinriktade alternativet med störst hänsyn till kulturvärdena: Renovering av befintliga fönstersnickerier omfattande byte av rötskadade partier, kittning, ommålning.

II Mot bakgrund av planerna på ombyggnad av huset föreslås fönsterbyte till nya karmar och kopplade bågar med samma utseende som de ursprungliga 1920-talsfönstren vad gäller träprofiler och fönstrens indelning i lufter och spröjsar.

Hus 4

II Kittkomplettering, ommålning.

Portar/dörrar

Utförande

Hus 1

Två dörrar till butiksentréer mot Svartbäcksgatan. Cykelaffären har en dörr i trä, klädd med stående panel, brunmålad. Klädbutiken har en dörr av lättmetall med glasruta i övre halvan av dörren. Dörren är monterad med instickskarm en äldre träkarm med ett gammalt överljusfönster. Dörren till trapphuset inne på gården är en trädörr med

Infällda små glasrutor, brunmålad. Dörrar till cykelaffär och trapphus är tillkomna troligen på 1980- eller -90-talet.

Hus 2

Två dörrar i anslutning till trapphus mitt på gårdsfasaden. Den ena dörren är en gammal pardörr från 1920-talet. Den är tillverkad som en traditionell dörr med ramverk och fyllningar. Den har fyra fyllningar per dörrblad, varav de tre översta är fyllda med glasrutor. Dörren är målad i mörkbrunt.

Den andra dörren leder in till cykelbutiken. Det är en sentida dörr med en bred gångdörr och ett smalare fast dörrblad som vid behov kan ställas upp. Dörren har ett överljusfönster. Den är klädd med stående brunmålad panel.

Hus 4

Svartmålad, slät plåtdörr på fasad mot sydväst.

På fasad mot sydost finns två trädörrar klädda med stående smal, spontad panel. På fasad mot nordost finns en gammal källardörr av trä klädd med fiskbensmönstrad panel och försedd med utanpåliggande bandgångjärn.

Kondition

Hus 1

Dörrarna är i huvudsak i god kondition.

Hus 2

Den modernare dörren är i god kondition. Den gamla dubbeldörren är uttorkad, har slitet färgskikt och smärre rötskador i nederkant av de smala profilerade täcklisterna.

Hus 4

Plåtdörren är sönderrostad i nederkant.

Trädörrarna mot sydost har uttorkad panel som har blivit deformerad och skev. Dörren till källaren har flagnande färg men är i övrigt i god kondition.

Förslag till åtgärder

Hus 1

II Ommålning

I fall fasadrenovering görs på hus 1 med återställande av putsad gårdsfasad, bör dörren bytas mot en för huset mer tidstypisk dörr.

Hus 2

II Ommålning.

Hus 4

II Plåtdörren byts ut mot en ny dörr.

II Dörrarna till lägenheterna på fasad mot sydost går inte att fräscha upp med mindre än att panelbeklädnaden byts ut. Därför rekommenderas att dörrarna byts ut mot nya dörrar anpassad till husets arkitektoniska karaktärsdrag.

Trappor

Utförande

Hus 1

Huset saknar trappor mot Svartbäcksgatan. Vid trapphuset mot gården finns ett slåthugget granitblock framför entrén.

Hus 2

Framför de båda entrédörrarna finns en platsbjuten betongtrappa med två trappsteg

Hus 4

Enkel trätrappa/bro av tryckimpregnerat virke framför lägenhetsentréerna mot sydost.

Kondition

Hus 2

Betongtrappan är i dåligt skick, sprucken och med avslagna hörn. Marknivån har sjunkit vid trappan så att den delvis "hänger i luften". Trappan uppfyller inte tillgänglighetskrav.

Hus 4

Trädäcket/trappan är sliten med dålig grundläggning vilket lett till att trädäcket lutar kraftigt utåt.

Förslag till åtgärder

Hus 2

II Betongtrappan rivs och ersätts med en ny trappa som bättre uppfyller krav på tillgänglighet.

Hus 4

II Trädäcket/trappan rivs och ersätts med ny trappa som bättre uppfyller krav på tillgänglighet.

INTERIÖR

Källare

Utförande

Hus 2

Golv av betong, putsade väggar, tak av betong med stålbalkar. Senare tillkomna väggar av lättklinker/lättbetong.

Hus 4

Lika hus 2.

Kondition

Vittrande puts, stora putsbortfall på väggar närmast golv och omkring en halvmeter upp på vägg Fuktkgenomslag i golv, tom öppet vatten förekommer i gamla pannrummet. Detta gäller även hus 4 förutom att öppet vatten inte förekommer.

Förslag till åtgärder

Se ovan under kapitlet Stomme. I övrigt putslagning av väggar samt målning.

Trapphus

Utförande

Hus 1 och 2: Trapphus med trappa av trä med linoleumklädda plansteg. Väggar av målad spontad panel, putsad yttervägg. Väggar även delvis klädda med målad masonite. Golv i bottenvåningen på hus 2 av äldre rutmönstrat klinker i rött och vitt.

Kondition

På grund av sättningar har planstegen främst i hus 1 i vissa fall rört sig ur läge.

Förslag till åtgärder

II Trapporna riktas och renoveras. Ommålning av t

Vindsutrymmen Utförande

Hus 1

Vindsutrymmet är inrett med studentbostäder. För kallvind se under kapitlet Stomme.

Hus 2

Golv av obehandlade spontade bräder. Väggar av trä, putsad innervägg mot grannfastighet i sydost. Innertak utgörs av undertak av glespanel till plåttaket. Detta är dock till stor del tilläggsisolerat med mineralull och täckt med porös träfiberskiva.

Kondition

Fuktskador i tak pga. felaktigt utförd tilläggsisolering och läckage genom yttertak.

Förslag till åtgärder

Fastighetsägaren har planer på hel ombyggnad av vindsvåningen med inredande av nya bostäder. Därför lämnas inget åtgärdsförslag här.

Fotobilaga

HUS 1



Bild 1. Gårdsbild med hus 1 i fonden, hus 2 till höger.



Bild 2. Gårdsbild mot sydväst med hus 4 till höger.



Bild 3. Under fasadpanel ses asfaboard och bakom den en mineralullsskiva mot timmerstommen.



Bild 4. Skador i puts vid infarten till gården från Svartbäcksgatan.



Bild 5. Sprickor i fasadputs under takfotslist.



Bild 6. Fönster på gårdssidan.

Fotobilaga



Bild 7. Fasad mot Svartbäcksgatan.



Bild 8. Plåttaket med flagnande färg.



Bild 9. Trasig skarv på papptaket.

Fotobilaga

Hus 2



Bild 10. Fuktigt golv i källaren.



Bild 11. Källarmur med vittrande betong. Grov ballast i form av åsmaterial i betongen. .



Bild 12. Insida källarmur i f.d. pannrum. Fuktigt golv.



Bild 13. Vindsvåningen.



Bild 14. Innertak tilläggsisolerat utan luftspalt.



Bild 15. Gammal skivtäckning av plåt på taket.

Fotobilaga



Bild 16. Fasad mot gård. Putsskadad takfot.



Bild 17. Betongtrappa vid entré. Till höger en äldre pardörr.



Bild 18. Marken har sjunkit närmast betongtrappan. Skadad stuprörsanslutning vid markrör av plast.



Bild 19. Putslagning pga. läckage från stuprör. Stuprör från höger har skarvats ihop med grenrör.



Bild 20. Fönstersnickerier, algpåväxt på bottenstycke, rötskador.

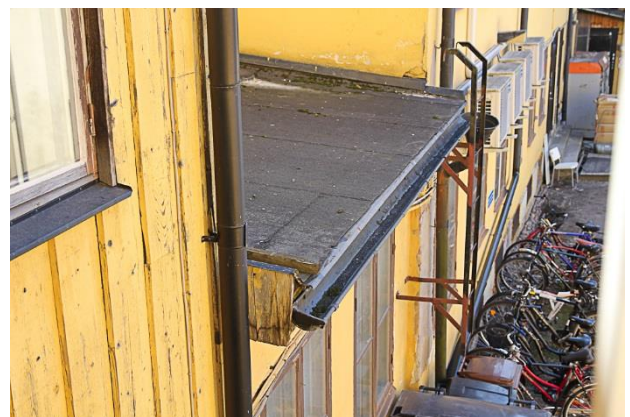


Bild 21. Sliten papptäckning över lågdal på hus 2. Skräp i hänggränna.

Fotobilaga

Hus 4



Bild 22. Källartrappa. Källarmuren är försedd med ett slags håltegelplattor på insidan från ca 70 cm över golv och uppåt. Detsamma gäller för källaren i hus 2.



Bild 24. Källardörr från 1920-talet.



Bild 26. Rosthål i nedkant av ståldörr.



Bild 23. Närbild av håltegel och betong med åsmaterial som ballast.



Bild 25. Skadad sockelputs, sönderfruset stuprör.



Bild 27. Hus 4 har en gammal skivtäckning av plåt från 1920-talet. Takfönstret är senare tillkommet.