



# Kvarngärdet 25:3, Uppsala

Kulturmiljöanalys, 2024-11-07



# KVARNGÄRDET 23:5, KULTURMILJÖANALYS

## Beställare

Stadsrum fastigheter

## Konsult

WSP Samhällsbyggnad

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen

Besök: Arenavägen 7

Tel: +46 10 722 50 00

Org nr: 556057-4880

[www.wsp.com](http://www.wsp.com)

## Datum

Stockholm , 2024-11-07

## Uppdragsnamn

Kvarngärdet 23:5

Kulturmiljöanalys

## Uppdragsnummer

10375238

## Uppdragsledare

Mari Ferring

Bebyggelseantikvarie, Certifierad sakkunnig K

[mari.ferring@wsp.com](mailto:mari.ferring@wsp.com)

## Författare

Lára Heimisdóttir

Bebyggelseantikvarie, Certifierad sakkunnig K

[lara.heimisdottir@wsp.com](mailto:lara.heimisdottir@wsp.com)

## Granskare

Helena Wärnhjelm

Bebyggelseantikvarie, Certifierad sakkunnig K

[helena.warnhjelm@wsp.com](mailto:helena.warnhjelm@wsp.com)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
<b>KULTURHISTORISK UTREDNING</b>	<b>8</b>
Miljöbeskrivning	8
Historik	10
Kulturhistoriska värden	16
Särskilt värdefulla detaljer	18
Akademiska ridhuset	18
Cykelfabriken Fram	20
Känslighet och potential	22
Exteriör	23
Interiör	24
Råd och rekommendationer	26
<b>LAGSTIFTNING OCH BEFINTLIGA</b>	
<b>STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>28</b>
Befintliga ställningstaganden	28
Plan - och bygglagen	30
<b>KÄLLOR</b>	<b>32</b>

# SAMMANFATTNING

---

## Uppdraget - bakgrund, syfte, metod

Denna kulturmiljöanalys har tagits fram i syfte att sammanställa ett aktuellt kunskapsunderlag kring Framhuset på fastigheten Kvargården 25:3. Utredningen har skett genom inventering av området och arkivundersökningar. Utredningens metod utgår från Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval samt tar stöd i Boverkets råd för kulturhistorisk värdering. Resultatet ska vara ett stöd i den fortsatta planprocessen för Framhuset.

## Områdets kulturhistoriska utveckling - Vilka berättelser kan utläsas?

Områdets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i de fysiska uttryck som finns i byggnadens fasad och dagens stadsbild. Byggnaden ger oss möjlighet att avläsa platsens historia och bidrar också till förståelsen av utvecklingen av samhället i stort. Framhuset är en relativt heterogen miljö, där flera berättelser och ett stort tidsdjup kan avläsas.

Den historia som avspeglas inom planområdet kan grovt delas in i två tidsskikt där olika faser i byggnadens historia tydliggörs:

- Det akademiska ridhuset som uppfördes 1883 i stadens utkant, ritat av Carl August Kihlberg.
- Cykelfabriken Fram och cykeltillverkning i Uppsala, dess uppgång och fall.

## Kulturhistoriskt värde och befintliga ställningstaganden

Byggnaden ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A. Kulturmiljövårdens riksintressen regleras i miljöbalkens 3 kap. 6 §, och ingår i miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada deras värden.

Framhuset ligger även inom ett utpekad område i Uppsala innersstadsstrategi från 2016, en fördjupning av kommunens Översiktsplan från samma år. Området är *Del av Kvarngården och Fålhagen* vilket nämns som ett område med höga arkitekturvärden som ska värnas.

Byggnadens värden finns även beskrivna i en inventering av Uppsalas industrimiljöer, utförd av Anders Franzéns byggnadsvård AB år 2003.

Framhuset är väl utformad och bär på höga arkitektoniska värden. Byggnaden är en symbol för det en gång riksberäkta varumärket Fram. Byggnaden har sådana värden att de bör anses vara särskilt värdefulla i enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13 §. Byggnaden bör därför få skyddsbestämmelser i plan för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena fortsatt är avläsbara.

## Känslighet och tålighet

Framhusets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i byggnadens fasad och volym därför är Framhuset generellt känslig för åtgärder som påtagligt förändrar fasadens arkitektoniska uttryck och karaktär.

Interiört har byggnaden flera sekundära ytskikt med inga äldre spår bevarade varför det finns en tålighet för förändring. Byggnadens trapphus med trapppräcken typiska för 1940-talet bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde som är känsliga för förändring.



Byggnadens sydöstra fasad mot Österplan. Till höger i bild är en lindallé och en park.

# Inledning

## Uppdrag, syfte och metod

### **Bakgrund**

Utredningsområdet omfattar Framhuset, byggnad på fastigheten Kvarngärdet 25:3 i Uppsala kommun. Byggnadens adress är S:t Persgatan 22. Byggnaden ligger i kvarteret Trudhem väster om Österplan och öster om Storgatan. Idag inrymmer byggnaden kontor, teater, barberare, folkhögskola samt restaurang.

Detta underlag ska vara stöd inför arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Kvarngärdet 25:3. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra skola i byggnaden.

### **Kulturmiljöanalysens omfattning**

Denna rapport kartlägger och analyserar de befintliga värden som finns inom och i anslutning till området. Resultatet ska ligga till grund för bedömningar av eventuella åtgärders påverkan på kulturmiljön.

Rapporten omfattar:

- Miljöbeskrivning av området.
- Sammanfattande beskrivning av byggnadens kulturhistoriska utveckling och värden.
- Karaktärisering av byggnadens särskilt värdefulla detaljer
- Illustration och beskrivning av byggnadens känslighet.
- Råd och rekommendationer för hur Framhusets kulturhistoriska värden kan värnas med fokus på plan- och bygglovsfrågor.

Den kulturhistoriska utredningen och värderingen genomförs enligt Riksantikvarieämbetets

### **Plattform för värdering och urval.**

Värderingen görs i tre steg.

I det första steget avgränsas en berättelse, denna utgörs av en tids- eller processkontext eller en blandning av dessa båda. I det andra steget identifieras vilka uttryck som är bärande och möjliggör att berättelsen är utläsbar. I detta steg ingår även en bedömning i vilken grad miljön återspeglar berättelsen och hur relevant berättelsen är. I det tredje steget bedöms det kulturhistoriska värdet utifrån lagstiftningens begrepp.

### **Metod**

Utredningens metod utgår från Riksantikvarieämbetets plattform för kulturhistorisk värdering och urval samt Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljöns riksintressen. Utredningen tar stöd i Boverkets råd kring värdering (PBF 2016:6, 1:2213).

Genom den kulturhistoriska värderingen avgränsas de berättelser som byggnaden bär, hur väl det går att utläsa berättelsen.

Bedömning av känslighet görs utifrån de identifierade karaktärsdragen, egenskaperna, uttrycken och särarterna.

Känsligheten hos en byggnad och ett stadsrum är kopplat till miljöns kulturhistoriska värden och karaktär samt vilken förväntad påverkan eller hotbild som finns. Känslighetsanalyserna blir därför inte allmänt giltiga då bedömningen kopplar mot en förväntad påverkan.

Homogena miljöer eller miljöer som visar på en kort tidskontext är generellt mer känsliga än heterogena miljöer eller miljöer som visar på en lång processkontext. Varje plats har värden som kan lyftas fram, stärkas och brukas. Den potential som identifieras re-  
dovisar hur landskapet kan användas och brukas utan att dess värden försvinner.

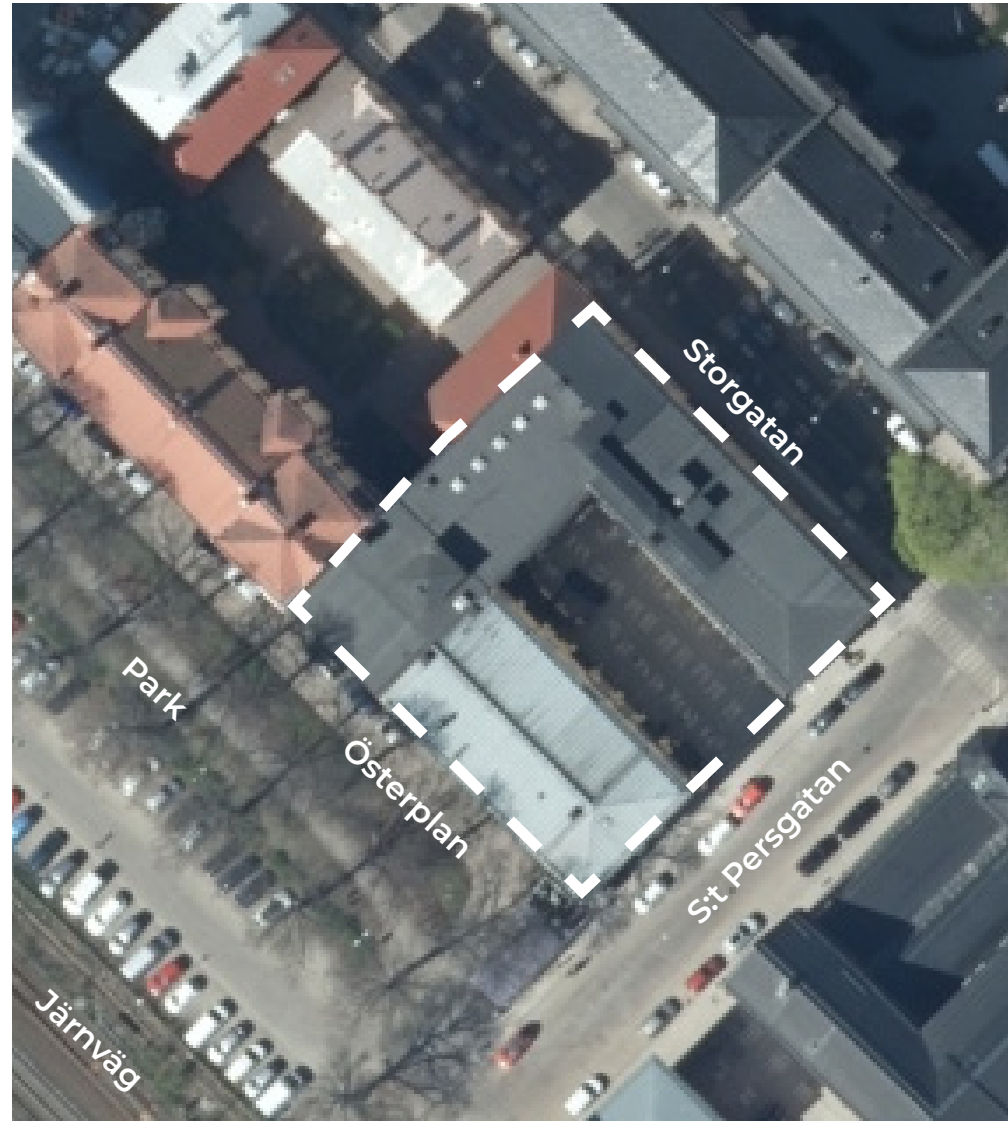
## Genomförande & avgränsning

### *Underlagsmaterial*

Som underlag har både litteratur och tidigare utredningar använts, liksom äldre kartmaterial och fotografier av området.

### *Inventering*

Platsbesök med inventering genomfördes av bebyggelseantikvarie Lára Heimisdóttir den 8 oktober 2024.



Karta som visar Framhuset på fastigheten Kvarngärdet 25:3

# 2

## Kulturhistorisk utredning

### MILJÖBESKRIVNING

Framhuset ligger i centrala Uppsala. Fastigheten ligger vid Sankt Persgatan och gränsar mot Österplan i väster och Storgatan i öster. Öster om byggnaden ligger Österplan med parkmiljö och järnvägen. Sydöster om byggnaden ligger Uppsalas gamla mejeri. Framhuset rymmer idag utbildningslokaler för ABF, barberare, restaurang och teater.

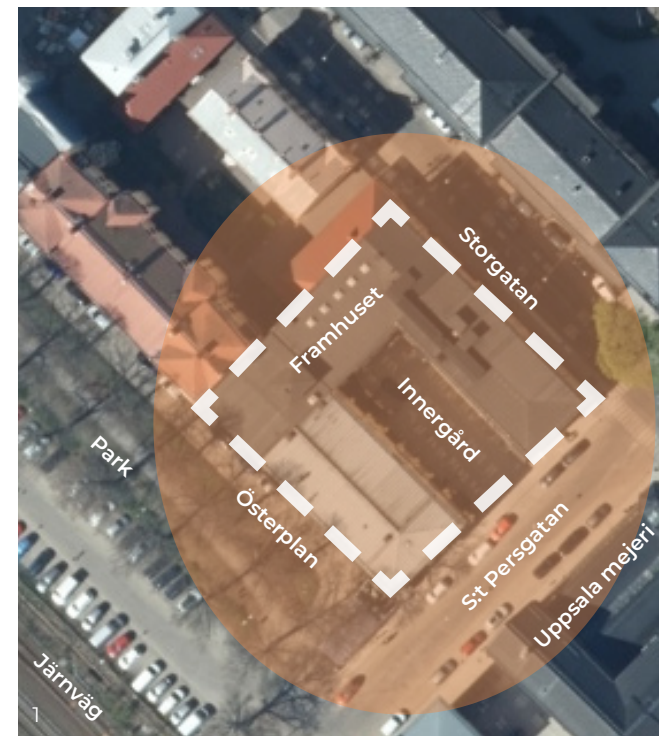
#### Stadsbild och gaturum

Framhuset ligger i kvarteret Trudhem i centrala Uppsala, öster om Fyrisån och järnvägen. Byggnaden ligger i stadsdelen Kvarngärdet vars struktur har sin grund i stadsplanerna från 1858 och 1881. Kvartersformer och gatunät är en direkt förlängning av stadskärnans planmönster. Till skillnad från rutnätsstaden i Uppsalas innerstad har byggnaderna i Kvarngärdet ofta en friare gruppering med stora, ljusa och gröna gårdar.

Området användes under tidigt 1900-tal för industriableringar men har idag utvecklats till bostadsbebyggelse. Kvarngärdet har byggts ut kontinuerligt fram till idag och utvecklats till en förlängning av innerstaden.

#### Framhuset

Framhuset är en U-formad byggnad som ligger mellan Österplan och Storgata, vid S:t Persgatan 22. Byggnaden är en gulputsad byggnad i två våningar, med platt tak och byggnadsdetaljer, fönster och dörrar från olika tidsskeden. Byggnadens huvudsakliga karaktär är den av en byggnad i funktionalistisk stil.



Flygfoto över utredningsområdet. Framhuset ligger vid S:t Persgatan, Storgatan ligger öster om byggnaden och Österplan till väster. Fastigheten är markerad med en vit streckad linje och utredningsområdet med orange.

Framhuset är ett tydligt exempel på Kvarngärdets bebyggelsemiljöer. Framhusets obebyggda innergård mot Sankt Persgatan samt lindallén vid Storgatan och parken Österplan i väster är typiskt för kvarterets gruppering av bebyggelse samt grönska.





1. Vy från S:t Persgatan, mot öster. Till höger i bild syns gamla Uppsala mejeri i tegel. Till höger Framhuset.  
2. Framhusets östra fasad mot parken Österplan.

På andra sidan Sankt Persgatan, mitt emot Framhuset, låg tidigare Uppsalas Mejeri och Nymans cykelverkstäder fanns några kvarter bort. Den industriella verksamheten flyttade successivt bort från Kvarngärdet i takt med att Uppsalas innerstad expanderade. Trots att industrierna har flyttat sin verksamhet från kvarteret Kvarngärdet finns berättelserna kvar i stadsbildens uttryck och i byggnadsdetaljerna.



2



## HISTORIK

### Det gamla akademiska ridhuset

När Uppsala Universitets huvudbyggnad, Universitetshuset, uppfördes under 1880-talet revs flera byggnader för att göra plats för den nya huvudbyggnaden. En av de byggnader som revs var det gamla ridhuset tillhörande universitetet. Istället uppfördes ett nytt ridhus vid S:t Persgatan 22 i det som då var stadens utkant.

År 1883 fick den akademiska ridklubben istället flytta in i det nybyggda stallet vid S:t Persgatan 22. Den L-formade, murade byggnaden i en våning låg i utkanten av den växande staden vid Österplan, öster om järnvägen. Ridhuset hade tegelfasad och fasaddetaljer som strävpelare och profilerade listverk. Vid ridhusets uppförande vid 1800-talets slut låg kvarteret i utkanten av Uppsala. I takt med den växande staden flyttades innerstadens gränser närmre och år 1917 flyttade den Akademiska ridklubben ur sina lokaler och byggnaden blev cykelfabrik.

### Cykelfabriken AB Josef Eriksson

Cykelmärket Fram har anor från 1897 när fabrikören Bernard Öberg grundade en cykelbutik på Svartbäcksgatan 14 i Uppsala. År 1905 bytte cykelfabriken ägare och fabrikören Josef Eriksson övertog verksamheten. Under det första världskriget ökade försäljningen av cyklar och Uppsalas stad expanderade i takt med ökande befolkning. Cykelfabriken AB Josef Eriksson flyttade in i det gamla akademiska ridhuset där det fanns bättre utrymme för cykelproduktion.

Byggnaden genomgick sitt första utbyggnadsskede när lokalerna byggdes om till cykelfabrik under åren 1917-1919. Byggnaden fick nya, stickbågiga fönster och större, spröjsade fönster på byggnadens fasader mot innergården och Österplan. Troligen för att ge bättre ljusförhållanden i lokalen.

Cykeltillverkningen i Uppsala hade sin storhetstid under 1900-talets första hälft. S:t Persgatan i Uppsala hade två cykelfabriker under denna period. Längre ner på samma gata låg även den stora konkurrenten till Framcyklarna, Nymans, som tillverkade Monark-Crescent cyklar. I tidningsrubriker och i folkmun kallades därför Uppsala i bland för Cykelsala. Trots världskrig och ekonomiska kriser tillverkades kring 8000 - 10 000 cyklar under 1900-talets två första decennier.



Uppsala stad på häradsökonomiska kartan från tidigt 1900-tal.

Ortofoto av Framhuset. Byggnadens västra del var ursprungligen ridhus och det västra cykelfabrik.



Ett historiskt foto på Torborg och Maria på varsin ridhäst utanför det akademiska ridhuset på S:t Persgatan 22, år 1893. Ryttarna står framför innergårdens västra fasad. Ridhuset hade tegelfasad med stickbågiga fönster och fasaddetaljer som strävpelare och profilerade listverk. Upplandsmuseet, okänd fotograf.



Framhusets västra fasad på innergården, bild tagen från öster. Dagens byggnad har kvar vissa detaljer från det gamla akademiska ridhuset så som strävpelare och listverk.



Framhuset mot S:t Persgatan och Storgatan. Bilden visar cykelfabriken efter branden och utbyggnaden på 1930-talet men innan fabriks huset till höger fick ytterligare en våning och nytt tak några år senare.

### Branden och ny cykelfabrik

Den 14 december 1933 drabbades fabriken av en svår eldsvåda där stora delar av lokalerna skadades. Efter branden byggdes det gamla ridhuset på med två våningar och fick en delvis ny fasad mot Uppsala mejeri på S:t Persgatan. I samband med ombyggnationen efter branden uppfördes en till huskropp mot Storgatan. Den nya huskroppen mot Storgatan var i två våningar med sadeltak. På gaveln mot S:t Persgatan fanns ett stickbågigt fönster med AB JOSEF ERIKSSON skrivet i fönstret. Tillsammans med det gamla ridhuset bildades nu en innergård mellan båda byggnaderna.

### Funktionalism

Det dröjde inte länge tills cykelfabriken vuxit ur sina lokaler i takt med den ökade produktionen av cyklar. Under 1940- och 1950-talen tillverkade fabriken runt 200 anställda ungefär 20 000 cyklar per år. År 1940 fick den nya huskroppen mot Storgatan en till våning och fönstret med företagsnamnet samt att takfallet försvann och ersattes av ett platt tak.

Fabriken tillbyggnader och ombyggnationer efter branden 1933 och 1940 är ritade av arkitekten Gunnar Leche, stadsarkitekt i Uppsala 1920-1954, känd för sina funktionalistiska byggnader. Cykelfabriken på S:t Pers-

gatan var inget undantag och fick typiska funktionalistiska drag: enkla volymer lagda vid varandra och taket blev platt; byggnadens fasader putsades i ljus kulör. Trots nya fönster och våningar behöll dock byggnaden sina dekorativa detaljer från det gamla ridhuset, fönstren liknade andra industribyggnader i området och färgsättningen var typisk för 1930-och 40-talen.

## Fram

År 1955 ändrade cykelfabriken namn till Fram. Fabriken hade över 250 personer anställda och tillverkade över 25 000 cyklar per år samt även mopeder och motorcyklar. År 1966 hade fabriken vuxit ur sina lokaler på S:t Persgatan och flyttade till en större lokal i Boläderna. Konkurrenten Nymans tillverkade sin sista cykel på S:t Persgatan år 1963 och tio år senare monterades den sista Framcykeln i Uppsala.

Sedan cykelfabriken stängde sina dörrar har byggnaden vid S:t Persgatan 22 haft varierad verksamhet. I dag finns kontor, teater, restauranger, barberare och utbildningslokaler i byggnaden. Byggnadens sista årsring tillkom under 2000-talets början i form av nya portar vid innergården samt skyltfönster mot Österplan



Cykelfabriken Fram. Den nya huskroppen mot Storgatan, vänster i bild, har nu fått ytterligare en våning och ett platt tak. Fotot är sannolikt taget efter 1955 eftersom fabriken bytte då till namn till Fram. Upplandsmuseet, fotograf Gunnar Sundgren, 1950-tal.



Nya portar från 2006. Bild tagen från fasadens östra sida mot innergården.



Den obebyggda innergården, bild tagen mot S:t Persgatan, och vy mot gamla Uppsala mejeri.

## Byggnadshistorik

- 1893 Det akademiska ridhuset uppförs i tegel med strävpelare och taklistor.
- 1917 Cykelfabriken AB Josef Eriksson flyttar in och byggnaden får nya stickbågiga fönster.
- 1933 Brand. Efter en svår eldsvåda byggs det gamla stallet till med två våningar och en ny hus kropp byggs mot Storgatan. Byggnaderna bildar en innergård.
- 1940 Den nya huskroppen byggs på med ytterligare en våning och taket blir platt. Arkitekten Gunnar Leche ritade tillbyggnaderna i funktionalistisk stil.
- 1955 Cykelfabriken ändrar namn till Fram och en skylt monteras på taket mot järnvägen och S:t Persgatan.
- 1966 Cykelfabriken Fram flyttar från S:t Persgatan 22
- 2000-tal Byggnaden får nya portar mot innergården samt nya skyltfönster mot S:t Persgatan och Österplan



Cykelfabriken Fram. Bild tagen från S:t Persgatan mot Österplan. Fotot är sannolikt taget efter 1955 eftersom fabriken har bytt namn till Fram. På bilden syns de stickbågiga fönstren som idag är igensatta. Uppsala industriminnesförening, fotograf okänd.



1890-tal



2024



# KULTURHISTORISKA VÄRDEN

## Bärande berättelse

Framhusets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i byggnadens detaljer och fysiska uttryck. Den fysiska miljön ger oss även möjlighet att avläsa platsens historia och bidrar också till förståelsen av utvecklingen i samhället i stort.

Framhuset är en byggnad som berättar två parallella berättelser. Den ena är den om det akademiska ridhuset som uppfördes 1883 i stadens utkant, ritat av Carl August Kihlberg. Men också en berättelse om cykelfabriken Fram och cykeltillverkning i Uppsala, dess uppgång och fall.

## Arkitektoniska värden

Framhuset har idag flera byggnadsdetaljer som berättar om husets ursprungliga funktion som ridhus och stall. Dessa detaljer i form av lister och strävpelare har höga arkitektoniska värden.

När ridhuset blev cykelverkstad gjordes några ändringar i fasaden, bland annat tillkom välvda fönsteröppningar som finns kvar på fasaden mot Österplan.

I takt med den expanderade staden och ökade produktionen av cyklar byggdes fabriken om och till under 1930- och 40-talen. Framhuset har därför tydliga års-

ringar i form av byggnadsdetaljer, fönster, dörrar och fasadmateriell som är viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde.

Framhuset är väl utformad och bär på höga arkitektoniska värden. Byggnaden är en symbol för det en gång riksbekanta varumärket Fram. Byggnaden har sådana värden att de bör anses vara särskilt värdefulla i enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13 §.

Den kulturhistoriska utredningen och värderingen genomförs enligt Riksantikvarieämbetets **Plattform för värdering och urval**, Värderingen görs i tre steg.

1. I det första steget avgränsas en berättelse, denna utgörs av en tids- eller processkontext eller en blandning av dessa båda.
2. I det andra steget identifieras vilka uttryck som är bärande och möjliggör att berättelsen är utläsbar. I detta steg ingår även en bedömning i vilken grad miljön återspeglar berättelsen och hur relevant berättelsen är.
3. I det tredje steget bedöms det kulturhistoriska värdet utifrån lagstiftningens begrepp.



Bild på hörnet vid St Persgatan och innergården som visar olika byggnadsdetaljer och årsringar i fasaden.



# VÄRDEBÄRANDE UTTRYCK, EGENSKAPER OCH KARAKTÄRSDRAG

## Det akademiska ridhuset

Det akademiska ridstallet uppfördes år 1883, ritad av Carl August Kihlberg. Byggnaden var ursprungligen murad, i en vånings och L-formad. Fönstrena var små och stickbågiga, fasaddetaljerna bestod av framskjutande murpelare och takfot med tandsnitt och profilerering. I dag är det främst hörnet mot Österplan och Sankt Persgatan samt västra fasaden mot innergården som har kvar byggnadsdetaljer från det gamla akademiska ridhuset. Byggnadens värdebärande uttryck utgörs av:

- Strävpelarna
- Sockel i granit
- Takfoten på det gamla Akademiska ridstallet med tandsnitt och profilerat listverk
- Innegårdens obebyggda yta och vy mot Uppsalas mejeri

Strävpelare



Strävpelarna på fasadens västra sida mot Österplan är ett värdebärande uttryck för det gamla akademiska ridstallet.

Sockel i granit



Sockel i granit. Bild på fasaden mot Österplan.

Takfoten på det gamla akademiska ridhuset



Takfoten på det gamla akademiska ridhuset har tandssnitt och ett profilerat listverk vilket är ett värdebärande uttryck för byggnaden.

Innergården



Vy från innergården mot Sankt Persgatan. Till höger syns strävpelare och takfoten från det gamla akademiska ridstallet och längst fram i bild är Uppsala mejeri.

# VÄRDEBÄRANDE UTTRYCK, EGENSKAPER OCH KARAKTÄRSDRAG

## Cykelfabriken

År 1917 flyttade Cykelfabriken AB Josef Eriksson in i det gamla akademiska ridhuset på S:t Persgatan 22. Stallet fick en ny funktion för den växande cykelfabriken som tillverkade Framcyklar och skulle senare byta namn till Cykelfabriken Fram.

Cykelfabriken byggdes till och om under tre olika ske- den följande år:

- 1917 när cykelfabriken tog över lokalerna
- 1933 efter en stor brand
- 1940 när verksamheten krävde större lokaler

Uppsalas stadsarkitekt, Gunnar Leche, ritade byggnadens om- och tillbyggnation 1933 och 1940 och cykel- fabriken fick typiska funktionalistiska drag. Byggnadens värdebärande uttryck utgörs av:

- Igensatta, välvda fönsteröppningar från 1917 om- byggnation
- Äldre, spröjsade fönster
- Äldre dörrar
- Byggnadens ljusa puts
- Takets platta utformning

### Välvda fönsteröppningar



Välvda fönsteröppningar på fasadens västra sida mot innergården samt fasaden mot Österplan. Fönsterna tillkom under ombyggnationen 1917 när cykelfabriken flyttade in i ridhuset.

### Äldre spröjsade fönster



De äldre spröjsade fönsterna i olika storlekar är ett värdebärande uttryck för byggnaden. Ett flertal är bevarade sedan ombyggnationerna 1933 och 1940.

## Äldre dörrar



Byggnadens äldre dörrar från olika tidsperioder är värdebärande uttryck för byggnadens kulturhistoriska värde. Till höger: en äldre dörr på fasaden mot Storgatan med speglar och överljus som kan vara från 1917. Till vänster: Kontorsentré från 1940-talet i funktionalistisk stil, med omfattning av kalksten och ursprunglig panelklädd dörr.

## Taket



Byggnadens platta tak är karaktäristiskt för funktionalismen och tillkom under ombyggnationerna på 1930- och 1940-talen. Ritade av Uppsala stadsarkitekt Gunnar Leche.

## Fasadens indelning



Fasadens indelning är ett värdebärande uttryck för byggnaden samt karaktäristiskt för den funktionalistiska stilen.

## KÄNSLIGHET OCH TÅLIGHET

---

Känslighetsanalysen utgår från risken att miljöns utpekade värden förstörs eller minskar vid ändring och tillägg. Grunden i analysen är de värdebärande uttrycken som är särskilt nödvändiga för förståelsen av miljöns kulturhistoriska sammanhang.

### Sammantagen Övergripande känslighet

Framhusets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i byggnadens fasad och volym därför är Framhuset generellt känslig för åtgärder som påtagligt förändrar fasadens arkitektoniska uttryck och karaktär. Interiört har byggnaden flera sekundära ytskikt med inga äldre spår bevarade varför det finns en tålighet för förändring. Byggnadens trapphus med trappräcken typiska för 1940-talet bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde som är känsliga för förändring.

*Se planritningar med beskrivningar av fasadens känslighet på nästa uppslag.*

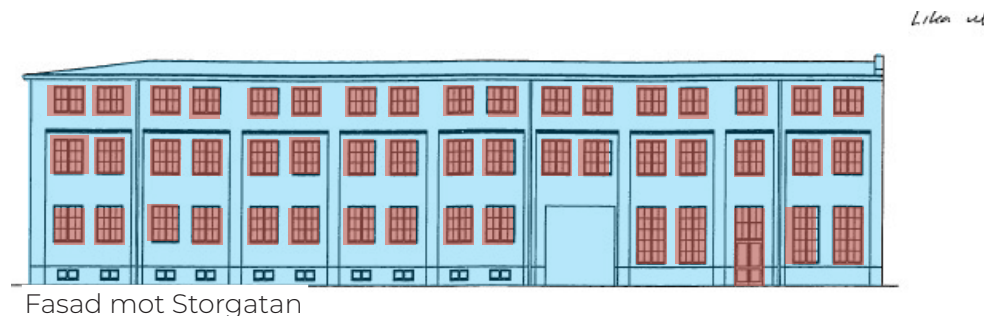


Byggnadsvolymen som helhet med sin innergård är känslig för förändringar som innebär att volymen byggs på eller ut eller fasadändringar som innebär att fasadens nuvarande fönstersättning eller fasadkomposition förändras.

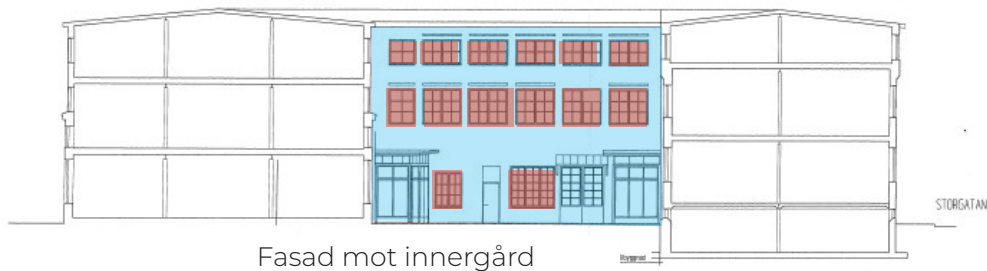
## Exteriör



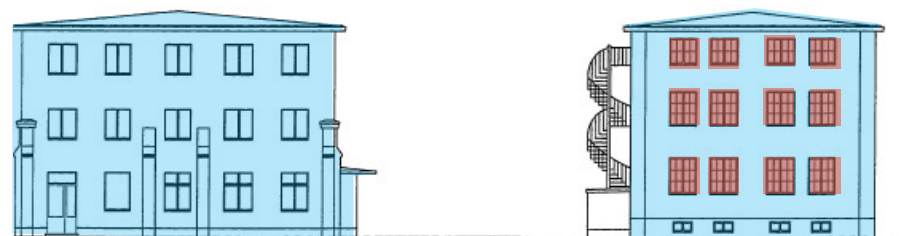
Fasad mot innergård



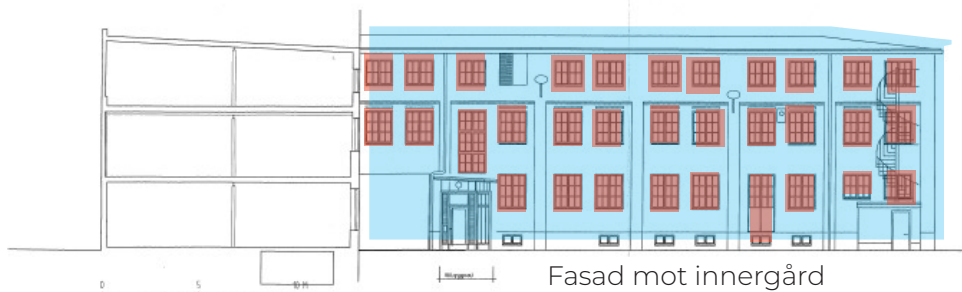
Fasad mot Storgatan



Fasad mot innergård



Fasad mot St. Persgatan



Fasad mot innergård



Fasad mot Österplan

### Hög känslighet för ändring

Delar med höga kulturhistoriska värden som helt eller delvis bevarar ursprunglig byggnadsdetaljer.

### Dörrar och fönster

Dörrar och fönster med höga kulturhistoriska värden som bör få skyddsbestämmelser i detaljplan.

# KÄNSLIGHET OCH TÅLIGHET

## Interiör - bottenplan



Trapphusen har en viss känslighet för förändring.



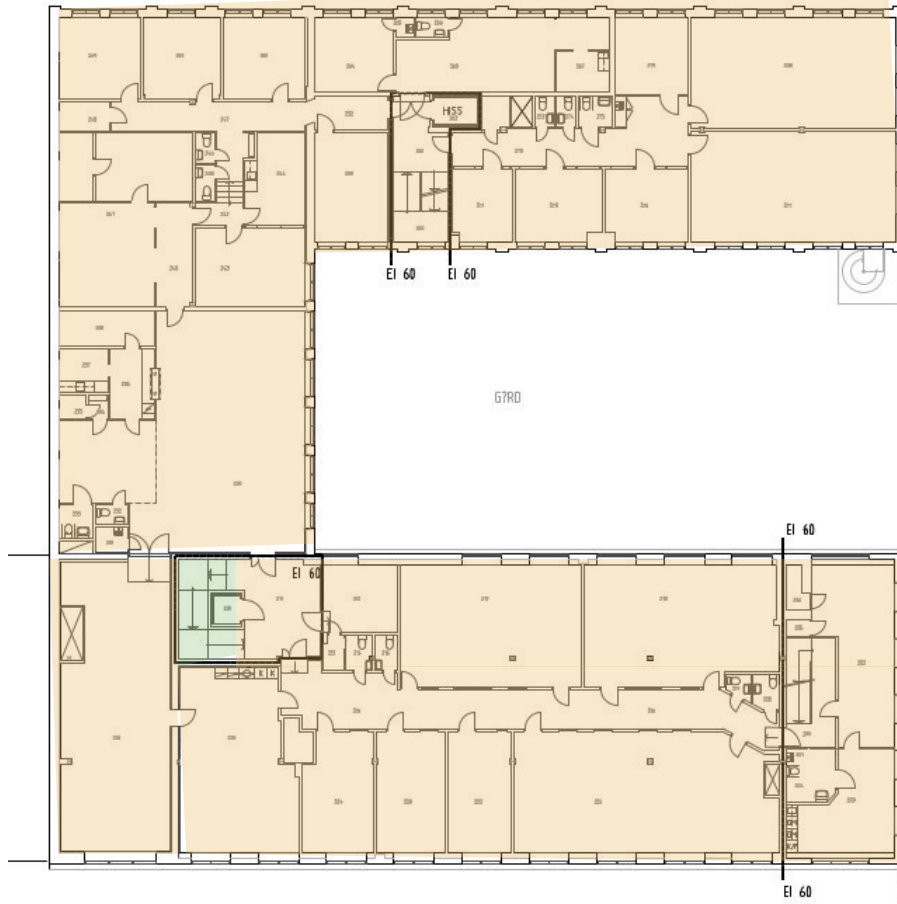
Interiört har byggnaden flera sekundära ytskikt med inga äldre spår bevarade varför det finns en tålighet för förändring.

**Viss känslighet för ändring**  
Trapphus med kulturhistoriska värden som bevarar ursprunglig funktion och planlösning samt ursprungliga detaljer i form av trappräcke, men som i övrigt har fått nya ytskikt.

**Tålig för ändring**  
Rum med förändrad funktion och/eller förändrad planlösning samt nya ytskikt.



## Interiör - plan 1



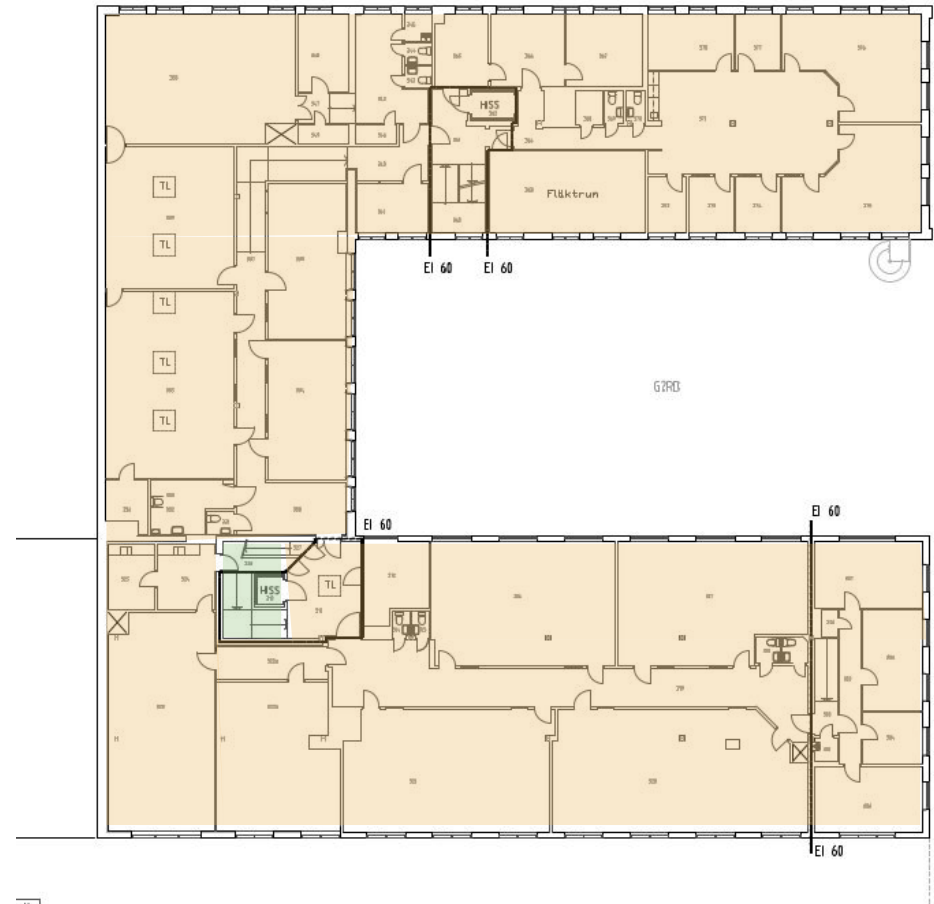
### Viss känslighet för ändring

Trapphus med kulturhistoriska värden som bevarar ursprunglig funktion och planlösning samt ursprungliga detaljer i form av trappprälle, men som i övrigt har fått nya ytskikt.

### Tålig för ändring

Rum med förändrad funktion och/eller förändrad planlösning samt nya ytskikt.

## Interiör - plan 2





## RÅD OCH REKOMMENDATIONER

Rekommendationerna är framtagna för att visa på hur kulturmiljölagstiftningens krav kan efterföljas med avseende på plan- och bygglagens varsamhet krav, förvanskningförbud och anpassning till platsens kulturvärden. Riktlinjerna syftar även till att visa på hur en god förvaltning och utveckling av kulturmiljön kan planeras och genomföras.

### Övergripande

- Vid framtagande av en ny detaljplan bör byggnaden bevaras genom rivningsförbud samt få varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att de värdebärande egenskaperna värnas.
- Kulturhistoriskt värdefulla dörrar och fönster bör bevaras samt få skyddsbestämmelser för att säkerställa att de värdebärande egenskaperna bevaras.
- Innergården bör fortsatt vara obebyggd.

### Exteriör

Framhusets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i byggnadens fasad och volym därför är Framhuset generellt känslig för åtgärder som påtagligt förändrar fasadens arkitektoniska uttryck och karaktär.

- Fönster, dörrar listverk och andra ursprungliga byggnadsdetaljer ska värnas och bör inte täckas för eller skymmas.
- Undvik tekniska installationer och andra tillägg på byggnadens fasad.

- Värna byggnadens volym och takfall.
- Byggnaden bör vara ljusputsad.

### Interiör

Interiört har byggnaden flera sekundära ytskikt med inga äldre spår bevarade varför det finns en tålighet för förändring. Byggnadens trapphus med trapppräcken typiska för 1940-talet bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde som är känslig för förändring.

### Övriga rekommendationer

På byggnadens östra sida, mot Österplan finns ventilationsrör på fasaden. Dessa kan med fördel tas bort för att värna fasaden alternativt färga i samma kulör som fasaden. Alternativa lösningar för ventilation likt kombitorn bör undersökas.



Bild tagen från Österplan och visar ventilationsrör på fasaden.



# 3

## Lagstiftning och befintliga ställnings- taganden

### BEFINTLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

---

#### Uppsalas innerstadsstrategi

Innerstadsstrategin är ett fördjupat strategidokument som kopplar till arbetet med kommunens nya översiktsplan. Innerstadsstrategins vision är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Vid förändringar måste man därför ta hänsyn till befintliga kvaliteter i stadskärnan och i de offentliga rummen. Den akutella fastigheten ligger inom området *Del av Kvarngärdet och Fålhagen*.

Inriktning för området är följande:

*"Området utvecklas som en utbredning av innerstaden med fokus på området runt Vaksala torg och vid korsningen Råbyvägen/Väderkvarnsgatan."*

Riktlinjer för området som är aktuella för fastigheten på Kvarngärdet 25:3 är följande:

- Områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden kräver särskild hänsyn vid detaljplanering och bygglov. Bebyggelsen representerar olika arkitektoniska tidsstilar från sent 1800-tal fram till idag.
- Särskild varsamhet ska visas 20-talsbebyggelsen i Fålhagen och Gunnar Leches och Simon Lindsjös tolkning av klassicismen i Uppsala.
- De nu dominerande hushöjderna ska inte överskridas.
- Bebyggelsens stora variation inom det gamla industriområdet ger intressanta förutsättningar för ytterligare kompletteringar.

#### Riksintresse för kulturmiljövården

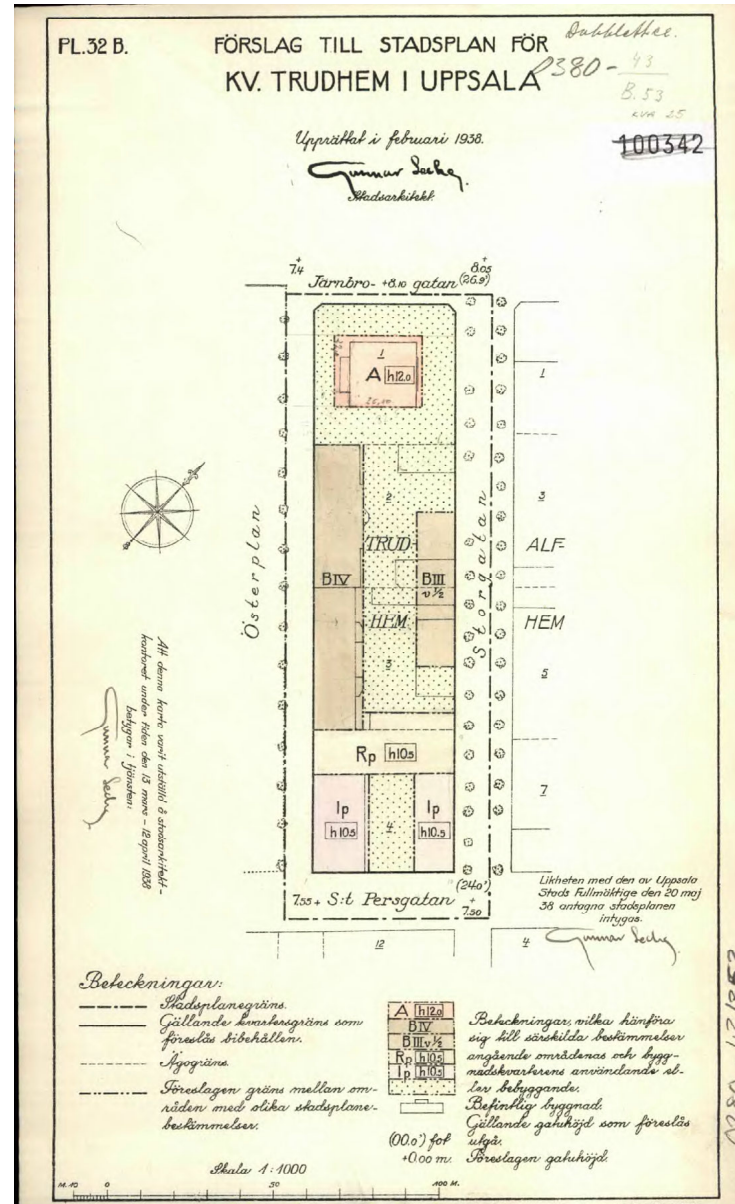
Fastigheten ligger inom riksintresset Uppsala stad C40. Riksintressen är geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Kulturmiljövårdens riksintressen regleras i miljöbalkens 3 kap. 6 §, och ingår i miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada deras värden.

Motivering för riksintresset Uppsala stad är bland annat:

- *Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband.*
- *Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanstruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet.*

## Gällande detaljplan

För byggnaden gäller ett detaljplan från 1938. Byggnaden har inget kulturhistoriskt skydd i gällande detaljplan.



Detaljplan för Trudhem, laga kraft 1938.



## Plan- och bygglagens krav

I Plan- och bygglagen (PBL) hanteras *särskilt värdefull kulturmiljö* genom förvanskningförbudet, varsamhetskrav och prövning av lokalisering samt avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen.

Vid ändring i den byggda miljön ska alltid bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänseende till en god helhetsverkan.

Om en väsentlig egenskap går förlorad eller om områdets särart/karaktär väsentligt ändras sker en förvanskning. För att undvika en förvanskning måste därför bärande karaktärsdrag, egenskaper och särarter identifieras och pekas ut. Dessa ska skyddas och ligga till grund för val av ändringar och vidare exploatering, för att det kulturhistoriska värdet inte ska minska. Förvanskningförbudet gäller alltid, och ska följas av alla, såväl kommunen som fastighetsägare och hyresgäster. Förvanskningförbudet ska tillämpas vid alla åtgärder som berör miljön.

## Kommunens ansvar

Kommunen har enligt lagstiftningen ett särskilt ansvar vid planläggning och frågor om lov i särskilt värdefulla miljöer. Det är kommunens ansvar att det allmänna intresset bevakas och prioriteras. Kommunen har även ett uttalat ansvar att skydda de särskilt värdefulla kulturmiljöerna vid planläggning. Detta innebär att kommunen inte kan utarbeta en detaljplan som skadar den särskilt värdefulla kulturmiljön och ska besluta om lämpliga bestämmelser som garanterar ett fullgott skydd för miljön.

## Fastighetens koppling till plan- och bygglagen

Framhuset bär på höga kulturhistoriska värden som speglar Kvarngårdets historia. De höga värdena har konstaterats i tidigare utredningar av byggnaden. För att de kulturhistoriska värdena ska finnas kvar krävs ett aktivt förhållningssätt till byggnadens värden. Vid eventuella nya tillägg bör dess eventuella förändringar ställas i relation till de värdebärande karaktärsdragen på platsen. Denna rapport syftar till att ge de underlag som behövs för att värna Framhusets kulturmiljö vid lovprövning.

## Plan- och bygglagen (2010:900)

### Kulturmiljö i Plan- och bygglagens andra kapitel

#### 2 kap. 6 §

Vid planläggning, i ärende om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Kulturmiljö i Plan- och bygglagens åttonde kapitel

#### 8 kap. 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras var- samt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

#### 8 kap. 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. Andra anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. Tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. Allmänna platser,
4. Bebyggelseområden.

## Boverkets föreskrifter för särskilt värdefull byggnad/bebyggelse (BFS 2011:6)

En byggnad kan vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL antingen för att den har sådana värden i sig eller för att den utgör en väsentlig del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Vad som sägs om byggnader gäller även för bebyggelseområden.

En byggnad kan vara särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden. Exempel på detta är:

- Byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.
- Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.
- Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen. Exempel på detta är:

- Byggnader som till exempel illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration eller emigration.
- Byggnader som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid.
- Byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.

En byggnad kan också vara särskilt värdefull om den i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.

En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner.

I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang har få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.

## KÄLLOR

Inventering av Uppsalas inventeringsmiljöer, Framhuset. Anders Franzén Byggnadsvård AB, Uppsala. 2003

*Joffes en stor del av Cykelsala*, en artikel ur boken *Folk och företag kring Fyris* av Olof Richard Sjöholm, Uppsala 1992.

Uppsala kommun, Översiktsplan, 2016.

Uppsala kommun, Innerstadsstrategi, 2016.

Uppsala stad C 40 A Riksintresse för kulturmiljövården, fördjupat kunskapsunderlag, Länsstyrelsen i Upplands län, 2014.

Upplandsmuseets bildarkiv

Lantmäteriet, Historiska kartor. <https://historiskakartor.lantmateriet.se/>

Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU), Kartvisare. <https://www.sgu.se/produkter/kartor/kartgeneratorn>





## ***Kontakt***

Lára Heimisdóttir, bebyggelseantikvarie  
lara.heimisdottir@wsp.com

Kulturmiljögruppen  
WSP Sverige AB  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
T 010-722 50 00

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Kulturmiljökompetensen på WSP är bred, våra cirka 15 medarbetare finns över hela landet och har starka kompetenser som byggnadsantikvarier, arkitekturhistoriker, konstvetare, kulturgeografer, arkeologer och samhällsplanerare. Tillsammans ser vi till att WSP kan försörja myndigheter, allmänheten, företag, exploatörer och privatpersoner med tydliga underlag och utredningar, efter de senaste rönen inom kulturmiljöfältet.

[www.wsp.com](http://www.wsp.com)

