

# BAKGRUND OCH MOTIV

Säby, Norrby Väsby och Högby utgör välbevarade bymiljöer med högt kulturhistoriskt värde. Byarna ingår i det värdefulla kulturlandskapet utmed Storåns dalgång. Under forntiden var detta den viktigaste kommunikationsleden mellan det centrala Uppland och Östersjön, den s.k. Långhundradelen. Landskapet är av riksintresse för kulturmiljövärden. Områdena har i Uppsala Kommuns naturvårdsinventering åsatts ett mycket högt naturvärde.

Med anledning av områdenas kulturhistoriska värde, beslutade kommunfullmäktige 1985-06-17 att förklara dessa som speciellt skyddsvärda med tillämpning av 38 § i byggnadsstadgan rörande särskild miljöhänsyn.

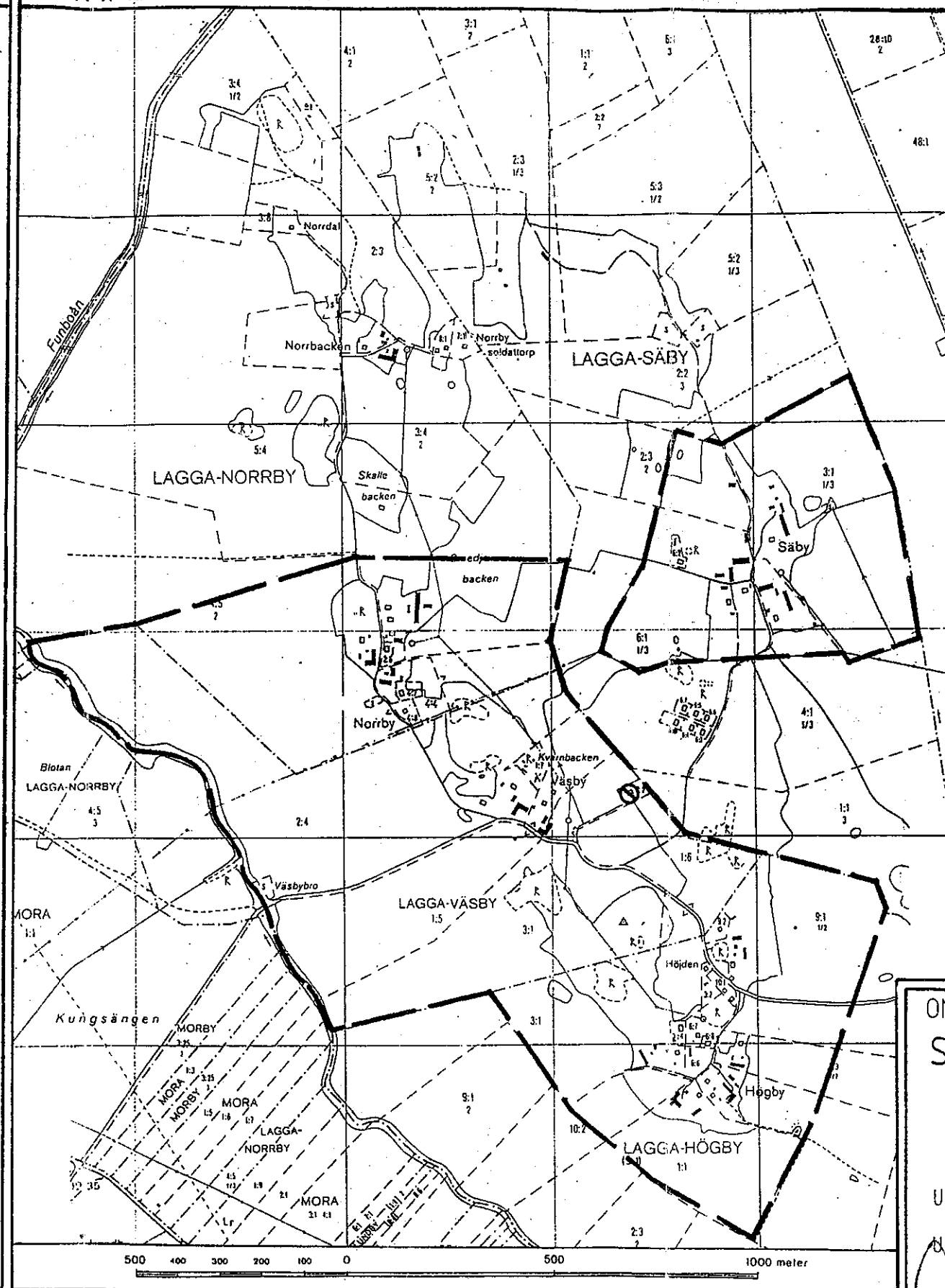
Den 1 juli 1987 upphävdes byggnadslagen från 1947 samt byggnadsstadgan från 1959 genom ikraftträdandet av en ny plan- och bygglag (PBL). Med anledning av att det tidigare skyddet enligt 38 § i byggnadsstadgan upphörde med PBL samt att lovplikten i PBL varierats inom och utom samlad bebyggelse, beslutade byggnadsnämnden 1987-06-16 att åter skapa skyddet för områdena genom områdesbestämmelser.

Utöver den generella lovplikten i PBL föreslås i områdesbestämmelserna en utökad lovplikt som närmare anges i 1 § nedan samt bestämmelser rörande byggnaders placering och utformning som anges i 2 § nedan. Vid prövning av bygglov kommer den tidigare byggda miljön och landskapsbilden att ge förutsättningarna för tänkbara åtgärder. Vid prövning av lov för jordbrukets ekonomibyggnader kommer granskningen endast att beröra byggnadens placering, form, material och färg. Beslut i bygglovärenden av denna typ är delegerade till respektive bygglovarkitekt.

Områdesbestämmelser är bindande för prövning av bygglov och rivningslov. Även lovfria åtgärder skall utföras varsamt så att byggnaders särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, miljömässiga och konstnärliga värde tas till vara.

En områdesbestämmelse som intas som planbestämmelse får inte ifrågasättas vid efterföljande detaljplanläggning.

# OMRÅDESKARTA



## GRÄNSBETECKNING

- — — — — Bestämmelegrens
- ⊙ Bostadshus som inte omfattas av ovanstående bestämmelser

# OMRÅDESBESTÄMMELSER

## UTÖKAD LOVPLIKT

- 1 § För områdena gäller att den generella lovplikten utökas till att gälla även följande:
- 1 mom Mindre tillbyggnad av en- och tvåbostadshus.
  - 2 mom Ändring av tak- eller fasadmaterial på bostadshus samt omfärgning till annan färgkulör.
  - 3 mom Ändring av fönster på bostadshus som avsevärt påverkar byggnadens utseende.
  - 4 mom Rivning av byggnad eller del av byggnad.
  - 5 mom Uppförande eller större tillbyggnad av ekonomibyggnader för jordbruk eller därmed jämförliga näringar samt ändring av fasadmaterial eller omfärgning till annan färgkulör.

## BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

- 2 § 1 mom Ny bebyggelse skall placeras så att den ansluter till det närliggande bebyggelsemönstret eller placeras i lägen som liknar de traditionella tomtplatserna.
- 2 mom Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.
- 3 mom Ändringar av en byggnad får inte förändra dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

## OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR SÄBY, NORRBY, VÄSBY OCH HÖGBY Ob Kn 14

UPPSALA KOMMUN

UPPRÄTTAD I MARS 1989

*Stig Ahlgren*  
Stig Ahlgren

Bygglovarkitekt

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

- Allmänna rekommendationer och hänsyn

*Dan Thunman*

Dan Thunman

Bebyggelseantikvarie

Antagen av BN: 1989-12-21

Laga kraft: 1990-01-13

# OMRÅDESBESKRIVNING

## SÄBY

Omgiven av åkermark ligger byns tre gårdar, vid laga skifte 1864 fanns där åtta. Det minskade antalet är ett resultat av sammanslagningar. Endast en gård skiftades ut. I anslutning till byn ligger några gravfält. Den f.d. mangårdsbyggnaden och brygghuset till Säby 3:1, båda från 1800-talets förra del samt en timrad överkragad bod från 1700-talet på Säby 6:1 är byns kulturhistoriskt mest intressanta byggnader.

## NORRBY-VÄSBY-HÖGBY

De tre byarna lokaliserade till bergsryggar som skjuter upp i åkerlandskapet, har sammanförts till ett område, då de synliga från väg 77 utgör en bebyggelsegrupp av stor betydelse för landskapsbilden. I anslutning till byarna ligger stora gravfält, vilket tyder på en lång boendekontinuitet i området.

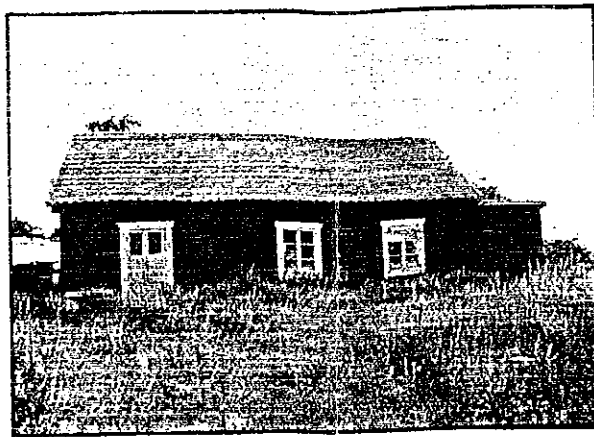
Norrby ligger högst med vid utsikt över slätten. Bebyggelsen där grupperar sig på båda sidor om bygatan. Den äldsta byggnaden är ett magasin från 1700-talet som står vid södra infarten till byn. Byns övriga bebyggelse daterar sig till sekelskiftet 1900. Vid laga skifte utskiftades Norrbacken (1865).

I Väsby fanns 1766 tre gårdar: Akademiemmet-Siergården, Mellangården och Övergården. I dag brukas de tre gårdarna tillsammans.

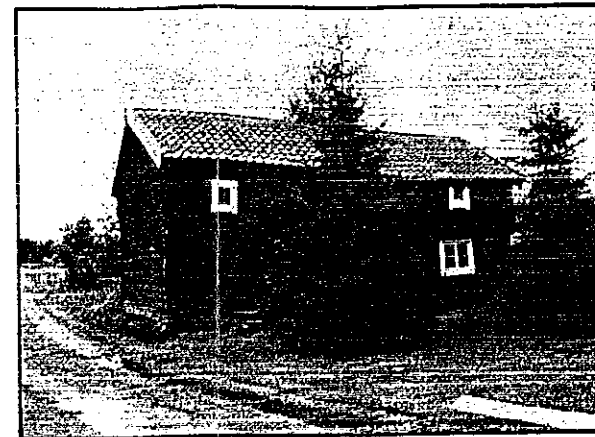
Ett extra högt kulturhistoriskt värde har den på bergsknallen ovanför byn liggande kvarnen och kvarnstuga. Kvarnen är byggd 1876 och kvarnstugan vid ungefär samma tid.

På gården Väsby 1:5 finns ett tidstypiskt välbevarat boningshus från 1877, en mjölnarbostad samt några timrade rödfärgade bodar. Samtliga byggnader är betydelsefulla för miljön genom sina lägen strax nedanför kvarnbacken.

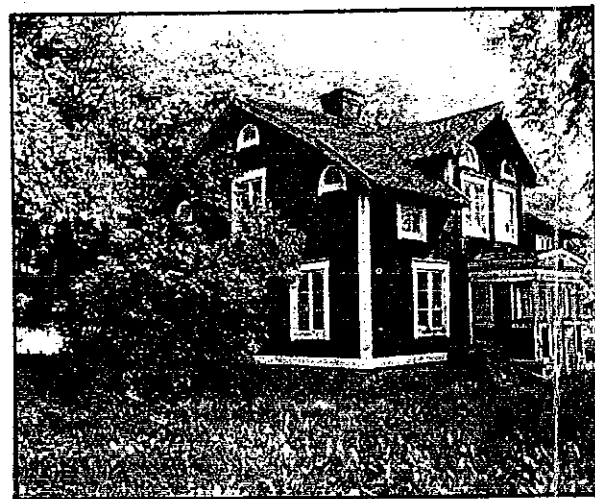
Högby har en mycket ursprunglig bymiljö, med välbevarad bygata. De i byn ingående gårdarna har ett mycket ålderdomligt, välbevarat byggnadsbestånd.



Säby 3:1



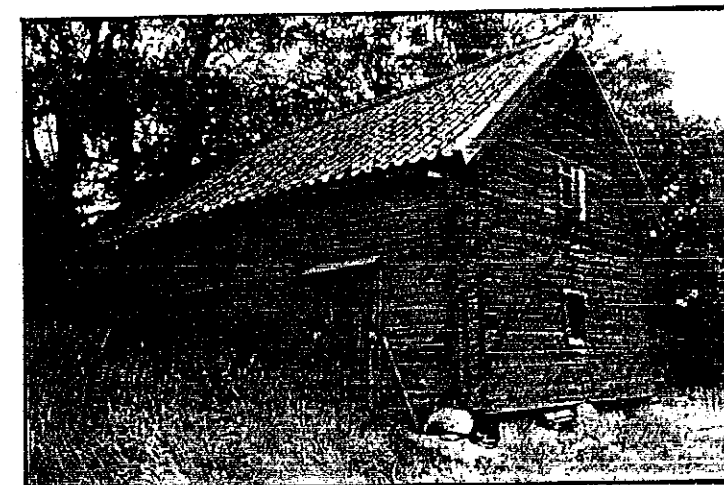
Säby 6:1



Väsby 1:5



Kvarnmiljö i Väsby



Magasin i Norrby



Sidokammarstuga i Högby

# ALLMÄNNÄ REKOMMENDATIONER OCH HÄNSYN

## ALLMÄNT OM VÅRD AV ÄLDRE BEBYGGELSE

En byggnads kulturhistoriska värde grundas till stor del på om dess tidstypiska karaktär bevarats exteriört och att den så mycket som möjligt är bevarad i sina detaljer. En viktig grundprincip vid all renovering är att göra så få förändringar som möjligt. Viktigt för husets värde är äktheten.

## STOMMEN

Vanligtvis vilar de timrade husen på uppstaplade stenar i hörnen och vid olika knutkedjor. Om något hörn eller parti av byggnaden har satt sig finns speciella domkrafter för ändamålet. Mellan dessa bärande partier finns många gånger lösa eller i kalkbruk lagda stenar. Andra hus, såväl timrade som av resvirke eller regelkonstruktioner vilar på stengrunder av huggen gråsten. Vid omfogning eller andra åtgärder på grundkonstruktionen är det viktigt att sörja för god ventilation under golvbjälklagen, annars kan det snabbt uppstå fuktproblem. En knuttimrad stomme är elastisk och tål rörelser i konstruktionen varför ett nedsjunket bjälklag ej nödvändigtvis behöver åtgärdas. Vid en eventuell tillbyggnad till timmerstommen bör den nya delen utformas så att rörelserna i timmerstommen ej förhindras. En byggnad behöver ej kasseras för att ett antal timmerstockar är skadade. Metoder för att byta ut delar av timmerstockar finns beskrivna i "Skansens handbok i vården av gamla byggnader".

## EXTERIÖR

Vid valet av fasadmateriäl bör man observera ätt några s.k. "underhållsfria" material inte existerar och ätt de som marknadsförs som "underhållsfria" ofta måste bytas helt när de slitits ned eller gått sönder. Inga garantier finns heller för ätt de finns kvar i marknaden om delar behöver bytas ut efter en tid. I stället för ätt försöka anpassa gamla hus till det mönster som för dagen är modernt, bör man ta husets egna förutsättningar som utgångspunkt för åtgärder och låta till ätt de material som hållit i 50 år eller mer är hållbara även fortsättningsvis. Är huset arkitektritad kan originalritningarna ge intressanta upplysningar om hur byggnaden en gång var tänkt.

Träpanelen har varit det traditionella fasadmaterialet under de senaste 200 åren. Man bör försöka behålla den gamla panelen och endast byta ut de skadade delarna med nya brädor av samma utseende som de gamla.

Putsade fasader. Vid lagning av putsade fasader bör rent kalkbruk av våtsläckt kalk användas och fasaden avfärgas med kalkfärg. Kalkputs och kalkfärg är tekniskt överlägsna nyare typer av färgskikt eftersom de släpper igenom fukt och lätt kan kompletteras.

Taket. Undvik ätt byta till ätt nytt takmaterieäl. Huset är ofta byggt med tanke på en sorts takmaterieäl och ätt byta kan innebära en stor förändring av byggnadens karaktär. Rött taktegel är oftast det takmaterieäl som ger det bästa intrycket på äldre byggnader. Enküpigt tegel blir alltmer sällsynt och bör därför behållas. Enküpigt tegel finns fortfarande ätt köpa och är dessutom något billigare än tvåküpigt tegel. Av de olika plättyperna är falsad plåt de lämpligaste på bostadshusen. Skadade partier kan i allmänhet bytas ut utan ätt hela taket måste läggas om. På uthus är pännplåt ett bra alternativ. Korrugerad plåt och betongtakpannor är däremot olämpligt på en äldre byggnad.

Skorstenen är av stor betydelse för husets utseende och bör alltid bevaras. På hus med två skorstenar är det viktigt ätt bägge behålls, annars halkar symmetrin. Måste skorstenen muras om, bör den gamla formen med det utkragade krönet behållas.

Fönster och dörrar. Fönstren har mycket stor betydelse för byggnadens utseende och karaktär. Den vanligaste fönstertypen under 1800-talet och början av 1900-talet var s k tvåluftsfönster med sex rutor. Arkitektritade sommarvillor från början av 1900-talet har ofta småspröjsade fönster som är omistliga för byggnadens karaktär. Vid tillverkning av fönster och dörrar användes tidigare enbart kärnvirke vilket gav virket en mycket hög kvalitet. När underhållet varit effektivt genom åren förekommer sällan rötskador. Om delar av fönstret rötskadats kan dessa bytas ut och fönstret kittas om. Om man sedan stryker det med linoljefärg, som tränger in i träet, kan fönstret återta sin stabilitet. Ett friskt fönster med innanfönster och ordentlig tätning isolerar lika bra som ätt treglasfönster. Om man ändå måste byta ut fönster bör de ersättas med nya som har samma mått och proportioner som de gamla. Det behöver ej bli dyrare ätt måttbeställa nya fönster eftersom man då slipper de justeringar som annars måste göras i stommen. Det är viktigt ätt fönstren får samma dimensioner och spröjsindelning som de gamla. Har fönstren gamla blåsta glas skall man vara rädd om dem, med sin levande yta ger de en speciell karaktär ätt huset.

Gamla ytterdörrar bör bevaras eller ersättas med nyttillverkade av traditionell typ. En moderna dörr på en gammal byggnad kan fördräva en i övrigt genuin helhetsverken.

Veranda, förstukvist hör ofta samman med ätt hus byggnadsstil och bör därför behållas i ursprungligt skick.

Snickerier. Dörr- och fönsterfoder, taklister m.m. utgör betydelsefulla delar i en fasads uppbyggnad, och för ätt husets karaktär inte skall förändras bör dessa snickerier behållas. Skadade delar kan bytas ut mot nyttillverkade med samma utseende och profiler. Alla oskadade delar återanvändes.

Färg. Landsbyggnadens hus är vanligen målade med Falu rödfärg, men även hus målade med ljus oljefärg förekommer. Man bör eftersträva ätt bibehålla den färgsättning och färgtyp som husen redan har. Både oljefärg och rödfärg impregnerar träet, låter det andas och är lätta ätt måla om (underhållsvänliga). De rödfärgade husen är en bit av det svenska kulturlandskapets identitet och är en tradition väl värd ätt ta fasta på. Använd riktig, matt, faluröd slämfärg. Tänk på ätt plast- och lasyrfärgernas egenskaper inte är lika kända som de gamla beprövade materialen. Plastfärger är ofta för täta varför inträngande fukt blir kvar i virket som snabbt börjar ruttna. Har man en gång målat med plastfärg kan man inte måla om med äkta faluröd färg. Till faluröda hus hör vita snickerier och vita eller rödfärgade knutar. Svartmålade snickerier har ingen förankring i den äldre byggnadstraditionen.

Ljust oljefärgsmålade hus bör målas med samma färgtyp och kulör som det har.

Delar inte upp fasaden genom ätt måla gavelspetsarna i avvikande färg.

## INTERIÖR

Även interiören har betydelse för ätt hus kulturhistoriska värde. Man bör sträva efter ätt bevara den ursprungliga planlösningen. Likaså husets fasta inredning såsom murade spisar, kakelugnar, dörrar, foder, lister, paneler osv.

För upprustningen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan man erhålla förhöjt låneunderlag, vilket innebär ätt större bostadslån än normalt. Hänsyn tas då till extra kostnader som hör samman med restaurering av äldre byggnader. För ätt få bostadslån med förhöjt låneunderlag krävs ätt det kulturhistoriska värdet styrks av länsantikvarien, länsstyrelsen. Lånet kan lämnas för upprustning av såväl byggnader som i sig själva är av kulturhistoriskt värde som för hus, vars kulturhistoriska värde ligger i deras betydelse för miljöbilden.

## TOMT, VEGETATION & HÄGNADER

Äldre hus ligger oftast inbäddade i en trädgård med bersäer, gångar, värdräd, fruktträd m.m. Den äldre trädgården är mycket viktig för helhetsintrycket och närmiljön runt husen och man bör därför inte försöka omskapa denna till en modern slätklippt villatomt. I stället bör man ta vara på den äldre trädgårdens kvaliteter. Även äldre hägnader bör bevaras. Helt nya hägnader i en gammal miljö bör ges en så enkel och diskret utformning som möjligt. Undvik ätt asfaltera gångar och uppfarter.

## ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER

Äldre hus med välbevarade fasader eller ursprungliga interiörer måste behandlas varsamt då det gäller energisparande åtgärder.

Tilläggsisolering av fasaden bör övervägas omsorgsfullt i samråd med kommunens energisparrådgivare och antikvarisk expertis. En utvändigt tilläggsisolering innebär ofta en förvänskning av interiören och energisparvinsterna är i allmänhet begränsade.

För ytterligare information och antikvarisk rådgivning kan man vända sig till Upplandsmuseet, tel 018-102290. Slutligen ges några tips på litteratur som berör dessa frågor:

- Byggnadsmåleri med traditionella färgtyper. Informationsblad från Riksantikvarieämbetet. 1986.
- Gustafsson, G och Björnstedt, A: Skansens handbok i vården av gamla byggnader. Bcrås 1981.
- Ridemark, O m fl: Så renoveras torp och gårdar. Västerås 1982.
- Thurell, S: Vård av trähus. En handbok i vård och upprustning av gammal träbebyggelse. Falköping 1975.

\* Vad gäller tomtplatsers utformning och vegetation kan kontakt tas med naturvårdsförvaltningen tel 018-16 15 30.

## ALLMÄNT OM ANPASSNING AV NY BEBYGGELSE I KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA OMRÅDEN

### INPASSNING I LANDSKAPET

Att ta hänsyn till landskapsbild och kulturhistoriska värden är en fråga om anpassning till den befintliga miljön. Det är av stor vikt ätt hänsyn tas till alla faktorer som tillsammans utgör områdets karaktär. Förutom bebyggelse kan det röra sig om skog av olika slag, åker, äng, alléer, äldre vägsträckningar, broar m m. Kulturlandskapet, som har en mycket lång, historisk kontinuitet är ätt resultat av åtgärder utifrån helt andra förutsättningar och med annorlunda kunskapsstraditioner än vad som finns idag. Ätt i ätt kulturhistoriskt intressant område hugga ner en allé, asfaltera en väg eller spränga undan klippväggar för ätt dra en rakare väg etc kan få förödande konsekvenser för ätt område. Eftersom man måste bruka ätt kulturlandskap för ätt bevara det måste många gånger kompromisslösningar diskuteras, men dessa ska i första hand utgå från hänsynen till den befintliga miljön. Då det gäller ny bebyggelse i speciellt känsliga miljöer måste höga krav ställas på anpassning till det befintliga traditionella byggnadsskjeket. Detta kan göras utan ätt man behöver ge avkall på ätt modernt sätt ätt bo. En förutsättning för en god kontinuitet i bebyggelseutvecklingen är ätt man försöker knyta an till det traditionella och karaktäristiska för bygden. Man bör vara särskilt noggrann vad gäller husens proportioner, byggnadsmaterial, taklutningar, fönsterformer, färgval och deras placering på tomt och i landskap. Eventuell ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till lägen som liknar de traditionella tomtplatserna. Särskilt viktigt är detta i det öppna slättlandskapet. För ätt undvika förfulande terrasserings på tomtens är hus uppförda på s.k. torpargrund ätt föredra framför de nu så vanliga hustyperna på gjuften bottenplatta. Ta till så mycket som möjligt av de naturliga förutsättningarna som terrängen och vegetationen på byggplatsen ger. Placera och anpassa byggnaderna efter de naturliga marknivåerna.

### BYGGNADENS UTFORMNING

För ätt erhålla en god anpassning av de nya husen till den äldre byggnadstraditionen bör man undvika de breda och låga typhusen. Huset bör ha en rektangulär grundform och resa sig på höjden. Det skall alltid finnas en bit vägg ovan fönstren. Traditionella hus har vanligen sadeltak med en taklutning varierande mellan 22° - 34°. Taksprängets storlek kan variera men bör inte vara stort på låga hus. Lådformigt inbyggd takfot är en helt moderna företeelse som skall undvikas. Platta tak är direkt olämpliga, även på garage och uthus.

Tegel är alltså det lämpligaste taktäckningsmaterialet. "Tegelröda" betongpannor kan i vissa fall accepteras, svarta och bruna betongtak är dock helt olämpliga i en äldre miljö. Korrugerad plåt bör även undvikas. På uthus kan dock pännplåt eller papptak vara ätt alternativ.

### FÄRG

I den lokala byggnadstraditionen dominerar hus målade med Falu rödfärg helt. Falu rödfärg är den klassiska, billiga och utomordentligt användbara färgen på alla slags trähus. En rödfärgning gör ätt nästan vilket hus som helst smälter in i miljön på ätt osökt sätt. Men det skall vara riktig, matt, faluröd slämfärg. Det finns alltför många imitationer och "förbättringar". Lister på det faluröda huset har traditionellt varit vita. Mörka färger ger huset ätt dystert utseende. Ätt måla listerna svarta är ätt mode som inte alls passar i

en äldre bebyggelsemiljö. föredrar man en ljus färg bör de traditionella färgerna väljas, såsom ljusgult, vitt eller grått. Undvik skarpa färger. Den i dag så populära lasyrfärgen är helt olämplig.

Fönstersättningen bör vara symmetrisk och fönstren skall ha större höjd än bredd. Fönsterfoder är viktiga för husets karaktär. Fönsterluckor bör undvikas och jalusiluckor är helt främmande i en äldre miljö. Även ytterdörren bör placeras symmetriskt.

### MATERIAL

Vad gäller bostadshus så är träpanelen den traditionella fasadbeklädnaden. Locklistpanelen är vanligast och är liksom fasspantpanelen ätt föredra framför den moderna lockpanelen. Fjäll- och stockpanel skall undvikas liksom plåt. Byggnaden bör betraktas som en helhet och gavelpartierna bör därför inte, som ofta sker, ges en avvikande behandling.

