

ÖSTHAMMAR 40:1, ÖSTHAMMAR

UNDERHÅLLSUTREDNING



SLUTVERSION

2023-08-31

UPPDRA

Uppdragsnamn: Östhammar 40:1, underhållsutredning - 331004
Titel på rapport: Östhammar 40:1, Östhammar. Underhållsutredning
Version: Slutversion
Datum: 2023-08-31

MEDVERKANDE

Beställare: Anders Ander
Kontaktperson: Anders Ander

Konsult: Tyréns Sverige AB
Uppdragsansvarig: Tobias Mårud
Handläggare: Tobias Mårud
Kvalitetsgranskning: Hélène Svahn Garreau

ÖVRIGT

Utskrift: Rapporten läses vid utskrift i liggande A4.
Utskrift: Bilder och illustrationer är skapade av Tyréns Sverige AB om inget annat anges.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Bakgrund och syfte	4
Förutsättningar	6
Aktuella lagrum	6
Gällande planer/program.....	7
Historik	9
Östhammar.....	9
Gården.....	10
Nulägesbeskrivning	14
Gården	14
Byggnaderna	14
Byggnad 1 - Konditoriet	15
Byggnad 2 - Bageriet.....	20
Byggnad 3 - Garage/smedja	24
Byggnad 4 - Stall.....	30
Kortfattade metod- och materialrekommendationer	34
Trälagning.....	34
Måleri	34
Murverk.....	35
Puts	35
Sammanfattning	36
Källor	37



INLEDNING

Bakgrund och syfte

Ägaren till fastigheten Östhammar 40:1, Anders Ander, har givit Tyréns Sverige AB i uppdrag att utföra en underhållsutredning av byggnaderna inom nämnd fastighet. Utredningen grundar sig i att tillsynsanmälningar inkommit 2022-10-10 till Bygg- och miljönämnden i Östhammars kommun, med upprättat ärende: BMN-2022-3134, daterad 2022-10-18. Bygg- och miljönämnden har utfört ett tillsynsbesök men har ännu inte fattat beslut i ärendet. När en tillsynsanmälan har inkommit är nämnden skyldig att utreda om överträdelser av bestämmelser som meddelats med stöd av PBL har skett, enligt PBL 11 kap. 5 §.

Denna utredning är sålunda ett förekommande av PBL 11 kap 18§: Förelägganden om underhållsutredning. Syftet med utredningen är att fungera som underlag för planerat underhåll och kunskapsunderlag i dialog med kommunen.

Vad är en antikvarisk underhållsutredning?

En antikvarisk underhållsutredning utgör kunskapsunderlag i samband beslutsfattande enligt Plan- och bygglagen (PBL) samt kunskapsunderlag och verktyg för planering av löpande och framtida

underhåll och renovering. Den avser oftast en enskild byggnad eller fastighet med kulturvärden. Som del i handlingen redovisas viss historik, byggnadsbeskrivning och byggnadernas kulturhistoriska värden. En statusbedömning görs varefter skadebild, åtgärdsbehov, förslag till åtgärder och prioriteringsgrad sammanställs.

Avgränsningar

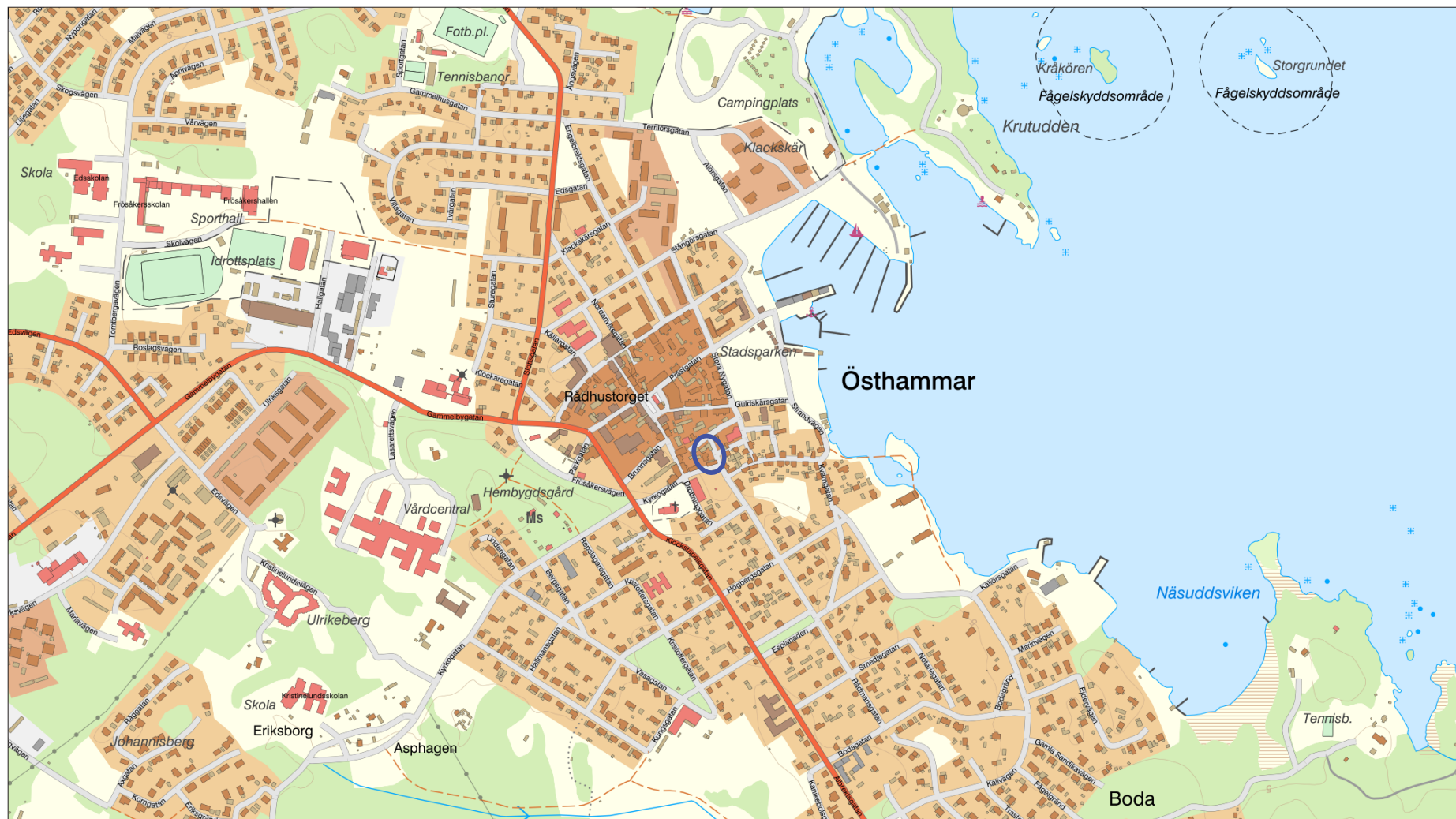
Utredningen är avgränsad till fastigheten Östhammar 40:1 och berör exteriör för samtliga fyra byggnader inom fastigheten.

Tidigare utredningar

Östhammars kommun önskar yttrande om byggnadernas kulturvärden och hur de bör underhållas eller renoveras. Läns museet har lämnat ett remissvar, dnr 538-2022 daterat 2022-11-10, vilket kortfattat redovisar historisk bakgrund och kulturhistoriskt värde samt något mer utförligt riktlinjer för underhåll och renovering.



Östhammar 40:1 sett från Kardunsmakargatan.



Orienteringskarta över centrala delarna av Östhammar, med den aktuella fastigheten Östhammar 40:1 markerad med blått. Karta från Lantmäteriet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Aktuella lagrum

Plan- och bygglagen (2010:900)

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur mark- och vattenområden används och samt hur markanvändningen skall utvecklas. Lagen fastställer att planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet och ställer krav på att kommunen upprättar en översiktsplan över hela kommunen. Lagen innehåller föreskrifter om bland annat detaljplaner och bygglov.

Planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, andra miljöaspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Lagen fastställer att byggnader eller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Dessa kan av kommunerna skyddas genom bestämmelse i detaljplan. Skyddet regleras i PBL:s 8 kapitel och de bestämmelser som läggs in i planen är juridiskt bindande.

Vid tillsynsanhållan ska utredning vidtas om överträdelser av bestämmelser som meddelats med stöd av PBL har skett, enligt 11 kap. 5 § PBL, i aktuellt fall gäller tillsynsanhållan PBL 8 kap. 14 §.

PBL 8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Plan- och bygglagens åttonde kapitel reglerar krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser. Vid en bygglovsprövning omfattas byggnader som bedöms ha särskilt högt kulturhistoriskt värde av förbud mot förvanskning av kulturvärden, 8 kap. 13§. För alla byggnader gäller även varsamhetskrav och särskilda krav vid underhåll enligt 8 kap. 17§ och 14§.

13 § Förvanskningförbud

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

Enligt 13 § 1 st. p.4 ska förvanskningförbudet även tillämpas på bebyggelseområden.

14 § Underhåll och varsamhet

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Varsamhet och ändringar

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

PBL 11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. tillsynen allmänt, möjlighet att få ett ingripandebesked samt skyldighet att ge tillträde och lämna upplysningar för tillsynen,

3. förelägganden som behövs för att regler, domar och beslut ska följas,

5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Förelägganden om underhållsutredning

18 § Om det brister i underhållet av ett byggnadsverk, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder. Innan nämnden beslutar om ett sådant uppdrag, ska nämnden i ett föreläggande ge byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ge synpunkter på uppdraget och på frågan om vem som ska betala kostnaderna för uppdraget.

Den sakkunnige ska vara certifierad enligt 10 kap. 8 § 2.

Kulturmiljölagen (1988:950)

Kulturmiljölagen (KML) syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. KML reglerar hanteringen av bland annat ortnamn och fornlämningar. Lagen reglerar även byggnadsminnen och skydd av kyrkliga kulturminnen. I portalparagrafen fastställs att ansvaret för kulturmiljön delas av alla.

Fornlämningar och fornfynd, kap 2

Fornlämningar och fornfynd regleras i 2 kap KML. Fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet som tillkommit före 1850, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna. Länsstyrelsen kan även fatta beslut om fornlämningsförklaring för lämningar som antas tillkommit efter denna tidgräns om det finns särskilda skäl med hänsyn till dess kulturhistoriska värde.

Det är enligt KML förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lagen har ett bevarandesyfte och ingrepp i fornlämning är en tillståndprocess. Länsstyrelsen har bara rätt att lämna tillstånd till ingrepp eller borttagande av fornlämningar om samhällsintresset väger tyngre än fornlämningens betydelse. Lämningar registreras i Kulturmiljögregistret (KMR), Riksantikvarieämbetets system för kulturhistorisk information.

Fastigheten Östhammar 40:1 ligger inom fast fornlämning, RAÄ: Börstil 141:1 (L1944:9701). Fornlämningen rymmer historiska kulturlager från Östhammars stad, vars etablering på platsen sträcker sig tillbaka till 1500-talet.

Miljöbalken (1998:808)

Miljöbalken (MB) syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Områden av riksintresse för kulturmiljövården är sammanhängande miljöer av särskilt stor betydelse ur ett nationellt perspektiv och regleras i 3 kap 6 § MB. Ett riksintresse för kulturmiljövården är en miljö eller ett landskap som särskilt väl återspeglar viktiga historiska skeenden och samhällsprocesser. Inom riksintresseområden väger de kulturhistoriska värdena därför särskilt tungt vid beslut om ändrad mark- eller vattenanvändning och den fysiska miljön i övrigt.

Att tillvarata kulturmiljövårdens riksintressen handlar dels om att förhindra att värdena skadas, dels om att områdets kulturhistoriska värden och potential ska vara fortsatt tongivande vid förändringar.

Fastigheten Östhammar 40:1 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Östhammars stad [C19].

Fastigheten kan tolkas som del i såväl riksintressets motivering som uttryck, så som ingående i motiveringen "Småstadsmiljö präglad av handel och fiske med småskalig trädadsbebyggelse" och uttrycken "Stadsplan med äldre oregelbundna drag" och "handelsgårdar från 1700- och 1800-talen", även om fastigheten eller byggnaderna inte är enskilt redovisade i riksintressebeskrivningen.

Gällande planer/program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13. I översiktsplanen lyfts bland annat stadskärnans spår av ett medeltida gatunät och den centralt belägna täta och småskaliga trähusbebyggelsen som särskilda värden, vilka bör behållas intakta.

Kulturmiljöprogram

Uppsala läns kulturminnesvårdsprogram *Bygd att vårda* pekar i Östhammars kommun ut 33 områden som bedöms som särskilt värdefulla i ett regionalt perspektiv. Skriften *Jord och järn, kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun* redovisar ytterligare 71 områden och 125 enstaka objekt av betydelse för den lokala kulturmiljövården.

Gällande detaljplan är från 1925. Planen är gillad av Kungl. Maj:t. den 11 juni 1926, det är en ändring av stadsplanen från 1917. Planen anger "S" för aktuell fastighet vilket avser bebyggande med såväl fristående som sammanhängande (sammanbyggda) hus i högst två våningar, till en höjd ej större än sju och en halv meter. Är gatubreddens mindre än sex meter, får byggnad icke uppföras till större höjd än gatans bredd. Vind till byggnad uppförd med två våningar, där gatubreddens överstiger sex meter, får boningsrum och arbetsrum inredas till högst en tredjedel av vindens yta, efter godkännande. Planen anger inget skydd för kulturhistoriskt värde.



HISTORIK

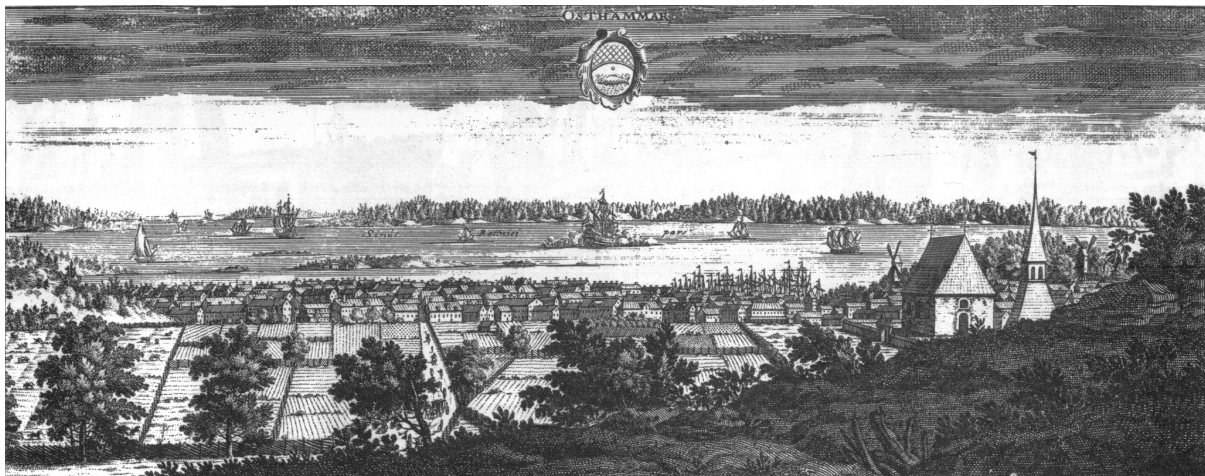
Östhammar

Östhammar fick stadsprivilegier redan 1368 efter att ha framträtt som en köpstad kring mitten av 1300-talet. Stadens tidigare historia är oklar men det skyddade kustnära läget, vattenvägarna inåt landet och närheten till Åland gav sannolikt goda förutsättningar för såväl fiske, jakt och handel. Vid utgrävningar har kulturlager daterade till 1200-tal påträffats i området för Östhammars tidigaste etablering. Platsen har dock skiftat och det nuvarande Östhammars historia sträcker sig tillbaka till 1521 då borgarna i Öregrund flyttade till Östhammars nuvarande plats efter att Öregrund bränts ned på order av Kristian Tyranns ståthållare

i Stockholm. Dessförinnan hade de boende i Östhammar till följd av landhöjningen flyttat längre ut mot kusten där Öregrund uppkom 1491. Vid flytten tillbaka förlades det nya Östhammar till Gullskär, några hundra meter ut mot kusten från stadens tidigare läge. De äldsta delarna av nuvarande Östhammar utgörs av området mellan Norra- och Södra Tullportsgatan samt Drottninggatan och strandlinjen. Gränsen mot nuvarande Drottninggatan illustreras tydligt i Suecia antiqua et hodierna i vilken Östhammar avbildades 1694-95. Vid rysshärjningarna 1719 ödelades staden, samtliga byggnader brändes ned, endast kyrkan

stod kvar. Återuppbyggnaden av Östhammar gick långsamt, bara för att 1795 återigen drabbas av brand, den här gången dock inte lika katastrofal som 1719 men bebyggelsen i stadens södra del brann till stor del ned.

Efter tillkomsten på 1500-talet expanderade staden långsamt genom markförvärv och utfyllnader men fram till mitten av 1800-talet omfattade staden i stort inte mer än området mellan Norra och Södra Tullportsgatan. Först på 1880-talet inleddes ett expansivt skede i stadens utveckling. 1878 hade Östhammar fått sin första stadsplan och en ny stadsdel började uppföras under 1880-talet, på höjden söder och väster om den gamla Stadskärnan. Samtidigt utvecklades Östhammar till en betydelsefull bad- och semesterort med varm- och kallbadhus och societetshus och flera sommarhus, eller "sommarnöjen", uppfördes. Sommargästerna blev ett uppsving, inte minst för handeln i staden. Under 1900-talet har sedan staden successivt expanderat men stadskärnan har till stor del bibehållit sin äldre prägel. Större delen av den äldre bebyggelsen är tillkommen under 1800-talet även om några byggnader från åren mellan de två stadsbränderna under 1700-talet finns bevarade. Ytterligare en tydlig prägel i den äldre delen av staden är kvartersstrukturen som i huvudsak inte har påverkats av några stadsplaner. Gränderna och kvarteren har kvar sina ursprungliga sträckningar från 1500-talet.



Östhammar avbildat 1694-95 i kopparstick från Suecia antiqua et hodierna, observera den skarpa stadsgränsen som gick vid nuvarande Drottninggatan. Källa: Riksarkivet.

Gården

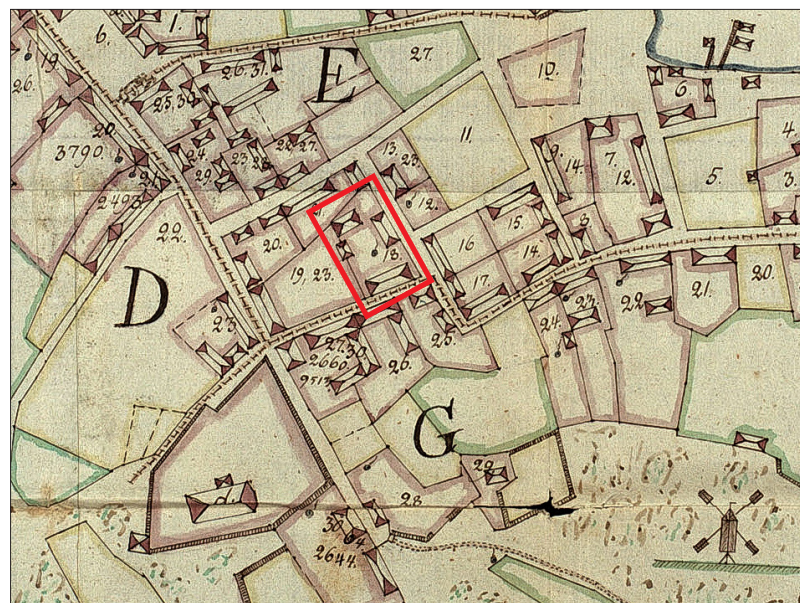
Fastigheten Östhammar 40:1 ligger inom det som utgjorde de centrala delarna av staden under 1500-talet med en kvarters- och gatustruktur som härstammar från stadens etablering på platsen. Nuvarande tomtgränser har varit de samma sedan åtminstone 1822, då en karta över Östhammar upprättades. Den var då tomt nummer 18 inom det stora kvarteret Guldskäret. Numera ligger fastigheten inom kvarteret Snickaren.

Byggnaderna inom fastigheten har varierat ålder och har haft olika funktioner. Byggnaderna kan

tillsammans med kartstudier och arkivhandlingar illustrera något av hur livet på gården sett ut över en period av drygt 200 år. Den äldsta avbildningen som visar bebyggelsen inom fastigheten är från 1822, dokumentationen av Östhammar ur Suecia antiqua et hodierna, visar att kvarteret var bebyggt under slutet av 1600-talet. Det ger ingen tillförlitlig bild av hur bebyggelsen verkligen såg ut. I 1822 års karta finns två byggnader utritade med samma placering och storlek i plan som nuvarande stallet och konditoriet. Sett till byggnaderna så är det sannolikt att stallet är samma byggnad som på

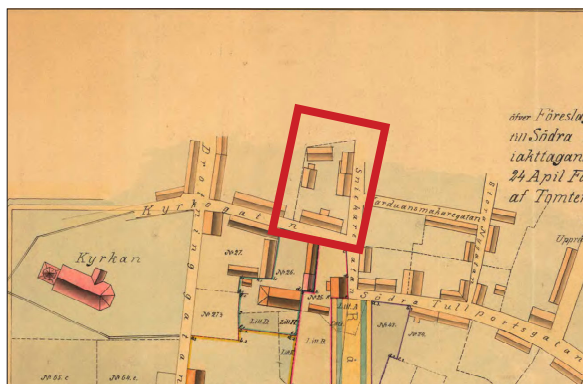
kartan. Även konditoriet är sannolikt samma även om dagens byggnad till stora delar har ändrats sedan tidigt 1800-tal. De två andra byggnaderna, bageriet och garaget, är senare tillkomna med en delvis mer fasetterad bakgrund.

Konditoriet, här benämnd byggnad 1, har som nämnts samma placering och storlek i plan som på karta från 1822, bortsett från den sentida tillbyggnaden in mot gården som tillkom i början av 1980-talet. Innan dess fanns en liten utbyggnad in mot gården, sannolikt en förstukvist. Byggnaden



1822 års karta över Östhammar, med förstorat utsnitt med den aktuella fastigheten Östhammar 40:1 markerad med rött. Källa: Lantmäteriet.

kan till delar vara äldre än stadsbranden 1795 men det är oklart. Sannolikt är byggnaden till delar äldre än 1822 även om den har byggts om vid senare tillfällen.



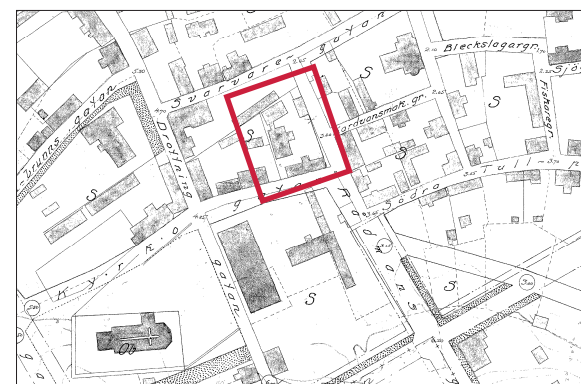
Utsnitt ur karta från 1904 över ett regleringsförslag ac Rådmansgatan, med gården markerad med rött.
Källa: Lantmäteriet

Bageriet, byggnad 2, tillkom efter att Johan Edvard Persson tagit över bagerirörelsen 1902. Ett äldre bageri anges då ha legat utefter Snickargatan. Troligen är det den södra delen av byggnadslängan utefter Snickargatan som är avbildad på karta 1904. Karta från 1904 visar en mindre byggnad på platsen för nuvarande byggnad nr 2, med en liten utbyggnad på norra gaveln. Enligt uppgift så byggdes bageriet inne på tomten om 1912. Vilket sannolikt är tillkomst tiden för nuvarande byggnad. Förstugan är tillkommen efter 1929. I

den nuvarande byggnadens nordvästra del finns bevarat murverk från en äldre byggnad på platsen. En byggnad är utritad på 1822 års karta på i stort samma plats som byggnaden med utbyggnad mot norr 1904. Det är oklart om det äldre murverket är från början av 1900-talet eller om det har återanvänts två gånger och sålunda är från byggnaden som finns på karta från 1822.

Byggnadslängan utefter Snickargatan, byggnad 3, är den byggnad med den brokigaste historien. Huvuddelen, den centrala delen av byggnaden, har inrymt svagdricksbryggeri och smedja, eldstaden finns ännu bevarad. Mot norr finns ett garage som tidigare kan ha varit en körport och mot söder finns en före detta pigkammare. På 1822 års karta finns en byggnad mot Snickargatan, men längre söderut än nuvarande byggnad. På karta från 1876 syns en längre byggnad utritad, den sträcker sig ända upp till tomtgränsen mot norr, dvs samma utsträckning mot norr som idag, men byggnaden sträckte sig betydligt längre mot söder än nu. 1904 syns två sammanbyggda hus varsnock inte går i linje med varandra, byggnaden mot söder är bredare än den mot norr. Den norra byggnadens utbredning följer mellersta delen av nuvarande byggnad på platsen. Längan sträcker sig sålunda inte längre enda till tomtgränsen i norr. Antingen är den nuvarande mellersta delen en rest av byggnaden som finns utritad 1876 eller så är den tillkommen mellan 1876 och 1904. 1929 bestod byggnaden av två sammanbyggda huskroppar. Nuvarande byggnad

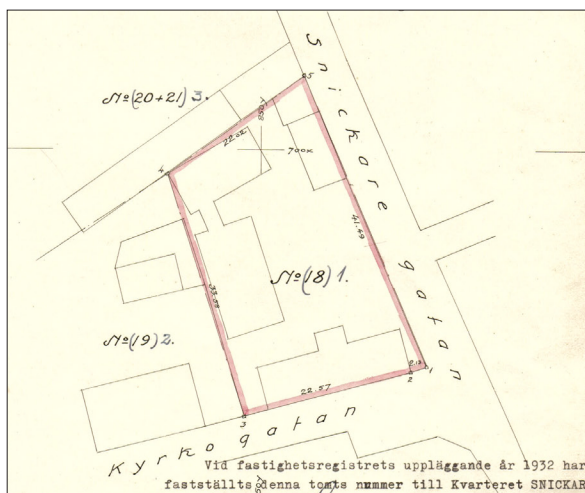
är sannolikt uppförd i tre faser, den mellersta delen, som även är byggnadens huvuddel, är sannolikt den äldsta, uppförd under slutet av 1800-talet. Pigkammaren mot söder är tillbyggd efter att det äldre bageriet revs, det vill säga efter 1904. Portlidret mot norr är det yngsta tillägget, från första hälften av 1900-talet, mellan 1904 och 1925 då gällande detaljplanekarta, från 1917, reviderades. Detaljplanen från 1925 visar den norra delen av byggnadslängan.



Utsnitt ur Stadsplanen från 1925 (upprättad 1917), med gården markerad med rött. Källa: Lantmäteriet

Stallet, byggnad 4, är en faluröd, timrad uthuslänga som har samma placering och storlek som på kartan från 1822. Sett till byggnaden är det troligt att är den som är avbildad på kartan men det är svårt att närmare datera byggnaden. Byggnads-sättet och byggnadstypen kan placera dess

tillkomst både innan och efter stadsbranden 1795. Delar av timmerstommen tyder på att byggnaden har byggts om eller att återanvänt timmer har nyttjats vid uppförandet. Det är sannolikt att det är återanvänt virke eftersom det är dokumenterat att Östhammar som ända sedan uppbyggnationen 1719 har haft ont om virke. Till exempel kan nämnas att återanvänt virke även finns i stommen på konditoribyggnaden.



Utsnitt ur en uppmätning av tomten no 18 i Guldkärrskvarteret, senare Östhammar 40:1. Källa: Lantmäteriet

Gården var under första hälften av 1800-talet var en handelsgård som under 1850-talet togs över av bagaren och bryggaren Johan Almqvist för

att sedan förbli bageri fram till in på 1990-talet. Gårdens tidiga historia har inom de tidsmässigt begränsande ramarna för den här handlingen varit svår att få grepp om. Det är främst befintlig litteratur och husförhörshandlingar som har studerats och problemet med husförhören är osäkerheten i benämningen av stadens roteindelning över tid och inte minst bristen på tomtnumrering. 1832 nämns första gången Guldkärsroten i husförhörsdokumenten. Dessförinnan har rotarna nummer och tomtnumreringen skiftar, vilket gör husförhörshandlingarna till en osäker källa innan 1832, utan vidare studier i rotefördelningen och dess gränser över tid samt närmare studier av de boende i staden.

De första säkra uppgifterna om gården i husförhørsprotokollen är att råd- och handelsmannen Abraham Hybbinette och hans hustru Margareta Cathrina Didriksdotter bodde här från 1832. Efter Margaretas död i september 1837 gifter Abraham om sig 1838 med Maria Christina Westerberg och de bor på gården fram till Abrahams död i jan 1844. Familjen flyttar året därpå. Maria var dotter till kapten Westerbergs och bodde innan giftermålet på 14 Nordanviksroten som hon tycks ha ägt fram till 1838. En sannolikt säker uppgift är att Abraham Hybbinette och Margareta Cathrina Didriksdotter ägde gården redan innan 1832 då inga uppgifter finns om att de skulle ha flyttat. 1828-1832 är de skrivna på no 12 eller möjligen no 18 i 4:e roten, vilket sannolikt är samma egendom som senare benämns Guldkärsroten no 18. De flyttade till

fjärde roten 1822 men här finns ingen uppgift om gårdsnummer vilket gör det svårt att följa vilka som har ägt och bott på gården dessförinnan.

Efter Maria Christina Westerberg flyttade med barnen från gården 1845, efter Abraham Hybbinettes död, är den fortsatt angiven som egendom av Hybbinettes arvingar och bebos från 1848 av kronolänsmannen Johan Gustaf Sjöberg med familj. Familjen Sjöberg hyr dock inte gården särskilt länge. Tre år senare flyttar istället snickaren Pehr Gustaf Söderström in med familj, de flyttade 1851 från kyrkoroten no 20. Från 1855 är även bagaren och bryggaren Johan Almqvist skriven på gården Guldkärsroten nr 18. Det är nu som gårdens 170-åriga bageriepok börjar. Den 18 februari 1856 köper Johan Almqvist gården. Enligt en skildring från 1880-talet fanns utöver bageriet en butik på gården och Almqvist serverade bröd och bakverk, öl, porter, kaffe och läskedrycker. Almqvist bryggde även egen svagdricka.

Johan Andersson alias Johan Almqvist

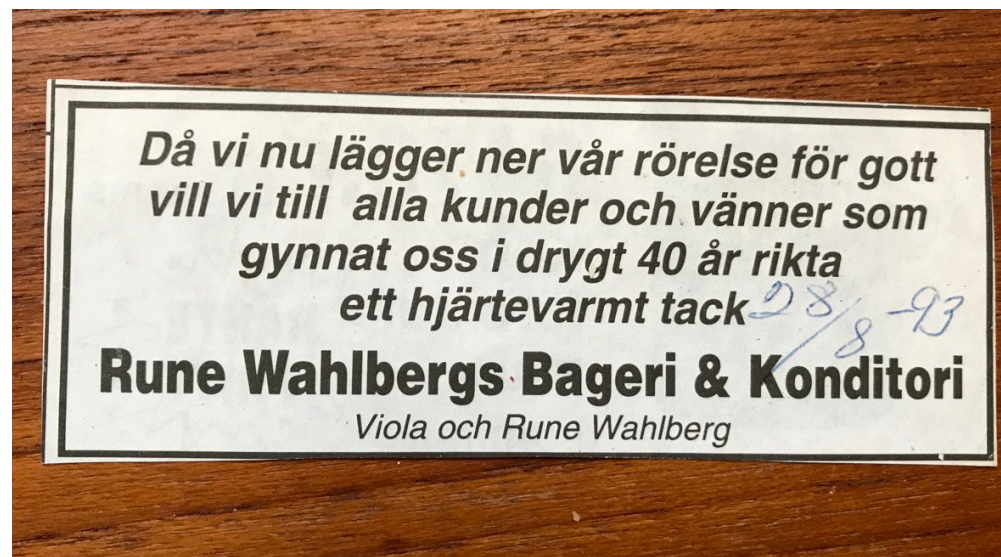
Johan Almqvist framstår som en driftig person, han valdes 1874 till ledamot i kyrko- och skolrådet år från åtminstone 1877 titulerad Rådman. Hans förutsättningar till framgång och social status tycks dock inte ha varit de bästa.

Johan Almqvist föds i Morkarla Prästby 1823

under namnet Johan Andersson. Modern dör 1827 varefter fadern gifter om sig. Fadern dör 1839. 1844 flyttar han som dräng till Östanå under namnet Jan Andersson, men flyttar vidare till Östhammar 1845 där han blir dräng och lärling hos rådmannen Mathias Didriksson fram till 1855 (på Rådhusroten no 28 & 29). Någon gång mellan 1851 och 1855 byter han namn från Jan Andersson till Johan Almqvist. Mathias Didriksson var utöver rådmann även kardansmakare, vilket var en garvare av finare skinn. Det är dock osäkert vilket yrke Johan Almqvist gick som lärling i. Att han samma år som han avslutade sin tjänst som dräng och lärling öppnade verksamhet som bagare och bryggare tyder på driftighet. Hur det kunde vara ekonomiskt möjligt är oklart men sannolikt hade Johan Almqvist även ett gott ekonomiskt sinne då han kunde köpa hela fastigheten året efter han öppnade sin verksamhet.

Den 12 september 1902 sålde Johan Almqvist gården nr 18 i guldsjärskvarteret, med därtill hörande bageri, till snickaren Johan Edvard Persson som fortsätter Bageriverksamheten. Johan Almqvist, titulerad Rådman, flyttade då till Guldsjärskvarteret no 22. Almqvist dog 1915.

Johan Persson sålde verksamheten till familjen Wahlberg som drev bageriet fram till nedläggningen under första hälften av 1990-talet.



Utklipp funnet i den före detta konditoribyggnaden, med handskriven datering 1993-08-28.

NULÄGESBESKRIVNING

Gården

Fastigheten ligger i centrala Östhammars södra del, i sydvästra hörnet av den äldsta stadskärnan, strax nordöst om kyrkan. Mot söder avgränsas fastigheten av Kyrkogatan, mot öster av Snickargatan och i övrigt mot tomter inom kvarteret; mot väster Östhammar 40:2 och mot norr Östhammar 40:4. Bebyggelsen utgörs av fyra byggnader som inramar en trädgård som öppnar upp sig mot Snickargatan. Gården har likt flera andra i den äldsta delen av Östhammar en ålderdomlig prägel med låga, funktionsanpassade byggnader av varierande ålder. Särskilt byggnaderna ut mot Kyrkogatan och Snickargatan, tillsammans med den timrade ekonomibyggnaden inne på gården knyter an till den närliggande bebyggelsen kring Södra Tullportsgatan. Sammantaget ger byggnaderna och miljön en karaktäristisk bild av en traditionell hantverksgård.

Byggnaderna

Inom fastigheten finns fyra byggnader, alla med varierande ålder och karaktär. Byggnaderna beskrivs kortfattat nedan, tillsammans med särskilda värden, statusbeskrivning, åtgärdsbehov och åtgärdsprioritet.

Kulturhistoriskt värde (kortfattat)

Östhammar 40:1 utgör en del av stadens äldre tomt- och byggnadsbestånd, beläget i en miljö med mycket höga miljöskapande värden. Gården är en av Östhammars bäst bevarade hantverksgårdar, med äldre gatuhus och gårdshus uppförda mellan åtminstone tidigt 1800-tal till tidigt 1900-tal. Byggnaderna bär ännu karaktär av tidigare funktioner, tydligast är den ca 170 åriga bageriepoken som har funnits på gården men här har även inrymts bland annat smedja och bryggeri. Vid renovering och underhåll är det viktigt att bibehålla byggnadernas karaktärer och anpassa material och metoder till byggnadernas höga kulturhistoriska värden.

Värdebärande detaljer för respektive byggnad redovisas under byggnadsbeskrivning.

Prioriteringsgradernas tidsintervaller:

Prioritering 1: Bör utföras inom 1-2 år

Prioritering 2: Bör utföras inom 2-5 år

Prioritering 3: Bör utföras inom 5-10 år

Prioritering 4: Utförs när behov uppstår, vid normalt underhållsintervall eller vid valt tillfälle, ej tidsbundet.

Byggnad 1 - Konditoriet

Beskrivning

Timrad envånings byggnad med lockpanel och tegelklätt sadeltak. Planen är i princip en förlängd parstuga, anpassad för att fylla funktion som konditori. Byggnaden har byggts till in mot gården på 1980-talet. Vid samma tid har taket byggts på och fönster och dörrar ersatts. På taket finns två skorstenar, den ena äldre och relativt hög vilket antyder att taket tidigare kan ha varit spånklätt. Byggnaden ger ett äldre uttryck med tydliga inslag av anpassning från olika tidsperioder. Delar som skorstenens resning och takstommens konstruktion förmedlar en bild av att huset kan vara äldre än det generella uttrycket av en byggnad från andra hälften av 1800-talet.

Särskilda kulturvärden

Lockpanelen, en tidigare vanligt förekommande paneltyp i Östhammar. Särskilt bör panelens ornering uppmärksammas då det är en av de avgörande skillnaderna för karaktären och uppfattningen av byggnaden. Även panelens dimension med varierande bredd, fönstrens utformning, snickeriernas detaljer, avvattnings utformning med skarpa böjar och smal dimension, den äldre skorstenens utformning och beslagning, taklutning och beklädnad av rött lertegel är viktiga faktorer och karaktärsskapande värden.

BYGGNAD 1

Tak

Beskrivning	Byggnaden har ett sadeltak belagt med enkupigt lertegel. Taket har byggts på, troligen på 1980-talet. Möjligen dubbeltak med det äldre bevarat under det nuvarande yttertaket. Två skorstenar kröner taket, båda i oputsat rött tegel, en äldre och en nyare. Båda är plåtbeslagna, med svep och krön. Vind och vattskivor samtnockbrädor i trä, inklädd takfot. Avvattning med hängrännor och stuprör. Stuprör mot gata är anpassade till påbyggnaden av taket, traditionell, äldre utformning med smal dimension och raka vinklar. Grövre dimension och rundade böjar in mot gård. Falsad bandplåt på tillbyggnad mot gård, uppdragen över takfot på äldre byggnaden i angränsning. Tassar i takfot på tillbyggnad. Tillbygget har figursågad takfotsutsmyckning.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Taktäckning	I gott skick	Inspektion 2 ggr per år, före och efter vintern	4
Avvattning	Färgsläpp, sannolikt rostangrepp	Målningsunderhåll, ersättning om behov finns. Målas i grön kulör likt befintlig.	1
Skorstenar	I gott skick (okulärt från gatunivå)	Inspekteras i och med sotning. Plåtbeslagning målas vid behov, generellt med underhållscykel på 5-10 år.	4
Vindskivor, vatt- och nockbrädor	Färgsläpp och virkesskador	Målningsunderhåll, virkeslagning eller ersättning om behov finns.	2
Takfotsbrädor/gesims	Färgsläpp	Målningsunderhåll.	2

BYGGNAD 1

Fasad

Beskrivning	Fasaderna är klädda med lockpanel. På äldre del breda lock med enkel ornering. På tillbygge modern standard. Målad med modern färg ovanpå flera lager av oljefärg. Kulör tidigare gul, nu aprikos, sannolikt av blekning. Blir gul vit vätning. Vita knutlådor, omfattningar, knutar och takfot, målade med linoljaefärg. Cementkaka på sockel mot parken, har dragits upp över underkant av panel, rosettventiler av sekelskiftesmodell, i gjutjärn i sockeln.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Panel	Flagande färg. Rötskadad panel i underkant, panel täckt av cementkaka på sockel mot söder och öster. Mot väster påverkar plantering panelen.	Målningsunderhåll, virkeslagning eller ersättning om behov finns. Så mycket som möjligt av befintligt material bör bevaras, kompletterande panel utformas med befintlig som förlaga, panelens utformning är en av de viktigare detaljerna på byggnaden. Panel målas "Östhammars gul", inte aprikos. Panel behöver frigöras från sockel, se under Sockel: åtgärd.	2
Sockel	Grunden sekundärt putsad med tjockt påslag, utanpå panel. Trasig puts.	Förhållandet mellan sockel och panel behöver justeras, panel ska sluta över sockel, lämpligen med en fotbräda mellan panel och sockel. Kan göras på två sätt – antingen genom att knacka ned sockelns puts eller skära panelen så att distans erhålls	1
		Sockel mot gård på östra delen, mot gatan, är i behov av omputsning.	2
Lister och knutlådor	Färgen krackelerar kraftigt. Virkesskador i underkant av knutlådor.	Målningsunderhåll, virkeslagning eller ersättning om behov finns.	2

BYGGNAD 1

Fönster

Beskrivning	Spröjsade träfönster från 1980-tal med äldre omfattning. Ett äldre gavelfönster, lunett med tre rutor mot väster. Entréparti mot gata (söder) är troligen anpassat dock tidigare än 1980, panelen delvis ersatt med träfiberskiva. I övrigt är fönstren i äldre läge – bara nya bågar.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Fönster	Flagande färg, kitt som släpper. Skyltfönstren har spröjsade rutor (enkel mittspröjs), så har det inte varit tidigare. Fönstren är troligen en hemmagjord lösning, gjorda av vad som ursprungligen varit innerbågar. Får ses som en nödlösning, mycket otäta och ej ursprungligen avsedda för sitt nuvarande syfte.	Fönsterunderhåll alternativt ersättning av 1980-tals bågar då dessa har bristande kvalitet. Nya bågar ska vara av trä och stilmässigt anpassade till byggnaden. Bågarna i skyltfönstren bör ersättas med nya bågar anpassade för ändamålet och stilmässigt till byggnaden.	2
Omfattningar	Flagande färg, målade med vit oljefärg, detalj i grön kulör.	Målningsunderhåll.	2
Bleck	Fönsterbleck princip rena från färg men i gott skick. Bleck över omfattning målade likt omfattning, färgen flagar men inga synbara skador, dock svåra att inspektera utan ställning.	Målningsunderhåll.	2

BYGGNAD 1 Dörrar			
Beskrivning	1980-tal, spegeldörrar glasade i övre del, brunt trä.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Dörrar	I relativt gott skick, visst underhållsbehov, bets har släppt i mindre omfattning och trä har spår av yttlig fuktpåverkan.	Rengöring och bättring av bets, för underhåll av redan betsade ytor används lackbets.	3
Omfattningar	Flagande färg, målade med vit oljefärg, möjligen av modernare slag kring nya dörrar	Målningsunderhåll.	2

BYGGNAD 1 Övrigt			
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Mark	Gatan har höjts betydligt över tidigare nivå vilket skapat grund för fuktproblem. Ett dike eller djup rännsten löper utefter södra fasaden, med betong upp mot grunden. Betongen hämmar fukttransport i fasadens panel. Betongen är spräckt på flera ställen vilket möjliggör att vatten kan tränga in till bakomliggande konstruktion. Ett specialutformat dörrplan har placerats framför ytterdörren för att möjliggöra vatten att rinna fritt.	Kommunen bör hitta en lämpligare lösning för att avleda vatten från byggnaden.	2

Byggnad 2 - Bageriet

Beskrivning

Slätputsat 1 ½ vånings hus med mansardtak. Avfärgat med gult/ockra, vita fönster och vita slätputsade omfattningar, grönmålade fönster (kromoxidgrönt med en ljusare grönkulör synlig

under nuvarande), hörnbeslag från tidigt 1900-tal. Takkupa i fullhöjd, välvd med plåtkrön i småformats-täckning. Omålad zinkplåt på tak. Byggnaden vilar delvis på äldre stenmur. Tillbyggd förstuga i fullhöjd, med fasspontad, gulmålad panel, vita hörnbrädor.

Särskilda kulturvärden

Byggnadens exteriöra utformning och proportionering, med stora spröjsade fönster, mansardtak med plåt i skivtäckning, putsens traditionella karaktär, bevarat äldre murverk i norra och västra fasaden.

BYGGNAD 2 Tak			
Beskrivning	Mansardtak belagt med omålad zinkplåt, enkelfalsad med förskjutning. Fotränna. Inplått skorsten. Inget gavelsprång mot norr.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Taktäckning, plåt	Rostangrepp på utsatta delar, läckage i rännalar	Två lämpliga tillvägagångssätt, antingen partiellt byte av rostskadade plåtar vilket kan vara ett problem beroende på hur spröda plåtarnas falsar är, eller målning av taket med föregående behandling i form av rostskyddsbehandling, rengöring och där det är möjligt "påfyllnad" av falsolja. Utförs lämpligen efter murverksåtgärd men innan putsning av fasader.	2
Avvattning	Stuprör behöver underhåll och komplettering	Målningsunderhåll, delar kan behöva ersättas då vissa är mycket rostiga, flera delar fattas, kompletteras med samma dimension och utformning som befintligt. Målas i grön kulör likt befintlig.	1
Skorsten	Inklädd med omålad zinkplåt, inga synliga eller kända problem.	Ingen åtgärd. Normal löpande kontroll av sotare.	4

BYGGNAD 2

Fasad

Beskrivning	Kalkavfärgad slätputs, gulockra, med tunn "sandigare" slamma med dålig vidhäftning. Lite terrasit karaktär vid sidoljus, med glimmer. Vita slätputsade fönsteromfattningar, tidigare crèmevärgad vit kulör syns bakom. Takgesims i treskifts utkrågning, i tegel. Stomme av tegel, kalkputs, kalkavfärgning. På låg gjuten sockel, avfärgad grå. Gesimsen utdragen/löper över hörn och avslutad på gavelfasad mot söder, rakt avslut mot norr. Rester av äldre murverk i natursten i nordvästra hörnet, ca 1,5 meter hög från nuvarande marknivå, ca 5,5 meter lång på norra gaveln och ca 5,8 meter på västra sidan. Västra sidan saknar helt fönster. Grönmalade stuprör med raka böjar. På tillbyggnadens gesims med språng i trä motsvarande huvuddelen, löper över hörn och avslutad på gavelfasad mot öster. Tillbyggnaden har stående fasspantspanel, gulmalad, med vitmalade listverk (hörnbrädor) och gesims. Linoljefärg. Står på bredfogad stenfoot, delvis täckt med putsaka.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Murverk	Frostsprängning i gesims på två ställen mot öster, under rännalarna vid möte mellan tillbyggnad och huvuddel Tegelskada i sydvästra hörnet, vid stuprör. Sprickor i murverk i södra delen av östra fasaden och i södra gaveln.	Kontrollera orsaken till sprickbildning, åtgärda orsaken först sedan skadorna i murverket. Putsen kommer behöva skäras kring sprickor och troligen knackas rent kring partier där murtegel behöver ersättas. Avvakta därför med putslagning till efter skador i murverket är åtgärdade.	1
Puts	Flagande avfärgning, sprickor i puts, en del putsbortfall, i synnerhet på gavlar och mot väster.	Partiell putslagning och avfärgning av samtliga putsade fasader. Utförs lämpligen efter skador i murverk har åtgärdats.	2
Fasad på tillbyggnad	Flagande färg på panel och snickerier	Målningsunderhåll.	2
Sockel	I relativt bra skick, vissa sprickor	Kontrollera sprickorna och laga i, lämpligen i samband med putsning av fasader.	2

BYGGNAD 2

Fönster

Beskrivning	Genomgående 2-luft med spröjs, 3 rutor per båge. Tre olika storlekar på fönster. De flesta med hörnbeslag av typ från tidigt 1900-tal. Ett fönster i norra gaveln med hörnbeslag från andra hälften av 1800-talet. inga fönster mot väster. Kromoxidgröna.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Fönster	Kittbortfall och flagande färg. Rost på beslag.	Fönsterunderhåll, om beslag är genomrostade ersätts de med likvärdiga.	1
Omfattningar	Flagande färg	Målningsunderhåll	2
Bleck	Flagande färg	Målningsunderhåll	2

BYGGNAD 2 Dörrar			
Beskrivning	Entrédörr i tillbyggnad mot öster, sekundär, paneldörr av 1960-tals typ, brun med ornering av 5-stjärniga nitskallar i över och underkant. Äldre liggande överljus, spröjsat med 2 rutor, grönmålat. Infattning av temporär karaktär.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Dörrar	I gott skick	Ingen åtgärd. Kan framöver lämpligen ersättas med dörrblad som är bättre stilmässigt anpassad till byggnaden.	4
Omfattningar	Flagande färg	Målningsunderhåll	2

Byggnad 3 - Garage/smedja

Beskrivning

Fungerar numera i stort som garage och förråd, har tidigare inrymt smedja, läskfabrik och pigstuga. Panelklädd envåningsbyggnad, med tre ingående delar. Ett garage, tidigare möjligen körport mot norr, en central del med bland annat bevarad eldstad från en tidigare smedja och mot söder en tidigare pigkammare, den södra delen med en markerad tuktad stensockel. Den mellersta delen av byggnaden har en ursprungligen exponerad rödslammad timmerstomme, som klätts med en rödmålad locklistpanel vilken i ett senare skede målats gul. Större delen av locklistpanelen har bytts mot en spontad dubbelfasad panel. Locklistpanelen finns bevarad på norra gaveln som numera är innervägg mellan garaget och det tidigare bryggeriet. Den mellersta delen av byggnaden har innertak och väggar klädda med pärlspontspanel. I pigkammaren finns en kakelugn. Byggnaden har problem med sättningar, dels mot söder, dels mot öster mellan byggnadens norra och mellersta del. Den norra delens västra sida har återuppbyggts efter att ha rasat in. Sadeltaket har här försetts med nytt rött tvåkupigt lertegel, i övrigt har taket äldre tvåkupigt lertegel. En relativt reslig murad skorsten finns placerad över södra delen av byggnaden med murstock som förbinder smedjan och pigkammaren. Fasaden har vitmålade trädetaljer, gröna fönster,

aprikosfärgad fasad, taket har vit- och svartmålade trädetaljer samt svartmålade plåtdetaljer. Sammanfogningen mellan de olika byggnadsdelarna kan skönjas i takfot och sockel.

Särskilda kulturvärden

Körporten i östra fasadens norra del, den murade skorstenen med plåtbeslag med äldre proportioner, rött taktegel, äldre spröjsade träfönster, bevarade dörrblad, den ena stilfullt utformad med mönsterlagd panel. Stensockeln mot söder. Den relativt smala panelen på fasaderna och knutlåda. Den ålderdomliga locklistpanelen som är bevarad på norra gaveln (numera inomhus).

BYGGNAD 3

Tak

Beskrivning	Sadeltak, tvåkupigt lertegel, nytt på tillkommenade del mot norr. Vindskivor, fotbräda ochnockbrädor av trä. Nockplåt över tillbyggd del. Nockplåt och -brädor svarta, i övrigt vitmålade snickerier. Skorsten murad tegel med plåtkrön, 3-stegs kragning, plåtsvep (lågt), något förskjuten från nock mot öster. Takfotsbräda vitmålad, öppen takfot med synliga bakar/underbrädning. Panelad takfot med synliga tassar mot söder.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Taktäckning	Skadade takpannor	Ersätts med likvärdiga, viktigt dels med överensstämmande storlek, dels med överensstämmande dimension på kupningarna.	1
Avvattning	Saknas i stort mot gården.	Komplettera in mot gård, använd liten dimension med skarpa knän.	1
		Vid framtida byte av avvattning mot gatan bör även dessa ersättas med ränna och stuprör av mindre dimension och med skarpa knän.	4
Skorsten	I gott skick, visst färgsläpp på plåtdetaljer	Underhållsmålning av plåt, normal löpande kontroll av skorsten vid sotning.	3
Vindskivor, vatt- och nockbrädor	Virkesskador, mindre bra lagning mot öster på södra gaveln, flagande färg	Behöver underhållas och delvis kompletteras	2
Takfotsbrädor/gesims	Flagande färg, mindre virkesskador	Målningsunderhåll	2

BYGGNAD 3

Fasad

Beskrivning	Spontad dubbelfasadpanel, ursprungligen gulmålad nu till största delen aprikos, vita snickerier och kromoxidgröna fönster och dörrar. Tillbyggd mot söder, mot norr har en tillbyggnad gjorts mot väster efter partiellt ras. Stensockel/grund i södra delen. Gjuten sockel mot norr, vid garageport (östra fasaden). Panelad knutlåda på östra fasaden. Sockel i övrigt knappt synlig mot gata, putsdragen sten. Vitmålad panel på västra fasaden på tillkommande del mot norr.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Panel	Skada i panel mot väster efter tidigare tak mellan stallet och garaget, även till följd av illa fungerande avvattning. Flagande färg. Skada från påkörning i träpanel på södra gaveln	Målningsunderhåll, virkeslagning eller ersättning om behov finns. Äldre panel ska i första hand bevaras så långt det är möjligt. Panelen målas "Östhammars gul", ej aprikos, även ny vitmålad panel målas "Östhammars gul".	2
Sockel	Sockel i huvuddelen (mitten delen) har trasig puts och sten faller delvis ut	Justering av stenar och putsning, eventuellt behövs komplettering av sten	3
Lister och knutlådor	Flagande färg, mindre virkesskador	Målningsunderhåll, möjligen visst behov av virkeslagning	2

BYGGNAD 3

Fönster

Beskrivning	2 lufts, spröjsade, 3 rutor per båge, hörnbeslag av typ från tidigt 1900-tal. Kromoxidgröna fönster, vita omfattningar med utskjutande överliggare av trä. Bågar vid garage saknar hörnbeslag, sannolikt yngre.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Fönster	Flagande färg, virkesskador, lossnat kitt.	Fönsterrenovering. Så långt som möjligt bör befintliga fönster bevaras. Om byte av fönster krävs bör nya vara av trä, ej förses med floatglas och utformas med befintliga som förlaga.	1
Omfattningar	Flagande färg	Målningsunderhåll	2
Bleck	Flagande färg	Målningsunderhåll	2

BYGGNAD 3

Dörrar

Beskrivning	Garageport, dubbel, klädd med liggande pärlspontspanel, grönmålad, vitmålad omfattning (utan överliggare). Mönstrad panel av pärlspont på dörr till pigstuga, södra delen av västra fasaden. Pardörr med liggande pärlspontspanel i mitten mot väster. Samtliga dörrar målade i kromoxidgrönt.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Dörrar	Flagande färg, virkesskador Garageport, nedersta panelen saknas på norra dörrbladet Skadad panel på dörr mot pigbostad	Målningsunderhåll, virkeslagning och viss komplettering. Så långt som möjligt bör befintligt material bevaras. Kompletterande material ska överensstämma med befintligt i utformning och dimension.	2
Omfattningar	Flagande färg	Målningsunderhåll	2

BYGGNAD 3

Övrigt

Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Mark	Marknivå är delvis för hög.	Marknivå behöver sänkas, åtgärden har redan inletts vid södra gaveln	2
Trapp	Trapp har sjunkit vid entré till pigbostaden, kosmetiskt problem.	Åtgärdas vid behov	4
Sättningar	Sättningar, dels mot söder, dels mot öster mellan byggnadens norra och mellersta del.	Att åtgärda sättning mot väg kräver samtal med kommunen då asfalt möter sockeln och arbetsområdet kommer inkräkta på körbanan	3

Byggnad 4 - Stall

Beskrivning

Timrad och rödslammad uthusbyggnad i en våning. Spår av panel på fasad och knutlådor mot sydväst, panel bevarad på västra delen av norra fasaden och i gavelröset mot öster. Plåttak mot norr, trapetskorrugerad, mot söder enkupigt lertegel med rest av ett underliggande tak (troligen, lite oklart). Tätskikt av björknäver. Invändigt två delad, med dass inbyggt i sydvästra hörnet, västra delen. Dassinredningen lutar betänkligt. Indelningen har

varit stall med spiltor i östra delen och lada/förråd mot väster. Loge har funnits i hela byggnaden, nu endast över del av östra rummet. Marknivån delvis över syll. Mot öst är syllstenar eller en enkel stensockel synlig. Rest av platta för gödselhög finns mellan stallet och bageriet. Gödselhögen, påbyggd med div bråte över tid har sannolikt bidragit till/orsakat stora fuktproblem i sydvästra delen.

Särskilda kulturvärden

Timmerstommen, den slutna fasaden med minimalt antal små ljusöppningar, bevarad äldre takkonstruktion och täckning med tätskikt av björknäver och enkupigt lertegel.

BYGGNAD 4 Tak			
Beskrivning	Sadeltak med enkupigt lertegel på södra takfallet, trp-plåt på norra takfallet. Dubbla vindskivor, troligen trätak tidigare, på slanor och näver, sedan tegel. Hängrännor i dåligt skick. Äldre vindskivor röda, nyare vindskivor och takfotsbräda tjärade/svarta.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Taktäckning	Taktegel trasigt i stor omfattning. Stommen är skev vilket orsakat glipor i möte mellan tak och väggar.	Byte av trasigt taktegel, kompletterande med samma dimension som befintligt, helst begagnade.	1
		Vid framtida åtgärder bör plåttaket ändras till enkupigt lertegel.	4
Avvattning	Hängrännor delvis borta	Avvattning kompletteras, kan då eller framöver bättre anpassas till byggnaden med tex träränna	2
Vindskivor, vatt-, takfotsbrädor ochnockplåt	Vindskivor, vattbrädor och takfotsbrädor är i dåligt skick. Nockplåt är rostig, delvis borta	Virkeslagning, komplettering och målning av vindskivor, vattbrädor och fotbrädor, alternativt nya tillverkade med befintliga som förlaga om de är i för dåligt skick. Utgångspunkten ska vara att bevara så mycket som möjligt av befintligt material. Nockplåt kompletteras och målas	2

BYGGNAD 4

Fasad

Beskrivning	Frilagt timmerstomme, rödslammad, liggande timmer. Rester av stående panel och knutlådor finns kvar. Vita foder, tjärad/svartmålad fotbräda mot söder. Panel på östra gavelns röste och på västra delen av norra fasaden. Tidigare öppning mot norr igensatt med rödslammat timmer (sannolikt iom byggnation på granntomten). Löst kallmurad stensockel synlig mot öster.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Fasad/timmerstomme	Allmänt ett flertal skador i stomme, mot norr är en del av fasaden borta, istället uppstolpat Sättningarna från rötskador i syll och möjligen från bristande grundning. Sydvästra hörnet och mitten mot söder. Ett tidigare tak mellan stall och garage har orsakat skador i östra gaveln. Kraftiga rötskador en bit upp på stommen mot öster. Stommen, såväl tak som väggar, är skev vilket orsakat glipor mellan delar.	Rötskadat virke ersätts. Sättningar åtgärdas, sannolikt behöver grundstenar justeras och kompletteras. Saknad stomme ersätts med nytt virke, anpassat till byggnaden i fråga om kvalitet, dimension och bearbetning	2
Panel och knutlådor	Röd, slamfärgsmålad locklistpanel finns på övre delen av östra gaveln Rester av röd, slamfärgsmålad panel finns vid sydvästra hörnet	Panel på gavel och norra sidan underhålls, gäller även vattbräda.	2
		Beroende på hur konditionen är på framför allt knutar efter att timmerstommen har åtgärdats kan behovet av panel övervägas även på övriga fasader. Byggnaden har ursprungligen haft exponerad stomme, det är positivt om det fortsatt kan vara så. Men om det riskerar att avsevärt förkorta livslängden på stommen, inte minst knutar som är särskilt utsatta, kan panel vara att överväga. Panel innebär dock minskade möjligheter att registrera nya skador från tex insekter och möjligheter till underhåll.	3
Syll	Syllen är vid sydvästra hörnet och mitten mot söder kraftigt rötskadad. Mot norr är syllen (och del av fasaden) borta, istället uppstolpat. Ett träd som nu är borta har påverkat negativt.	Skadad syll åtgärdas, befintligt virke återanvänds i första hand, skarvas med låsande skarv, i andra hand, då virket är för skadat för att kunna användas, ersätts dessa med nytt virke, anpassat till byggnaden i fråga om kvalitet, dimension och bearbetning.	2-3, kan behöva en längre tidshorisont då det är en omfattande åtgärd.
Sockel	Den syllsten som syns är delvis utrasad	Komplettera syllsten under östra gaveln	3

BYGGNAD 4 Fönster			
Beskrivning	I huvudsak gluggar utan ruta, ett fönster mot söder, två mot öster och ett mot norr. Södra fasaden mot öst: liten korspröjsad enluft. Mot öster vit omfattning, båge saknas, i röstet sekundärt fönster med ospröjsad båge, hörnbeslag från tidigt 1900-tal, grönmålat. Mot norr liten ospröjsad båge med hörnbeslag från tidigt 1900-tal, grönmålad (sekundär placering)		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Fönster	Varierande skick, fönstret i östra gavelröstet är i mycket dåligt skick och ej anpassat till byggnaden. Nedre fönstret i östra gaveln saknar båge.	Fönsterrenovering. Så långt som möjligt bör befintliga fönster bevaras. Om byte av fönster krävs bör nya vara av trä, ej förses med floatglas och utformas med befintliga som förlaga. Det övre fönstret i östra gaveln kan ersättas med ett bättre anpassat om panel kan åtgärdas på ett tillfredsställande vis. Om båge inte finns löst för det nedre fönstret kan en ny tillverkas efter exempelvis bågen i södra fasaden. Fönstret i södra fasaden har ett högre kulturhistoriskt värde än byggnadens övriga fönster och bör restaureras varsamt.	1
Omfattningar	Flagande färg och virkesskador, varierande grad	Målningsunderhåll, vissa virkeslagningar eller komplettering	2

BYGGNAD 4

Dörrar

Beskrivning	3 st på södra sidan. En smal till dasset, rödmålad, ram med två speglar av masonit, ventilerad övre del med vinklade träribbor, en dubbeldörr i mitten, stående pärlspontspanel, svartmålad, tidigare grön, och en dubbeldörr till höger (öst) vilken ursprungligen suttit i en smalare öppning, nu mest för syns skull, utan funktion. Även denna med stående svartmålad pärlspont.		
Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Dörrar	TC-dörr skadad, Dörren går ej att öppna pga sättning, dörröppning mot öster större än dörrbladen, virkesskador och flagande färg, saknad upphängning på TC-dörr.	Virkeslagningar och ommålning. Rätning av dörrar, i synnerhet efter sättning och syll åtgärdats. Dörrblad till östra dörren behöver anpassas.	2
Omfattningar	Flagande färg och virkesskador, varierande grad	Målningsunderhåll, vissa virkeslagningar eller komplettering	2

BYGGNAD 4

Övrigt

Byggnadsdel	Statusbedömning	Åtgärdsbehov	Prioritering
Mark	Hög marknivå, delvis beroende på sättning, delvis till följd av ansamling av multnat material över tid	Marknivå behöver sänkas så att syll friläggs	1

KORTFATTADE METOD- OCH MATERIALREKOMMENDATIONER

OBS, detta är inte några instruktioner för åtgärder, endast kortfattade rekommendationer och generella ställningstaganden för underhåll och renovering av bebyggelse med kulturvärden.

Trälagning

För virkeslagningar används furu. Om annat virke påvisas vara använt ska samma virkesslag som i skadat parti nyttjas för lagning. Nytt virke ska inte vara av sämre kvalitet än befintligt virke efter att skadat virke ersatts. En tumregel är att virke av furu ska ha en hög kärnvedsandel – minst 60%, högt kådinnehåll, dvs hög densitet, täta årsringar i splinten – som mest 4 mm, och minst 5 årsringar inom 10 mm radiellt mått. Virket ska ha samma fuktkvot som befintligt trä. Fukthalten i träet får dock inte vara högre än 15%. Vid högre fuktkvot ska uttorkning ske.

Större skador, rötskador och mindre skador som bedöms vara kosmetiskt störande lagas i med nytt virke. Skadorna ska i första hand lagas genom ilaxning och/eller halvsulning. Färg eller lack måste avlägsnas kring de partier där reparationerna ska utföras innan åtgärden samt eventuella skruvar och spikar måste tas bort. Tänk på att behålla så mycket som möjligt av det ursprungliga träet men kapa inte virket för snålt utan se noga till att virket är friskt vid kapningsstället. Lagningsvirket ska ha årsringarna orienterade på samma sätt som angränsande ytor, för att undvika spänningar

mellan lagningsvirket och det ursprungliga virket. Ilaxningar utförs med låsande förband alternativt låses styckena med dymling, alltså träplugg. Vid "halvsulning" ersätts endast de yttre delarna med nytt virke. Det nya virket tas ut och skarvas med det gamla som förebild. Skarvning utförs med snedskarvning då en så lång anliggningsyta som möjligt erhålles. Limningarna utförs med vattenfast lim.

Alla arbeten utförs med befintligt material som mall, dimensioner, utformning och hopfästning bör utföras efter ursprungligt utseende.

Måleri

Kulör ska vara likt befintlig om inget annat anges under "Åtgärd".

Trä

Generellt bör oljefärg användas, i första hand linoljefärg men alkydoljefärg kan fungera som alternativ. Plastfärg ska aldrig användas utomhus på trä.

Betsade dörrar underhålls med bets pigmenterat likt befintlig kulör. På tidigare betsade ytor ska oljebets användas, på trärena ytor kan vattenblandad bets användas.

Plåt

Generellt bör linoljefärg användas på metall. Dagens plåt gör dock att avsteg kan behövas från traditionellt färgsystem om befintlig plåt behöver bytas till ny. Plastfärg ska aldrig användas utomhus på metall, undantaget är grundfärg på ny plåt vilken är förstärkt med akrylat för att kunna fästa till följd av plåtens passiveringsskikt. Obs det finns olika sorters plåt med olika förutsättningar, om ny plåt används ta reda på förutsättningarna först.

Målning av äldre plåt (tillverkad innan 2006).

- Omålad zinkplåt avfettas, rengörs och målas med traditionella metoder och material. Rost avlägsnas med borstning och skrapning innan rengöring, därefter rostskyddsmålas hela taket (järnmönja kan med fördel användas, ett miljövänligare alternativ till blymönja). Därefter målas taket med två strykningar oljefärg, rekommenderat linoljefärg utan tillsatser av plast.
- Målad plåt rengörs till rengöringsgrad 2 eller 2 1/2, rost avlägsnas, ytan rostskyddsmålas och täckmålas likt ovan.

Murverk

Nytt tegel ska vara rött, slätt solitt murtegel (ej håltegel) med dimensioner som överensstämmer med befintligt murtegel.

Murbruk bör vara i murbruksklass M 0,5 (D), det vill säga hydrauliskt kalkmurbruk. Fog ska vara struken jämn med murstenens utsida.

Viktigt att förberedande åtgärder utförs innan murlagning utförs, så som rensning av gammalt bruk och ordentlig vattnings av både murverk och ny sten.

Puts

Omputsning/putslagning

Bomputs knackas eller sågas ned, mindre ytor med bomputs kan vara kvar, det är en avvägning som behöver göras under arbetets gång. Sprickor huggs upp ned till fast mur. Fasaden rengörs, sedan förlagas ytan innan själva omputsningen utförs. Putsningen består av grundning, grovputs och ytputs.

Rekommenderat är att använda ett hydrauliskt kalkbruk då moderna kalkbruk generellt är betydligt renare än de tidigare var. Det vill säga äldre kalkbruk hade ofta en svagt hydraulisk funktion till följd av viss "orenhet".

Avfärgning

Efter putsning avfärgas fasaderna, vitt kring fönster och i gul befintlig kulör på övrig fasad. Sockel avfärgas grå, likt befintligt. Äldre avfärgningsskikt på intakt puts ska mattas ut för att fungera som ett bra underlag innan ny avfärgning.

Rekommenderat är att använda Hyllingegårdens Kulekalkmjölk alternativt Hyllingegårdens Kulekalk, eller liknande, pigmenterad med naturligt pigment. Till sockeln rekommenderas Hyllingegårdens Kalkfärg Special, eller liknande, med reservation att sockeln är putsad med ett starkt kc-bruk, i så fall behövs en avfärgning för kc-bruk, så som Hydraulit eller liknande.

SAMMANFATTNING

Tyréns Sverige AB:s underhållsutredning av byggnaderna inom fastigheten Östhammar 40:1 har kunnat konstatera att det finns behov av underhåll, vilket normalt finns för alla byggnader, frågan är snarare om och i så fall till vilken grad underhållet är eftersatt eller inte. Vid en första anblick är det lätt att reagera på sådant som ser "osnyggt" ut, i synnerhet för en allmänhet som kanske inte har någon djupare förståelse för eller intresse av underhåll av byggnader. Den flagande färgen på träpaneler och fönster ger ett ovårdat intryck, men det innebär inte nödvändigtvis ett akut problem för byggnaderna. Generellt så är det viktigaste för en byggnad att hålla ute väta. Tak, fönster, dörrar, fasader och kontakt med mark ska på ett tillfredsställande sätt hindra regn, snö och markfukt att komma in i byggnaden, och om det ändå sker bör det ha kapaciteten att ventileras ut fukten. Det är det viktigaste för att bevara byggnaderna och de kulturhistoriska värden som de äger. Val av rätt material och metoder är givetvis också en viktig del i vidmakthållandet av kulturhistoriska värden vid underhåll och renovering. Givetvis bör fasader underhållas, färgen skyddar panelen som i sin tur skyddar bakomliggande stomme. Men det är dock normalt inte ett akut behov. Åtgärderna på ytskikten är oftast inte lika akuta som när vatten tränger in genom taket, fönstren och grunden. För i synnerhet byggnad 1, konditoriet, bidrar panelen i sig till byggnadens höga kulturhistoriska värde och bör av den anledningen aktas extra. Men det är trots detta som sagt inte bedömt som ett akut behov. Ommålning av fasader bör dock prioriteras inom prioriteringsgrad

2 och det finns givetvis inget som säger att det inte kan utföras omgående trots att det inte anses som akut. Fönster är dock en av de delar som riskerar att släppa in fukt i byggnaden. Det är därför viktigare att underhålla fönstren än att måla om fasaderna.

De åtgärdsbehov som har kunnat konstateras som akuta eller högst prioriterade är: renovering av fönster, byte av trasiga taktegel, åtgärda bristande avvattning, sockel mot gata på byggnad 1, murverks-skador i byggnad 2, bageriet, samt åtgärdande av marknivå i anslutning till byggnad 4, stallet.

Det finns några åtgärder där förändringar ur kulturhistorisk synpunkt behöver belysas:

- Dels gäller det färgsättning, nuvarande kulör på byggnad 1 är missvisande, färgen har brutits ned och då antagit en kulör som den tidigare inte har haft. Vid vätning av färgen skiftar kulören från vad som nu upplevs som aprikos eller rosa, till gul. Äldre underliggande färg visar på att byggnaden tidigare varit gul. Det samma gäller byggnad 3, men här finns även skiftande kulörer på olika delar av byggnaden beroende på punktvisa insatser. Lämpligen ges byggnaderna 1 och 3 en sammanhållen färgsättning där även den panelklädda tillbyggnaden på byggnad 2 inbegrips. Den lokalt förankrade kulören "Östhammars gul" förespråkas, kulören eller en kulör som ligger nära dagen tolkning av "Östhammars gul" finns på äldre färgskikt på byggnaderna.
- Fönstren på byggnad 1 är ersatta på 1980-talet, dessa kan givetvis underhållas och fortsatt

brukas men i och med att den tekniska kvalitén på fönster från perioden normalt begränsar livslängden så kan det finnas behov av att ersätta bågarna med nya. Dessa ska då stil och materialmässigt anpassas till byggnaden, det vill säga att de bör vara utförda i trä, helst inte ha floatglas och ha samma indelning som befintliga fönster. De två skyltfönstren bör dock uttryckligen ersättas då de uppvisar direkta brister som leder till läckage. Fönstren bör utformas likt de skyltfönster som tidigare funnits, innan nuvarande, utan dagens spröjs.

- Taket på byggnad 2 är belagt med omålad zinkplåt, sannolikt enkelfalsad. Plåten har börjat rosta och falsoljan har troligen till stor del försvunnit. Över tid kommer det leda till ökat läckage. Det finns i huvudsak två alternativ; det första är lägga om hela taket med ny omålad zinkplåt, vilket innebär en omfattande kostnad och därigenom en risk för att det skjuts på framtiden med också ökad risk för fuktskador. Det andra alternativet är att underhålla och måla befintligt tak. Det innebär ett annat utseende än dagens men det bevarar nuvarande tak och skyddar byggnaden från läckage. Båda alternativen innebär på olika sätt påverkan på kulturhistoriskt värde, i avvägningen mellan visuellpåverkan – omålad zink, och materiell påverkan – nytt tak, är min bedömning att befintligt tak bör behållas, underhållas och målas. Kulören anpassas lämpligen efter stilepok och/eller byggnaderna i området.

KÄLLOR

TRYCKTA KÄLLOR

Charpentier, Carl-Johan. Östhammar och Öregrund - miljöer att vårda. En miljö- och byggnadshistorisk analys av två småstäder. 1977.

Jord och järn. Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun. Upplandsmuseet, 1999.

OTRYCKTA KÄLLOR

Jubileumsskrift Östhammar 650 år. Frösåkers Hembygdsförening i Östhammar

Remissvar. Byggnader på Östhammar 40:1 (kv. Snickaren), Östhammars stad och kn. Upplandsmuseet, 2022-11-10.

Översiktsplan 2016. Östhammars kommun.

ARKIV

DigitaltMuseum

Frösåkers Hembygdsförening i Östhammar

Lantmäteriet

Riksarkivet

Östhammars kommun



Tyréns Sverige AB, 118 86 Stockholm, www.tyrens.se