

# Gathus mot Skolgatan, Öst på stan Tjädern 2, Umeå kommun

Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning



Johan Jeppsson, byggnadsingenjör

Annika Kaas, bebyggelseantikvarie cert. sakkunnig KUL nivå K

Elin Bäckersten, bebyggelseantikvarie cert. sakkunnig KUL nivå K

2024-10-17

Sammanfattning.....	4
Bakgrund .....	4
Syfte och mål .....	4
Metod .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Tjädern 2, Gathus .....	5
Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning med åtgärdsförslag .....	7
Grundläggning .....	7
Stomme .....	8
Tak.....	9
Fasader .....	9
Fönster och dörrar .....	11
Interiör .....	12
Slutsats.....	14
Byggnadens kulturvärden.....	14
Kulturvärden att bevara .....	14



## Sammanfattning

En antikvarisk- och byggnadsteknisk utredning av ett gathus har utförts på fastigheten Tjädern 2, Umeå kommun. Utredningen gjordes för att undersöka teknisk status och för att svara på frågan om byggnadens skick föranleder rivning. Slutsatsen är att byggnadens tekniska status inte är anledning för rivning. Inom ramen för uppdraget har även renoveringsåtgärder samt åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden tagits fram. Vidare har bedömts vad i arkitektur, material och hantverk som behöver bevaras för att upprätthålla bebyggelsens kulturvärden.

## Bakgrund

Tjädern 2 är föremål för en ny detaljplan. På fastigheten finns ett gathus/bostadshus mot Skolgatan och på gården, mot fastighetsgräns, ligger en garagelänga. Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Planen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids. Den föreslagna detaljplanen tillåter ett gårdshus för bostäder på fastighetens innergård samt rivning och uppförande av nytt gathus för bostäder. Under arbetet med planen har frågor väckts kring bostadshusets skick och möjligheten att bevara byggnaden. Därför gav Umeå kommun Sweco våren 2024 i uppdrag att utreda byggnaden ur såväl antikvariskt som byggnadstekniskt perspektiv.

## Syfte och mål

Syftet med den antikvariska och byggnadstekniska utredningen är att undersöka byggnadens tekniska status och svara på frågan om skicket föranleder rivning, så att kommunen kan bedöma om rivningsförbud är en lämplig bestämmelse i detaljplanen. Syftet är också att identifiera gathusets kulturhistoriska värden och utifrån dessa ta fram förslag på renoveringsåtgärder. Utredningen ska fungera som underlag till den fortsatta detaljplaneprocessen.

## Metod

Metoden som använts för utredningen är okulär besiktning. I detta ingår att med syn-, doft- och känsel undersöka och sedan bedöma teknisk status. Byggnadsdelar av betong har undersökts med hammare, byggnadsdelar av trä har undersökts med kniv, för att bedöma status. Fuktmätning har utförts interiört med fuktmätare. Utredarna som utfört undersökningen har flerårig erfarenhet av liknande utredningar.

Undersökningen utfördes 2024-08-27, en varm och solig dag.

## Tidigare ställningstaganden

Tjädern 2 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Umeå [AC 10]. I samband med att riksintressebeskrivningen reviderades 2010 tog Länsstyrelsen i Västerbotten fram en fördjupad riksintressebeskrivning, *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20*. I den övergripande karakteristiken kan bland annat läsas att:

*De för Umeå karakteristiska trähusen är låga och byggda i en eller två våningar. Den största andelen bevarade sådana hus finns i de västra och östra stadsdelarna.*

*Lokala bestämmelser styrde stadens utformning och den fick, mycket på grund av detta, den särprägel som riksintresset speglar. Huvudbyggnaderna i stadskärnan placerades utmed de större gatorna medan lägre magasin, förråd och uthus placerades mot kvartersmitten och mot brandgatorna. Särskilt i de östra och västra stadsdelarna var husen ibland placerade i förgårdslinjen och det var luftigt mellan husen. Trädgårdstomter med mindre uthus mot kvartersmitten var där ett karakteristiskt drag.*

*Den rutnätsplan som dagens Umeå är uppbyggt efter är påtaglig och gör sig påmind bland annat genom de långa breda huvudgatorna i öst-västlig riktning. Rutnätet skapar genomsiktighet, både i öst-västlig och nord-sydlig riktning. Utmed långgatorna kan man se genom hela staden.*

*Stadens karaktär har sitt upphov i 1800-talets stadsplaner. Byggnadsstadgan från 1892 lade grunden för en modern stad med esplanader, ljus, luft och med tidens krav på brandsäkerhet och representativ framtoning tillgodosedda. Tomterna var större än före stadsbranden och med tanke på brandfaran exploaterades de också mindre. De breda gatorna gav en fläkt av tsarriket och kontinenten. Detta är ett karaktärsdrag som har bidragit till att staden fortfarande kan uppfattas som gles.*

*I bilden ingick stadens grönska. Plantering av öppna platser och huvudgator inleddes på 1850- och 60-talen. De östra och västra esplanaderna, Döbelns park och Broparken tillkom före stadsbranden, men först efter branden tog planterandet ordentlig fart.*

*Länsstyrelsen pekade också ut vissa områden som särskilt representativa för riksintresset, så kallade värdekärnor. Tjädern 2 ligger inom värdekärna 17, "Öst på stan efter branden 1888" och beskrivs bland annat så här: *Bebyggelsen i detta område karakteriseras huvudsakligen av trähus i två våningar, typiska både för Umeå och för tiden alldeles efter branden. Många av byggnaderna är ritade på 1880- och -90-talen av Umearkitekten Carl Fridolf Sandgren och har en representativ, utvecklad och vacker klassicistisk panelarkitektur som skiljer sig från 1900-talets ofta förenklade fasader. Till miljön hör det för gamla Umeå och östra stadsdelen karakteristiska inslaget av luft mellan husen, uthus, växtlighet och grönska.**

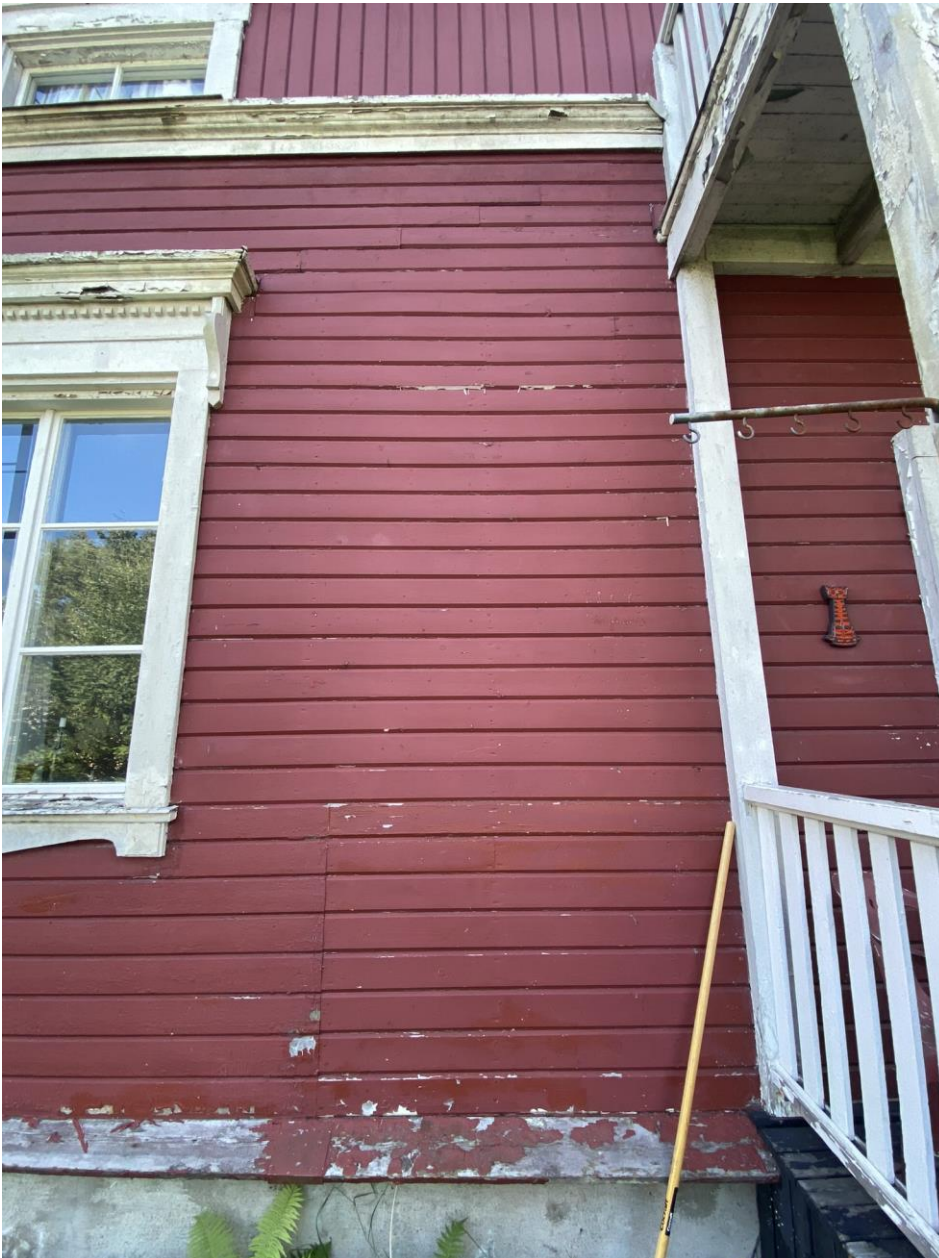
I en riksintresseanalys som Umeå kommun tagit fram framkommer att när det gäller gathuset är det viktigt för riksintresset att planförslaget tillvaratar luckor mellan husen.

I Umeå kommuns *Byggnadsordning för Öst på stan*, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår att gathuset på Tjädern 2 är utpekad som en särskilt värdefull byggnad eftersom det har ett särskilt stort kulturhistoriskt, arkitektoniskt och/eller miljömässigt värde. Byggnadsordningen nämner särskilt fasadens rika snickerier. På angränsande fastighet i öster, Tjädern 3, har gathuset i hörnet Skolgatan/Pilgatan och byggnaden mot Pilgatan pekats ut som särskilt värdefulla och i norr, på Tjädern 5, har gathuset också pekats ut som särskilt värdefullt.

## Tjädern 2, Gathus

På relationsritningar från 1889 visas gathuset som en liggtimrad konstruktion på stengrund (som senare täckts med cementputs) i vilken det sitter gjutjärnsventiler. Byggnaden är i en och en halv våning samt källare och vind.

Sadeltaket är skivtäckt med enkelfalsad plåt, målad i svart, antagligen ursprungligt. Två skorstenar murade av tegel är placerad över nocken. Första våningen är klädd med liggande, fasad panel, den övre våningen med stående fasad panel. Mellan våningsplanen sitter en profilerad gördelgesims, målad i vitt. Panelen är målad i en röd kulör med en modern färgtyp som inte är fuktgenomsläpplig. I fasaden mot gården syns i panelen var den tidigare verandan 1896 satt. Nu sitter här i stället en mindre, öppen farstukvist som bär en balkong på övre plan.



*Mellan balkongen och fönster på nedre plan syns en trappande skarv i panelen som visar var taket på verandan satt. Mellan farstukvistens räcke och fönster på nedre plan syns en vertikal skarv som visar den tidigare verandans utsträckning.*

Den glasade entrédörren mot gården är från 1900-talets mitt och omfattas av enkelt dörrfoder, allt i vitt. I byggnadens fasad sitter fönster av trä med fasta spröjs. Fönsterfodren är rikt dekorerade och sannolikt i delar från husets byggtid. Fönster, fönsterfoder och dörrfoder är målade i vitt.

Planlösningen relativt oförändrad sedan byggtiden. Köket är det rum som särskilt präglas av byggtiden även om inredningen moderniserat. I övrigt präglas byggnadens interiör av 1950-talets estetik och material. På första våning, i husets mitt, känns tydligt en sättning som bedöms komma av mötet med den ursprungliga källardelen av sten och den källardel av betong som tillkommit senare.

## Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning med åtgärdsförslag

Utredningen har gjorts gemensamt av bebyggelseantikvarie och byggnadsingenjör. I det antikvariska utlåtandet har kommentarer om byggnaden, dess konstruktion och byggnadsdelar samt observationer om teknisk status sammanställts. Bedömningarna av teknisk status, samt utlåtande om teknisk status har samlats i det byggnadstekniska utlåtandet. Renoveringsåtgärderna har tagits fram i samarbete mellan kompetenserna, åtgärderna för att bibehålla byggnadens kulturvärden är framtagna av bebyggelseantikvarie.

### Grundläggning

<b>Antikvariskt utlåtande</b>	<b>Byggnadstekniskt utlåtande</b>	<b>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden</b>
<p>Typisk grundläggning för tidsperioden (stengrunden). Den senare tillkomna cementtäckningen uppvisar skador. (Bild 1)</p> <p>Fuktinträngning i den gjutna källardelen mot öster, delvis påväxt.</p> <p>Ej dränerat mot grunden, rabatter finns i direkt anslutning mot grunden.</p>	<p>Del av källaren är torpargrund med stora granitblock under fasad och provisoriskt staplade stenar i mellanstöd. Inga synliga sprickor eller skador på grund av sättningar. Med grundläggningstypen finns det risk för ojämna sättningar på grund av hård belastning av busstrafik.</p> <p>Den senare byggda källaren i öster är murad med gjuten platta. Ytterväggar har fuktskador och putssläpp. (Bild 2)</p>	<p>Dränera runt byggnaden och ta bort rabatter närmast byggnaden.</p> <p>Se över ventilationen i den gjutna källardelen, sätt in ventilation om det saknas idag.</p> <p>Cementputs på stengrunden tas bort och ersätts med ett offerskikt av kalkputs.</p>



Bild 1



Bild 2

## Stomme

<b>Antikvariskt utlåtande</b>	<b>Byggnadstekniskt utlåtande</b>	<b>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden</b>
<p>Bjälklaget under badrum övre plan är skadat av vattenläcka. (Bild 3)</p>	<p>Stommen går ej att se på grund av väggbeklädnad.</p> <p>Bjälklaget ovan källargrunden har satt sig, påverkat av de olika källartyperna och möjligtvis av tung trafik.</p> <p>Hög fukthalt i ytterväggen upp mot tak på övervåning och då även bedömd hög fukthalt i stommen i dessa delar (Bild 4). I övrigt bedöms stommen vara frisk utifrån fuktmätningar på väggar.</p>	<p>Övre del av ytterväggar behöver friläggas inifrån för att undersöka skick och fukthalt, där fuktskadat trä behöver bytas ut.</p> <p>Bjälklaget i badrummet behöver öppnas upp underifrån och fuktskadat material byts ut.</p> <p>Orsak till sättningar utreds, därefter kan åtgärder för att justera golv utföras.</p>



Bild 3



Bild 4



## Tak

<b>Antikvariskt utlåtande</b>	<b>Byggnadstekniskt utlåtande</b>	<b>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden</b>
<p>Ursprungligt skivtäckt, enkelfalsat plåttak. Plåtskivorna stöttas inte av undertaket vilket gör att skivorna bågner när snön tynger taket från ovansidan och vatten tränger in i falsarna. (Bild 5)</p> <p>Vindsbjälklaget påverkat av vattenläckage från taket.</p>	<p>Vintertid bedöms läckaget vara stort och ha pågått under lång tid. Dock har konstruktionen möjlighet att torka ut under torrare perioder.</p> <p>Isbildning pga värme-läckage i takkonstruktionen från våningen under taket innebär dämning av vatten i ståndrännan, som inte klarar av att hålla tätt och det är en trolig orsak till hög fukthalt i tak mot ytterväggar. (Bild 4)</p> <p>Tak övre plan - fuktrosor på undersidan av taket. Förhöjd fukthalt på delar av takreglar. Då innertaket saknar fuktspärr är det i detta fall positivt då eventuellt vatten som tränger in på vinden har bra möjlighet att torka ut över året.</p> <p>Ingen dålig lukt på vinden.</p>	<p>Allt isolermaterial sugs ut från vinden och fuktskadad träkonstruktion byts ut.</p> <p>Ny isolering av träfiber/cellulosa.</p> <p>Fuktbroms bör monteras i undersida på underramen.</p> <p>Fuktskadat virke i undertaket under yttertaket byts ut.</p> <p>Falsarna behöver tätas. Blanda en del rå linolja med en del standolja och pensla falskanten när taket är torrt. Rosten borstas bort med roterande stålborste. Plåten kan sedan strykas med blymönja (av fackman) för att till sist målas två gånger och då helst med linoljefärg.</p> <p>Takfot och vindskivor skrapas och skicket undersöks, fuktskadat trä byts ut, och målas sedan med lämplig färgtyp.</p>



Bild 5

## Fasader

<b>Antikvariskt utlåtande</b>	<b>Byggnadstekniskt utlåtande</b>	<b>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att</b>
-------------------------------	-----------------------------------	---

		<b><i>bibehålla byggnadens kulturvärden</i></b>
<p>Fasaderna flagnar. (Bild 6 och 7)</p> <p>Farstukvist, med delar av den tidigare verandan, saknar spjälor. Stolpar med dekorlist delvis i dåligt skick. (Bild 8 och 9)</p> <p>Balkongens infästning mot byggnaden är dålig, vilket gör att balkongen lutar ut mot gården. (Bild 10)</p>	<p>Träet i fasaden är friskt, med undantag av nedre delen av fasaden i öster.</p> <p>Fasaden är målad med en för tät färg, troligtvis akrylat, vilket gör att fasaden inte kan andas och fukt stannar i fasaden.</p> <p>Balkong i dåligt skick, bärande ram och stolpar är rötskadade, ej säkra för användning.</p>	<p>Skrapa rent fasader och måla med linoljefärg som tillåter fasaden att andas.</p> <p>Rötskadade delar i farstukvisten byts ut, friska delar från den tidigare verandan behålls.</p> <p>Balkongen kan tas bort eller ersättas, då behöver infästningen lagas.</p> <p>Se över ventilation generellt på bottenplan och övre plan, så att den fungerar.</p>



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10

## Fönster och dörrar

<b><i>Antikvariskt utlåtande</i></b>	<b><i>Byggnadstekniskt utlåtande</i></b>	<b><i>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden</i></b>
<p>Färgen på fönstren flagnar pga för tät färg i tjocka lager.</p> <p>Samtliga fönster undantaget skafferifönster är bytta vid någon tid, möjligtvis i samband med installation av vattenburen värme/element. (Bild 11 och 12)</p> <p>Ytterdörren är från ombyggnationen 1957. (Bild 13)</p>	<p>Tätningar kring fönster troligtvis bristfälliga, tecken på läckage vid fönster. (Bild 14)</p>	<p>Fönster och dörr skrapas och målas med lämplig färgtyp.</p>



Bild 11

Bild 12

Bild 13

Bild 14

## Interiör

<b>Antikvariskt utlåtande</b>	<b>Byggnadstekniskt utlåtande</b>	<b>Renoveringsåtgärder och åtgärder för att bibehålla byggnadens kulturvärden</b>
<p>Undertak på övre plan med fuktrosor samt ett rum där det bågnar. (Bild 15 och 16)</p> <p>Badrum övre plan har en större vattenläcka som trängt ner i bjälklaget. (Bild 16)</p>	<p>Badrummet på övre plan, golvkonstruktionen behöver kontrolleras efter vattenskada, skadat trä byts ut.</p> <p>Taklucka mot vinden som består av korrugerad plåt läcker fuktig inneluft till vinden vilket ökar</p>	<p>Eventuellt behöver undertak på övre plan bytas ut, i något fall räcker att måla.</p> <p>Badrum övre plan åtgärdas, inredning kan återanvändas. (Bild 18)</p>

	<p>fuktproblematiken på vinden.</p> <p>Spån och Gullfiber på vinden, är delvis fuktigt mot takvinkel. (Bild 17)</p> <p>Hög fukthalt i den gjutna källardelens ytterväggar vilket orsakar puts- och färgsläpp samt fuktig inomhusmiljö vilket är en risk för mögelpåväxt.</p>	<p>Färgen på källarväggarna i östra delen tas bort. Väggar lämnas omålade, alternativt målas med silikatfärg som andas. (Bild 19)</p> <p>Fungerande ventilation och avfuktare installeras i tvättrum och källare.</p> <p>Öppningen mot vinden är otät och ersätts med tät taklucka.</p>
--	--	---



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19

## Slutsats

Gathuset uppvisar effekter av eftersatt/undermåligt underhåll men bedömningen är att den tekniska statusen inte är så dålig att rivning är motiverat. Däremot behöver renoverings- och underhållsåtgärder prioriteras.

Åtgärder som behöver utföras omgående är:

- renovering av takavvattning/ ståldrännor
- rikta upp taket och säkerställa tätheten i taket
- hindra fuktinträngningen i östra källardelen/den gjutna källardelen genom att dränera, ta bort rabatt samt tillse att ventilation och avfuktare fungerar
- bärverk i tak och övre del av ytterväggar behöver friläggas för att kunna kontrolleras för fuktskador som därefter åtgärdas

Den gjutna källardelen har sprickor i putsen i yttervägg/sockel, men inget onormalt som inte går att åtgärda och underhålla.

På Länsstyrelsen Västerbottens hemsida finns information om [bidrag till kulturhistoriska miljöer](#).

## Byggnadens kulturvärden

De karakteriseringar och värderingar som tagits fram för Tjädern 2, se rubrik *Tidigare ställningstaganden*, bedöms fortsatt vara aktuella.

## Kulturvärden att bevara

Viktiga delar för att bevara gathusets kulturvärden:

1. Taktäckningsmaterial ska vara av plåt, taktäckningsmetod ska vara skivtäckning med ståldränna, takfärgen ska vara svart
2. Fasadmaterial ska vara släthyvlad, fasad träpanel, panelindelning ska variera över fasaden
3. Fönstertyp – sidohängda tvåluftsfönster av trä och fast mittpost med genomgående spröjs i yttre bågen
4. Skorstenar ska sitta över nock och vara murade av röd tegelsten
5. Hörnlisener, taktassar och vindskivor, fönsterfoder och listverk över fönsterfoder samt listverk mellan undre och övre plan ska vara av trä, likt befintliga avseende detaljeringsnivå, dimensioner, form och profil samt vara släthyvlade