

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2025-03080

Handläggare:
Sara Ringbom

Utveckling av Skarholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** genomföra en markanvisningstävling för bostäder vid Skarholmen avseende del av fastigheten Sunnersta 51:26 enligt föredragningen,
2. **att** delegera till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att fatta nödvändiga beslut avseende markanvisningstävlingen för bostäder,
3. **att** i första hand ersätta befintlig restaurangbyggnad inom fastigheten Sunnersta 191:1 med ett hotell,
4. **att** i andra hand ersätta befintlig restaurangbyggnad inom fastigheten Sunnersta 191:1 med en mindre byggnad,
5. **att** ge mark- och exploateringsutskottet i uppdrag att ta fram ett förslag på markanvisningsprocess för hotell,
6. **att** ge mark- och exploateringsutskottet i uppdrag att utreda placering och genomförande för det framtida kallbadhuset,
7. **att** strategiskt viktiga markområden på Skarholmen inte upplåts,
8. **att** målsättningen med nya arrendeavtal med berörda båtklubbar är att instängslingen av områden på Skarholmen ska minska,
9. **att** tillsammans med Region Uppsala utreda förutsättningarna för förstärkt kollektivtrafik till Skarholmen, samt
10. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked för Skarholmen enligt ärendets bilaga 7.

Ärendet

Den 31 maj 2023, § 103 beslutade kommunstyrelsen om ett reviderat projektdirektiv för Skarholmen med syfte att utveckla platsens rekreativa funktioner för allmänheten, ge båtklubbarna förutsättningar att utveckla sin förenings- och idrottsliga verksamhet, skapa förutsättningar för en långsiktigt fungerande näringsverksamhet samt utveckla mark för bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen har därefter utrett förutsättningarna för att utveckla området i enlighet med direktivet och är nu redo att ta projektet vidare genom att begära planbesked för projektområdet, genomföra en markanvisningstävling för bostäder, närmare utreda förutsättningarna för att ersätta befintlig restaurangbyggnad med ett destinationshotell alternativt en mindre byggnad, att tillfälligt aktivera platsen samt att ta fram nya arrendeavtal för befintliga båtklubbar.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Kommunen genomförde under 2023 en tidig medborgardialog för Skarholmen med närboende, båtklubbar, medborgare och andra intressenter. Resultatet utgör underlag i den fortsatta planeringen av Skarholmen.

Barn- och jämställdhetsperspektiven kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Skarholmen.

Näringslivsperspektivet har beaktats i projektdirektivet för Skarholmen och kommer även att beaktas i projektet framöver.

Föredragning

Den 31 maj 2023, § 103, beslutade kommunstyrelsen om ett reviderat projektdirektiv för Skarholmen med fokus på att utveckla platsens rekreativa funktioner för allmänheten och att tillgängliggöra området för fler än idag. Båtklubbarna ska ges förutsättningar att fortsätta utveckla sin förenings- och idrottsliga verksamhet, nya bostäder ska tillkomma i området och restaurangbyggnaden ska utvecklas så att kommersiell verksamhet kan bedrivas på platsen.

Under sensommaren 2023 genomfördes en tidig dialog med uppsalaborna för att samla in synpunkter om planerna för Skarholmen. Synpunkterna visar på att många uppskattar naturen, vattnet och föreningslivet. Det finns önskemål om att serviceutbudet ska bli bättre, såsom restaurang, toaletter, möjlighet till vinterbad och bastu. Tillgängligheten till platsen skulle kunna bli bättre genom en ökad vattenkontakt, en allmän brygga, passagerarbåtar till Skarholmen, gästbryggor för att lägga till under en kortare tid, kollektivtrafik ut till Skarholmen, goda parkeringsmöjligheter för bil och en förbättrad gång- och cykelväg. Det finns en oro för att tillkommande bebyggelse inte anpassas till den befintliga bebyggelsen och många önskar att hushöjderna är låga. Flera uttrycker även en oro för hur tryggheten påverkas av utvecklingen, där vissa tror att otryggheten kan öka om fler människor rör sig i området medan andra är positiva till att ett större folkliv kan skapa en ökad trygghet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har, utifrån direktivet och inkomna synpunkter i dialogen, utrett förutsättningarna för att utveckla området och är nu redo att ta projektet vidare genom att begära planbesked för projektområdet, genomföra en markanvisningstävling för bostäder, närmare utreda förutsättningarna för att ersätta befintlig restaurangbyggnad med ett destinationshotell alternativt en mindre byggnad, utreda ett framtida kallbadhus, att tillfälligt aktivera platsen samt att ta fram nya arrendeavtal för befintliga båtklubbar.

På Skarholmen pågår även utveckling av allmän plats inom ramarna för gatu- och samhällsmiljönämndens verksamhet. En ny allmän brygga byggs just nu längst söderut på Skarholmen. Landfästet kommer att vara strax väster om restaurangen och bryggan sträcker sig cirka 100 meter ut i vattnet. Enligt tidplanen ska bryggan vara färdig till

sommaren 2026. En strandpark planeras att börja byggas under nästa år och kommer att karaktäriseras av öppna och flexibla vistelseytor som tar tillvara kvällssolen. Hårdgjorda ytor ska minskas och ersättas av sammanhängande grönytor.

Mellan Vårdsätra strandpromenad och Lyssnaängsbadet sträcker sig ett kuperat naturområde längs vattnet. För att göra platsen mer tillgänglig och välkomnande för allmänheten planeras åtgärder som öppnar upp landskapet och skapar fler möjligheter till rekreation och vistelse. Området föreslås därför utvecklas med nya gångstråk och vistelseytor med sittplatser och strandlinjen görs mer tillgänglig med bryggor.

I den norra delen av projektområdet finns ett markområde som bedöms kunna innehålla cirka 80 bostäder i en blandning av flerbostadshus och rad-/par-/kedjehus. Området föreslås markanvisas genom en tävling som genomförs i två steg. För mer information se bilaga 1–2.

Kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen har utrett förutsättningar och konsekvenser av en renovering av nuvarande restaurangbyggnad samt en demontering och ersättning med en byggnad med samma utseende som den nuvarande byggnaden. Två ytterligare alternativ har utretts, en något mindre byggnad än den nuvarande och en större byggnad. Därmed består utredningen av tre alternativ på byggnadsstorlekar, small (bilaga 3), medium (bilaga 4–5) och large (bilaga 6). För mer information se bilaga 1.

Utifrån de ekonomiska konsekvenserna som redovisas i tjänsteskrivelsen för de olika alternativen samt potentialen att skapa ett attraktivt besöksmål så föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att befintlig byggnad ska ersättas av ett destinationshotell med spa och restaurang, i enlighet med alternativ large. Om det inte finns marknadsförutsättningar för ett hotell, om förvaltningen inte hittar en tagare för hotellet eller om det inte är möjligt att planlägga platsen för ett hotell, föreslår förvaltningen att befintlig byggnad ska ersättas med en mindre byggnad, i enlighet med alternativ small.

Nedanför den nuvarande restaurangbyggnaden, på eller intill vattnet, föreslås ett kallbadhus att uppföras. Kallbadhuset ska vända sig till allmänheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar för att Skarholmen ska utvecklas till ett attraktivt besöksmål både för närboende och mer långväga besökare. Utöver att utveckla de områden som kommunen redan idag har rådighet över är det nödvändigt att öka vattenkontakten. Därför vill kommunen återta delar av den mark som idag arrenderas ut till båtklubbarna, begränsa stängsling och samtidigt erbjuda längre arrendetider för att möjliggöra mer långsiktiga investeringar. För mer information se bilaga 1.

Parkeringsbehovet i området är periodvis stort. Befintliga parkeringsplatser nyttjas framförallt av besökare till båtklubbarna och Lyssnaängsbadet men även andra som besöker platsen. Den utveckling som planeras för Skarholmen kommer att innebära fler besökare och parkeringsfrågan behöver därför utredas samlat för hela området. Inom det område som föreslås markanvisas för bostäder finns idag en större parkering som i kommande detaljplan föreslås ersättas av en ny parkering väster om Skarholmsvägen. Även andra parkerings- och mobilitetslösningar ska utredas.

För att underlätta för besökare att ta sig till Skarholmen kollektivt så föreslås stadsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med Region Uppsala utreda förutsättningarna för att förstärka kollektivtrafiken ut till udden.

För att kunna utveckla Skarholmen på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med projektdirektivet behöver en ny detaljplan tas fram. För mer information se bilaga 1 samt bilaga 7.

Ekonomiska konsekvenser

Kommande försäljning av mark för bostäder beräknas ge intäkter på cirka 55–75 miljoner kronor. Intäkten är beroende av byggrättens omfattning i detaljplanen och fördelningen mellan bebyggelse typerna. Utfallet beror även på hur fastighetsmarknaden utvecklas fram till att köpeavtal tecknas. Markpriset indexeras mellan tecknande av markanvisningsavtal fram till överlåtelse tillfället.

För restaurangbyggnaden finns tre alternativ på bebyggelse, small, medium och large, se bilaga 1. En ungefärlig kostnad för alternativ small, uppförande av byggnad samt demontering och utrangering (avskrivning av byggnadens bokförda värde) av nuvarande byggnad, bedöms i tidigt skede ligga på cirka 60 miljoner kronor.

Alternativ medium består av tre delalternativ, se bilaga 1. Alternativet innebär kostnader på cirka 37–73 miljoner kronor, se bilaga 5.

Alternativ large innebär en demontering och utrangering av byggnaden och beräknas kosta cirka 12 miljoner kronor. En försäljningsintäkt bedöms i detta tidiga skede ligga på cirka 10–20 miljoner kronor.

Framtagandet av detaljplan har budgeterats till cirka 3–4 miljoner kronor, varav merparten kommer att bekostas av de byggaktörer som erhåller markanvisningar för bostäder och hotell.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, fördjupad föredragning
- Bilaga 2, karta, markanvisningsområde för bostäder
- Bilaga 3, idéskiss Sweco
- Bilaga 4, kulturhistorisk utredning Skarholmen
- Bilaga 5, investeringskalkyler för medium-alternativen
- Bilaga 6, gestaltungsforstag Krook & Tjäder
- Bilaga 7, karta, begäran om planbesked

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Bilaga 1

Datum:
2025-01-15

Diarienummer:
KSN-2025-03080

Handläggare:
Sara Ringbom

Fördjupad föredragning

Markanvisningstävling bostäder

I den norra delen av projektområdet finns ett område på cirka 10 000 kvadratmeter inom den kommunala fastigheten Sunnersta 51:26 som idag består av parkering och naturmark. I väster avgränsas området av Skarholmsvägen, i norr av Granebergsvägen och i öster av Seglarvägen. I söder finns naturmark och ett befintligt båtvarv. Se karta i **bilaga 2**. Området bedöms kunna innehålla cirka 80 bostäder i en blandning av flerbostadshus och rad-/par-/kedjehus.

Parkeringen inom markanvisningsområdet används främst av besökare till Lyssnaängsbadet och småbåtshamnarna. I kommande detaljplan föreslås parkeringsbehovet delvis lösas genom att iordningställa en parkering väster om Skarholmsvägen men även andra parkerings- och mobilitetslösningar behöver utredas. Parkeringsfrågan kommer att behöva samordnas med den övriga utvecklingen på Skarholmen och i närområdet.

Genom att tillföra nya bostäder får platsen en stadigvarande befolkning som kan bidra till liv och rörelse året runt. Bostäderna bidrar även till en ökad trygghet genom att människor rör sig längs Skarholmsvägen under större delar av dygnet och året.

Markanvisningen följer Bostad för alla, program och handlingsplan för bostadsförsörjning (beslutad i kommunfullmäktige 24 februari 2025, § 68) genom att bostäderna ska bredda utbudet av bostadstyper och lägenhetsstorlekar i närområdet för att passa olika livssituationer.

I det första prekvalificeringssteget fyller byggaktörerna i en anbudsblankett där de kortfattat beskriver bolagsstruktur, projektorganisation, finansiella förutsättningar, erfarenhet, genomförandeförmåga och projekttid. Varje aktör skickar även in två referensprojekt för att visa på sin förmåga att driva projekt och utveckla bostäder. Detta tävlingssteg syftar till att hitta en stabil och långsiktig aktör med erfarenhet av att delta i detaljplaneprocesser.

I steg två får kvarvarande byggaktörer utveckla sin projektidé och ta fram skissmaterial. Inlämnade anbud bedöms utifrån arkitektur, genomförbarhet och hållbarhet. Tävlingsbidragen utvärderas av en bedömningsgrupp sammansatt av tjänstepersoner från stadsbyggnadsförvaltningen utifrån de förutsättningar som föreslås här. Därefter fattar mark- och exploateringsutskottet beslut om tilldelning samt beslut om att teckna markanvisningsavtal med vinnande byggaktör.

Markanvisningsområdet föreslås säljas till fast markpris för de olika bebyggelsetyper som tävlingen medger. Markpriset baseras på en oberoende värdering för byggrättsvärdet för flerbostadshus, radhus respektive par-/kedjehus och kommer att indexeras mellan tecknande av markanvisningsavtal fram till överlåtelsestillfället.

Återrapportering restaurangbyggnad

Den 5 februari 2025, § 32, beslutade kommunstyrelsen att förutsättningarna för en renovering eller en nyproduktion av restaurangbyggnaden på fastigheten Sunnersta 191:1 skulle utredas. Vidare beslutades att utredningen ska vara klar under det andra kvartalet 2025, samt att kommunledningskontoret tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen ska undersöka sätt att aktivera platsen fram till att renovering eller nyproduktion påbörjas i syfte att motverka tomställning.

Kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen har via en extern oberoende utredare analyserat förutsättningar och konsekvenser av en renovering av byggnaden samt en demontering och ersättning med en byggnad med samma utseende som den nuvarande byggnaden. Två ytterligare alternativ har utretts, en något mindre byggnad än den nuvarande och en större byggnad. Därmed består utredningen av tre alternativ på byggnadsstorlekar, small, medium och large.

Small

Byggnaden demonteras och ersätts med en mindre byggnad som innehåller en restaurang eller ett kafé och eventuellt viss service kopplad till friluftsliv. Ett konsultföretag har tagit fram ett förslag på en sådan byggnad, se **bilaga 3**. Antalet besökare på Skarholmen varierar kraftigt över året och en mindre byggnad är bättre anpassad till dessa variationer. Även om denna byggnad föreslås bli mindre än nuvarande byggnad så innebär detta alternativ en stor ekonomisk investering, vilket medför en stor risk för att avskrivnings- och driftskostnaderna kommer att överstiga rådande marknadshyra. Marknaden för den här typen av byggrätter är väldigt begränsad så denna byggnadsstorlek förutsätter ett kommunalt ägande.

Medium

1. Renovering av byggnaden med begränsad omfattning och endast behålla de delar som bedöms ha vissa kulturhistoriska värden, se **bilaga 4**.
2. Renovering av byggnaden med det utseende och omfattning som den har idag.
3. Byggnaden demonteras och återuppbyggs.

De tre medium-alternativen kräver stora ekonomiska investeringar, se **bilaga 5**, vilket medför stor risk för att avskrivnings- och driftskostnaderna kommer att överstiga rådande marknadshyra. Byggnaden kan även fortsättningsvis innehålla en restaurang och möjligtvis kompletteras med viss service kopplad till friluftsliv. Marknaden för den här typen av byggnad bedöms vara väldigt begränsad så kommunen förutsätts därför att fortsatt äga byggnaden. I det här alternativet har enbart byggnaden utretts, vilket innebär att det inte finns något förslag på hur allmän plats ska utvecklas.

Large

Byggnaden demonteras och på platsen byggs ett destinationshotell med spa och restaurang. Ett anlitat arkitektkontor har studerat platsen och föreslår att hotellet byggs i 2–3 våningar med tre sammanbyggda byggnadskroppar som omgärdar kullen som blir hotellets innergård, se **bilaga 6**. Nedanför hotellet, närmast vattnet utvecklas det allmänna promenadstråket och kompletteras med ett kallbadhus med bastu som är öppet för allmänheten. I det här alternativet anvisas marken till en hotelloperatör för att säljas efter att en ny detaljplan har fått laga kraft. Under tiden som en ny detaljplan tas fram så kommer restaurangbyggnaden att vara tom, förses med inbrottslarm och väktare som går rond. Kommunen föreslås demontera restaurangbyggnaden efter att en ny detaljplan har fått laga kraft. Detta alternativ innebär att kommunen får en intäkt för markförsäljning och undviker framtida avskrivnings- och driftskostnader.

Utifrån de ekonomiska konsekvenserna som redovisas i tjänsteskrivelsen för de olika alternativen samt potentialen att skapa ett attraktivt besöksmål så föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att befintlig byggnad ska ersättas av ett destinationshotell med spa och restaurang, i enlighet med alternativ large. Förvaltningen utreder för närvarande hur marknadsförutsättningarna för ett hotell på Skarholmen ser ut. Under förutsättning att marknaden för hotell är god föreslår förvaltningen att ett förslag till markanvisningsprocess tas fram och beslutas av mark- och exploateringsutskottet i enlighet med gällande delegationsordning.

Om det inte finns marknadsförutsättningar för ett hotell, om förvaltningen inte hittar en tagare för hotellet eller om det inte är möjligt att planlägga platsen för ett hotell, föreslår förvaltningen att befintlig byggnad ska ersättas med en mindre byggnad, i enlighet med alternativ ”small”.

Förvaltningen föreslår även att ett kallbadhus ska uppföras längst i söder på Skarholmen, på eller intill vattnet.

Inriktning för nya arrendeavtal

Delar av udden på Skarholmen arrenderas av föreningar som använder mark och vatten för småbåtshamnar. Hela strandlinjen mot öster och väster är utarrenderad och inhägnad med höga stängsel vilket gör att vägen fram till den nuvarande restaurangbyggnaden kan upplevas som exkluderad från vatten och båtliv. Det gör området ödsligt och otryggt under delar av dygnet och året. Syftet med stängslet är att skydda småbåtshamnarna från obehöriga att komma in. Skarholmen är i dagsläget en plats dit få besökare kommer om de inte är medlemmar i någon av båtklubbarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar för att Skarholmen ska utvecklas till ett attraktivt besöksmål både för närboende och mer långväga besökare. De förändringar som planeras med hotell, en allmän brygga, väl omhändertagna parkytor och nya bostäder syftar till att ge liv och rörelse alla tider på året. Hotellet kommer även att ha personal dygnet runt och dessa förändringar kommer att bidra till en tryggare och säkrare plats.

För att Skarholmen ska bli ett attraktivt besöksmål för flanörer, friluftsintresserade, hotellgäster, restaurangbesökare med flera är det viktigt att hela området utvecklas till en öppen och välkomnande plats. Utöver att utveckla den mark som kommunen idag har rådighet över är det nödvändigt att öka vattenkontakten och därför vill kommunen återta vissa delar av de markområden som idag arrenderas ut till båtklubbarna. Dessutom bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att de trygghetsskapande åtgärder som genomförs kan motivera att vissa stängsel tas bort.

Arrendeavtalen med båtklubbarna är uppsagda för omförhandling och förvaltningen föreslår att inriktningen för nya arrendeavtal ska innebära att vissa markområden återtas och att några delar av strandlinjen inte får förses med stängsel eller grindar. I gengäld ska upplåtelseiderna vara längre för att möjliggöra för båtklubbarna att göra mer långsiktiga investeringar.

Begäran om planbesked

Projektområdet omfattas av detaljplan för Graneberg som fick laga kraft 1990 och är i huvudsak planlagt som gata, park, parkering, vatten och småbåtshamn. För att kunna utveckla Skarholmen på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med projektdirektivet behöver en ny detaljplan tas fram.

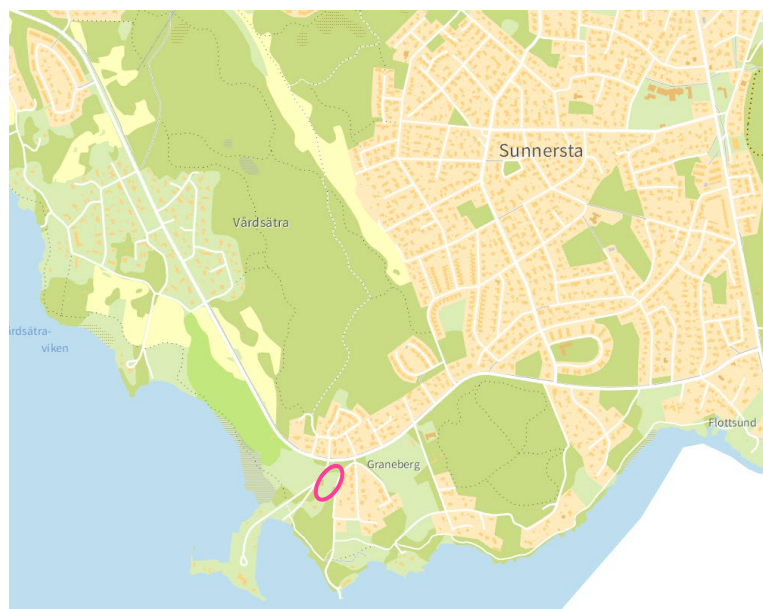
Förvaltningen önskar i en planläggning, se **bilaga 7**, få prövat den bostadsbebyggelse som vinnande byggaktör föreslår i markanvisningstävlingen. Intill markanvisningsområdet på den östra sidan av Seglarvägen äger kommunen en obebyggd villafastighet, Sunnersta 163:7, som föreslås prövas för bostäder i rad- eller parhus. Planläggningen av denna fastighet föreslås genomföras i en separat detaljplan.

Väster om Skarholmsvägen föreslås delar av en grönyta planläggas för parkering för besökare till Skarholmen och Lyssnaängsbadet. Ute på udden önskar förvaltningen få prövat bebyggelse för ett hotell alternativt en mindre byggnad för restaurang och service för besökare. Utöver detta behöver ytor för gata och park justeras i enlighet med de förändringar som planeras i området.

Mark som arrenderas av båtklubbar är planlagd för småbåtshamn i nuvarande detaljplan. Mark- och vattenområden kommer att justeras i de nya arrendeavtal som är under framtagande och den nya detaljplanen behöver därmed anpassas till dessa.



Figur 1 Område för markanvisningstävling markerat med orange



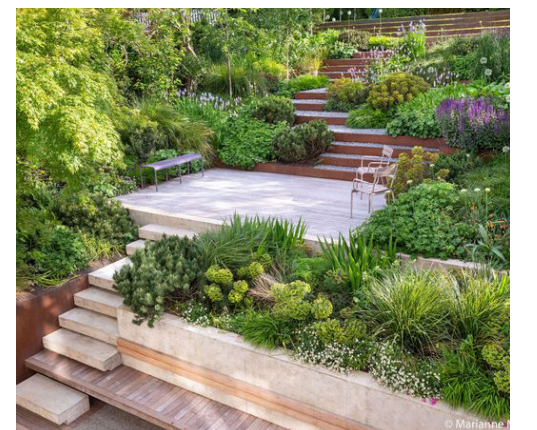
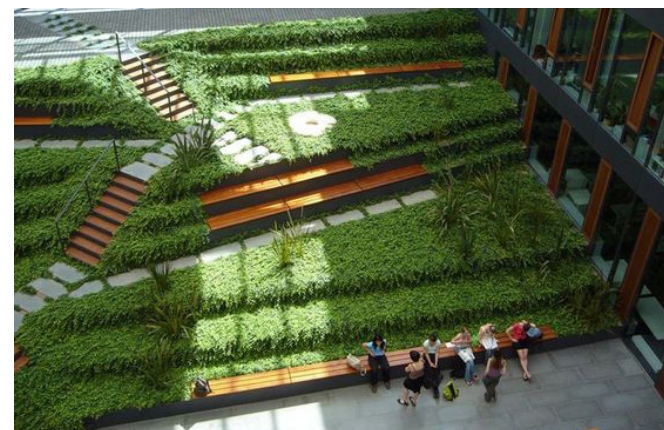
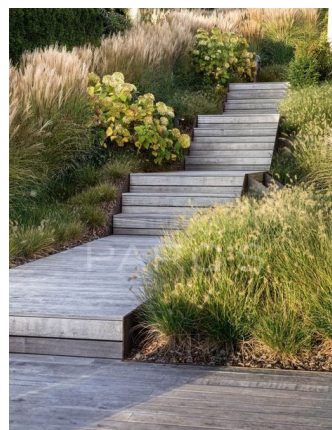
Figur 2 Översiktskarta



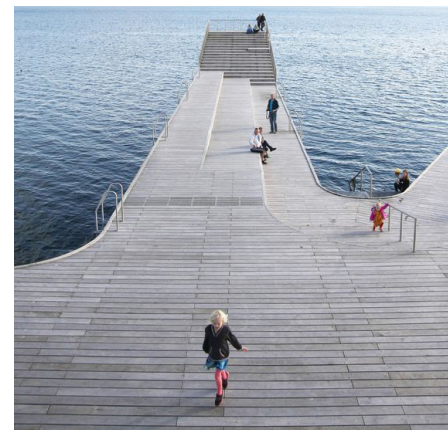
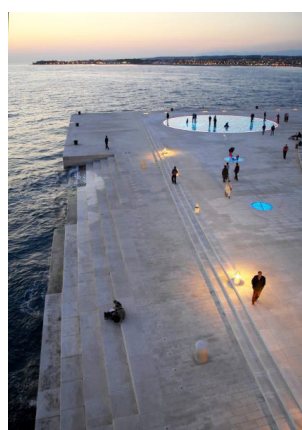
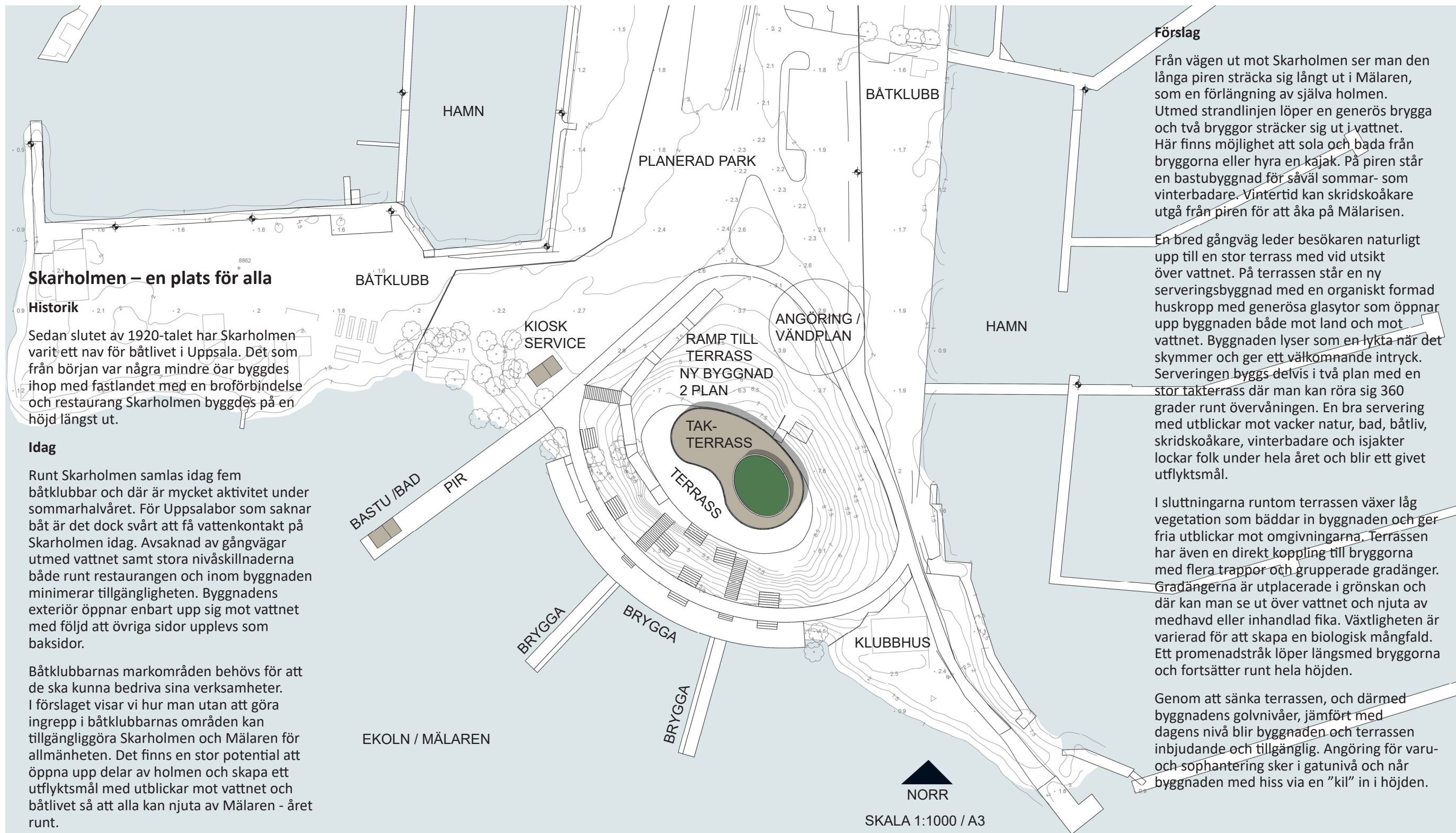
NYA SKARHOLMEN - EN PLATS FÖR ALLA

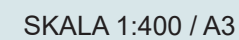
VY FRÅN SÖDER

NYA SKARHOLMEN - EN PLATS FÖR ALLA - IDÉSKISS SEPTEMBER 2023



SWECO







KVÄLLSBILD FRÅN VÄSTER

PÅ KVÄLLEN LYSER BYGGNADEN SOM
EN LYKTA

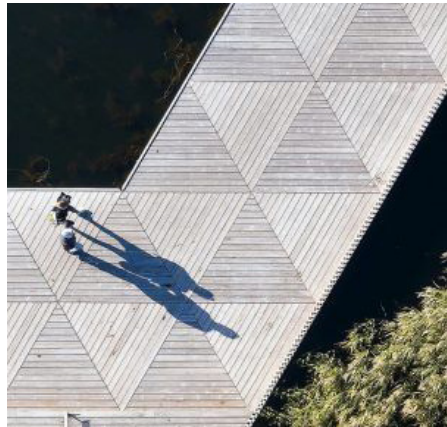
VARIERANDE VÄXTLIGHET I
SLUTNINGARNA FÖR ATT BIDRA TILL
DEN BIOLOGISKA MÅNGFALDEN

EN TYDLIG VATTENKONTAKT OCH
STÖRRE BADMÖJLIGHET FRÅN
BRYGGOR

ÅRET RUNT BASTU

KVÄLLSBELYSNING I BÄNKAR,
BRYGGOR OCH LANDSKAP

NYA SKARHOLMEN - EN PLATS FÖR ALLA - IDÉSKISS SEPTEMBER 2023



Kulturhistorisk utredning, Skarholmen, Sunnersta 191:1, Uppsala kn



Sammanfattning.....	3
Administrativa uppgifter.....	3
Övergripande historik	4
Bakgrund	4
Uppförandet.....	5
Ursprunglig exteriör utformning.....	6
Ursprungligt utförande av källarvåningen	8
Ursprungligt utförande av bottenvåningen	8
Ursprungligt utförande av övervåningen.....	10
Uppförande av en dansrotunda	10
1950-talet.....	12
Senare tillbyggnader.....	13
Beskrivning	14
Exteriör.....	14
Källarvåningen.....	16
Bottenvåningen.....	18
Övervåningen	27
Ursprunglig färgsättning	32
Färgundersökning, fönster och dörrar.....	32
Färgundersökning, panel.....	32
Färgundersökning, portal.....	33
Diskussion och slutsatser.....	33
Kulturhistoriskt värde	35
Värdefulla byggnadsdelar, exteriört	36
Värdefulla byggnadsdelar, interiört.....	37
Antikvariska riktlinjer.....	37

Sammanfattning

Denna rapport behandlar Skarholmens historik och visar på kulturhistoriskt värdefulla delar och karaktärsdrag. Slutsatsen är att det framförallt är byggnadens fasad mot norr som är värdefull, samt ett rum på övervåningen som kallas högloftssalen. Antikvariska riktlinjer ges om att byta taktäckning till det ursprungliga enkupiga teglet samt att måla fönster och dörrar i en mörk färg.

Administrativa uppgifter

Uppdragsgivare: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen

Objekt: Byggnad på Skarholmen, Sunnersta 191:1, Uppsala kommun

Utförare: Upplandsmuseet genom Per Lundgren

Utförandetid: mars – april 2023



Figur 1. Flygbild med fastighetsgräns. Lantmäteriet.

Övergripande historik

Bakgrund



Figur 2. Granebergsområdet 1915. Lantmäteriet.

Ultuna kungsladugård ägde fram till 1915 egendomen Graneberg, ett område som var tilltänkt för såväl ett nytt villasamhälle som spårvägsdragningar. Graneberg förvärvades av Spårvägsaktiebolaget Uppsala-Mälaren, där Uppsala stad och Bondkyrko kommun var huvudintressenter och borgmästaren i Uppsala styrelseordförande. och en avstyckningskarta upprättades 1927. Bolagets ändamål formulerades på följande sätt:

Bolagets värksambet skall hava till föremål att, därest koncession i vederbörlig ordning erhålles, inom Uppsala stad och dess omnäjd anlägga spårvägar samt att därå fortskaffa passagerare och gods ävensom att efter förvärv av jord vid Mälaren, därstädes anlägga badhus, folkpark m. m.

Parallellt med avstyckningsplanen projekterades för spårvägens sträckning från Uppsala ner mot Mälaren. I anslutning till ändhållplatsen valde man ut Skarholmen som en

lämplig plats för en restaurangbyggnad. Skarholmen saknade förbindelse med fastlandet och en bro fick därför byggas. Området beskrevs som ett Chamonix i miniatyr. Utanför Granebergsområdet fanns fritt vatten för bad, rodd och segelsport och under vintern kunde man ägna sig åt skridskoåkning och isjaktfärder. Med den omväxlande terrängen med sina ”härliga backar” skulle platsen bli ett naturligt mål för skidutflykter. Genom att platsen låg på behörigt avstånd från Fyrisåns mynning slapp man det avloppsvatten som rann i ån. Från toppen av Skarholmen skulle man få en ”charmant” utsikt.

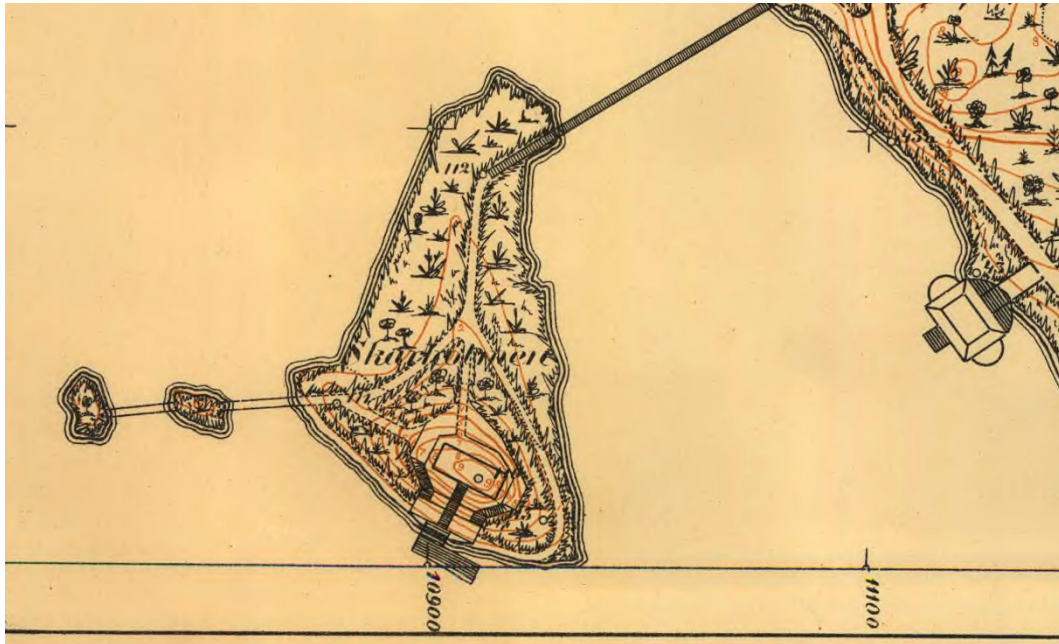


Figur 3. Den projekterade spårn 1927. Lantmäteriet

Uppförandet

Först lät man arkitektstudenter på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm tävla om ritningar till restaurangbyggnaden. Efter att man valt ut ett vinnande förslag utfördes vissa schaktningar ute på holmen. Det förslag som låg på bordet ansågs dock för intetsägande och 1928 togs beslutet att istället låta arkitekten Victor Holmgren rita byggnaden. Holmgren hade nyligen ritat en uppskattad byggnad för Gillbergsska barnhemmet. Han hade också ritat ett stort antal villor i den burgna stadsdelen Kåbo under 1920-talet och var i ropet i staden. I december samma år presenterades planerna för

allmänheten och i juni 1929 kunde anläggningen förbesiktigas. Byggnadsdelarna hade tillverkats som moduler av knivstaföretaget Lundqvist & Huddén och dess monterades sedan på plats i Skarholmen. Arbetet hade blivit något försenat, både beroende på en blockad hos leverantören Lundqvist & Huddén och på att vissa tilläggsarbeten utförts. Ansvarig för arbetena var byggmästare Hellander.



Figur 4. Karta som visar hur man planerade anläggningen 1927. Lantmäteriet.

Ursprunglig exteriör utformning

Byggnaden uppfördes i trä i två våningar på holmens högsta punkt. Arkitekturen låg ganska långt från den klassicism som var på modet. Huvudfasaden var mot norr och mötte gäster när de färdades på den nybyggda bron. Fasaden gjordes utpräglat asymmetrisk med en entré med portal intill byggnadens östra knut. Mellan två framskjutande flyglar fanns en veranda på andra våningen. Den östra flygeln inrymde entrén med hall och trapphus till övervåningen. Här fanns också herrtoalett och damtoalett samt kapprum. Den västra flygeln var en ekonomiflygel med kök och tvättrum. Taket kröntes med en stor och dekorativ skorsten. I mittdelen fanns de två matsalarna, en på vardera våningen. Fönstren, som alla var kopplade och utåtgående, var i olika storlekar. De större fönstren var småspröjsade och mot söder sattes korspostfönster in i bottenvåningen.

Fasaderna var till största delen utförda i ohyvlad stående lockpanel, med hyvlade knutar och arkitekturdetaljer. Den ohyvlade panelen målades med slamfärg eller ”patentfärg”, efter provmålning.



Figur 5. Okänd fotograf, omkring 1930.

Det är inte klarlagt vilken färg slamfärgen hade, men den bör inte ha varit faluröd eftersom man då inte hade behövt utföra en provmålning. I sådana fall lär man också specifikt ha föreskrivit falu rödfärg. Av äldre foton kan man se att färgen var relativt mörk, i kontrast till ljusare knutar och foder och ännu något mörkare fönster och dörrar. När projektet presenterades för allmänheten i december 1928 sa man att lister, knutar m.m. skulle målas med guldbronsfärg och fasaden i övrigt skulle vara vit. I så fall bör slamfärgen ha tillretts med krita. Det var det vanligaste, och innebar att färgen inte blev speciellt täckande. Dessutom mörknade den vid regn eller annan fuktig väderlek. Ett vanligt recept var att kritan blandades upp med rågmjölsklister och en lösning av järnvitriol, linolja och harts. Med tanke på att färgen framstår som ganska mörk på äldre fotografier kan det tänkas att man utelämnade kritan och lät träet bli järnvitriolgrått. Det är inte omöjligt att guldbrons faktiskt användes till lister, foder och knutar eftersom dessa delar tycks ha haft en glans som gör att de ömsom uppfattas som ljusa och ömsom som mörka. Guldbronstinkturen tillredes av ett pulver och ströks på den oljefärgade ytan. Taken, med undantag för entréflygeln, belades med ganska djupa, enkupiga tegelpannor. Enligt planerna skulle tegelpannorna patineras till en grön färg med en metod som Uppsala-Ekeby använde.

Man strävade efter att behålla den naturliga topografin på platsen och åt söder anlades en grusad "kaffeterrass" med utsikt över Ekoln.



Figur 6. Foto Axel Sagerholm 1948.

Figur 6 ovan visar den ursprungliga kaffeterrassen framför den södra långsidan. Terrassen hade inget trädäck eller liknande. Möblerna var placerade på grusad mark. Fasadens bestod av liggande, ljus ohyvlad panel. Fönstren till matsalen hade fyra lufter och karm och bågar var märkbart mörkare än fasaden. Fönstren var försedda med formpressade hörnjärn av en typ som var populär under 1920-talet. Fönsterbågarna öppnades utåt.

Ursprungligt utförande av källarvåningen

I ekonomidens källarvåning fanns ett källarutrymme, en drängkammare och ett pannrum med kolförråd - byggnaden hade redan från början vattenburen centralvärme med sektion radiatorer i alla rum. Källarens ekonomirum fick golv av stålslipad cement, kalkmålade putsväggar och tak med oljad pärlspontpanel medan drängkammaren försågs med brädgolv, tapetklädda väggar och pappspänt tak. Från källaren ledde ett trapphus för ekonomidelen, med oljade pärlspontade väggar, upp till vinden. Trapphuset fick anslutningar till såväl bottenvåningens kök som övervåningen tvätttrum.

Ursprungligt utförande av bottenvåningen

Framför entrén anlades en yttertrappa av betong försedd med skrapgaller. Det nedersta steget utfördes i grovhuggen granit. Ytterdörrens övre fyllning försågs med spegelglas

och beslagen var av brons. Inne i vindfånget satte man upp betsad och bonad plywood på väggarna och golvet var av röd kalksten med en försänkning för en torkmatta.

Från vindfånget ledde balansdörrar med fjädergångjärn till den nedre hallen. Denna hade betsad och bonad plywoodpanel upp till 180 cm höjd och därovanför målad vävspänning. Taket hade limfärgad vävspänning med hålkälslistor och golvet bestod av betsade och fernissade furubräder. Trappan till övervåningen hade en ledstång av polerad björk monterad med förnicklade krokar.

Intill hallen fanns också ett toaletttrum och ett kapprum samt ett rum för enskilda sällskap. Detta hade tapeter, pappspända tak och fernissade brädgolv. Från rummet ledde en balkongdörr ut till en balkong med räcke av smidesjärn.

Söder om hallen fanns den nedre matsalen, med vävspända, oljemålade väggar, betsad och fernissat brädgolv och tak med hyvlade bräder lagda med botten och lock, indelat med takbjälkar och hålkälslistor och dekorerat med temperafärg. Matsalen delades av med ett par skjutdörrar. Se figur 7 nedan. Från matsalen ledde ett par stora, spröjsade balkongdörrar ut till kaffeterrassen, en för vardera del. I salens västra ända ledde en ramdörr in till serveringsrummet och norr om serveringsrummet fanns kök och kallskänk, med ingång från serveringsrummet. serveringsrummet hade väggar och tak av oljemålade, fasspontade bräder och köket hade oljemålade putsväggar.



Figur 7. Foto Gunnar Sundgren 1939.

Ursprungligt utförande av övervåningen

En trappa upp från entréhallen fanns en damtoalett och ett rum för enskilda sällskap. Från hallen leddes man vidare till högloftsalen, som hade fönster åt både söder och norr. Salen var främst tänkt för konditoriservering för skolungdomars utflykter och gästande idrottssällskap. Väggarna var täckta med temperamålad fasspontpanel, liksom takstolarna, och hade dekorationer i form av pilastrar. Golvet bestod av betsade och fernissade furubräder och det fanns en enkel musikestrad med barriär och trappa. Från loftsalen ledde en kopplad dörr ut till altanen i norr. Räcket bestod av oljemålat trä med överliggare av oljad ek. I anslutning till hallen fanns en balkong på östra gaveln.

Liksom i bottenvåningen fanns det ett serveringsrum i anslutning till salen, liksom bostadsrum för föreståndarinnan och personalen. Bostadsrummen hade pappspända, tapetserade väggar, pappspända tak och fernissade brädgolv. Mot norr fanns en korridor med en tre meter lång diskbänk och ett tvättrum med takfönster med ytterbåge i vattentaket av järn och innerbåge av trä. De båda bågarna förenades med en oljemålad trumma av trä.

På den västra gaveln uppfördes en veranda som anslöt till kaffeterrassen. Verandan byggdes snart in och försågs med stora, småspröjsade fönster.

Uppförande av en dansrotunda



Figur 8. Foto Gunnar Sundgren 1936.

Ganska snart efter att byggnaden uppförts såg man ett behov av att komplettera den med ett dansgolv. Figur 8 ovan visar den så kallade dansrotundan (till vänster i bild) 1936, strax efter uppförandet. Byggnadsdelen uppfördes i en våning och fick en rundad fasad med fönsterbandsliknande tre- och fyrluftsfönster och ett flackt, pappbelagt tak. Centralt på dansgolvet uppfördes en öppen spis som ett trivselement. Dansrotundan anslöt till huvudbyggnadens nedre matsal genom en upptagning av en öppning i den västra gavelväggen och en trappa som överbryggade nivåskillnaden. Invändigt utformades dansrotundan på liknande sätt som huvudbyggnaden, med betsade, fernissade brädgolv och plywoodpaneler, pelare, taklister och sparrar i samma utförande. Utvändigt framstod dansrotundan som ett typiskt funktionalistiskt tillägg till den mer tillbakablickande huvudbyggnaden.

Dansrotundan kom snart att användas även som serveringslokal, som ett komplement till de nedre matsalarna.



Figur 9. Foto Gunnar Sundgren 1939.

Figur 9 ovan visar dansrotundans interiör 1939. Bilden är tagen från matsalen i den ursprungliga byggnaden mot öster. Av bilden kan man utläsa att väggfälten i den ursprungliga nedre matsalen var dekorerade med guld- eller silverstjärnor. Annars var pelarna betsade och fernissade, liksom golvet och takribborna. I det bortsödra hörnet fanns en dörr.



Figur 10. Foto Gunnar Sundgren 1939.

Figur 10 ovan visar dansrotundan med den ursprungliga matsalen i fonden. Bilden är tagen mot väster. Väggen mot den ursprungliga byggnadskroppen var klädd med betsad och bonad eller fernissad plywoodpanel.

1950-talet

Fram till omkring 1950 hade byggnaden behållit sin ursprungliga färgsättning, men sedan togs den gamla färgen bort och hela byggnaden oljemålades. Den nya fasaden blev vit, eller mycket ljus. Endast fönster och dörrar avtecknade sig i en avvikande, mörkare färg.

Under 1950-talet användes verandan vid den västra gavel som personalmatsal.

Efter en inspektion av stadsöverläkaren i Uppsala 1954 moderniserades många av yt-skikten, framförallt i ekonomiutrymmena. Pärilsponspanelen ansågs ohygienisk och skulle täckas med skivor och fönsteröppningar mellan olika utrymmen skulle sättas igen. I köket skulle man sätta upp kakelplattor.



Figur 11. Foto AB Flygtrafik 1958.

Senare tillbyggnader

Utvecklingen under senare delen av 1900-talet innebar att anläggningen byggdes ut mot söder. Den första utbyggnadsetappen gällde dansrotundan, vars byggnadsyta mer än fördubblades. På platsen för den gamla kaffeterrassen uppfördes en uteservering som senare fick enkla väggar och tak. Foton från 2006 visar att serveringen hade gul bröstning och mörka fönsterpartier. Taket bestod av oisolerad korrugerad plåt lagd på sparrar och den gamla ytterväggen mot huvudbyggnadens matsal fanns kvar. En veranda fanns redan sedan tidigare ovanpå serveringen.

Samma år, 2006, genomfördes omfattande ändringar som medförde att den tidigare uteserveringen blev en vinterbonad och integrerad del av inomhusmiljön. Samtidigt byggdes en ny veranda i trä med bärande stolpar förankrade i betongplintar söder om den gamla uteserveringen. På taket till tillbyggnaden uppfördes en öppen veranda i anslutning till högloftssalen på övervåningen. Mindre utbyggnader gjordes också vid den västra gaveln.

Beskrivning

Exteriör

Figur 12 nedan visar huvudbyggnaden från norr, med entréflygel till vänster i bild och till höger i bild och ekonomiflygeln med skylten ”Restaurang Skarholmen”. Byggnadens 20-talsklassicistiska drag kommer till uttryck i den artikulerade, utkragande takfoten, knutbräder som har formen av pilastrar och entréns portik med pelare och entablement. Dansrotundan, som uppfördes under 1930-talet, har en funktionalistisk karaktär med sitt fönsterband och sitt flacka tak.



Figur 12. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 13 nedan visar byggnaden från sydväst. Mot sjösidan domineras byggnaden av den stora verandan som löper längs långsidan mot söder samt den envånings byggnad som uppförts på den gamla kaffeterrassens plats. Denna tillbyggnad har i sin tur en veranda på taket, med entré dels från en utvändig trappa och dels från högloftssalen genom balkongdörrar.



Figur 13. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 14. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 14 ovan visar byggnaden från väster. Längst till vänster i bild finns ekonomiflygeln och därefter kommer det höga och smala trapphuset samt den andra våningen av den ursprungliga huvudbyggnaden. Delarna som ligger till höger om huvudbyggnaden

är uppförda under senare delen av 1900-talet. Utbyggnaden framför huvudbyggnaden, med svart rör genom taket, utgjorde tidigare en glasad veranda som stod i förbindelse med kaffeterrassen (se figur 8). Verandan har senare byggts om till kylrum och kallskänkssvale. I samband med det har fasaden satts igen med panel, med endast mindre fönster. Även utbyggnaden till vänster om trapphuset, framför ekonomiflygeln sockel, är från senare delen av 1900-talet. Den murade väggen mot norr har dock funnits sedan mycket lång tid.

Källarvåningen

Byggnadens är uppförd på krönet av en starkt lutande kulle. Det innebär att källaren i väster i princip utgör en suterrängvåning innanför den höga sockeln och olika tillbyggnader. Källarvåningen nås dels från en dörr på utsidan, dels från ett trapphus som avtecknar sig som en egen byggnadsvolym i exteriören (figur 16).

Planlösningen i källaren har förändrats efter nya behov. Gamla dörröppningar kännetecknas av sina ramdörrar från byggnadstiden. Figur 15 nedan visar hur dörrbladet och karmen har fått vara kvar när öppningen satts igen med reglar och skivor.



Figur 15. Foto Per Lundgren 2023.

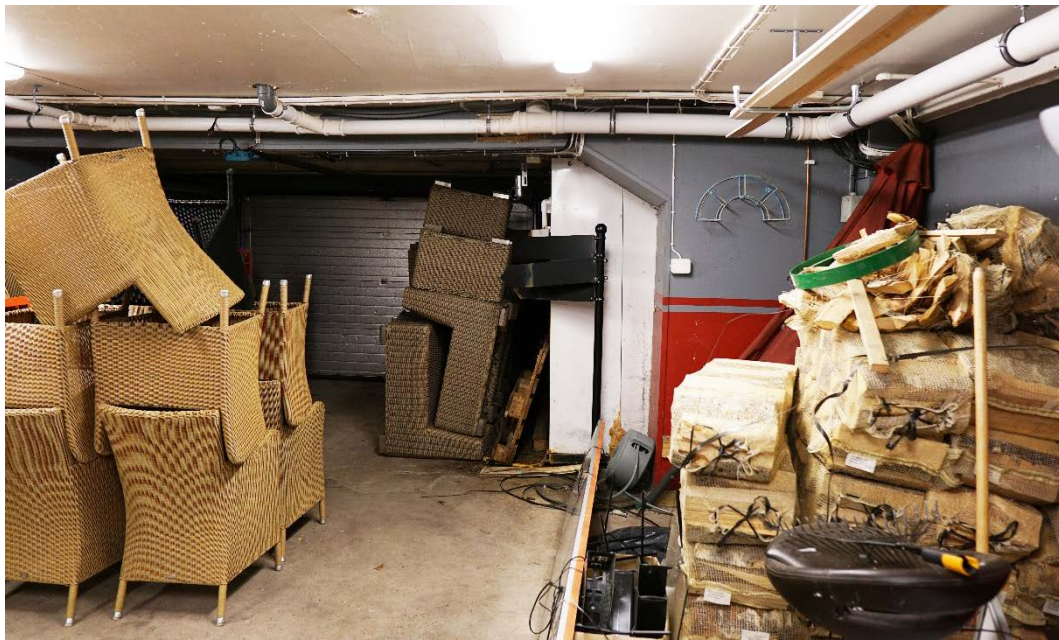


Figur 16. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 17. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 17 ovan visar ett källarutrymme med fönster åt väster. Figur 18 är ett ordinärt källarrum.



Figur 18. Foto Per Lundgren 2023.

Bottenvåningen



Figur 19. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 19 ovan visar dansrotundans ursprungliga del med fönsterband och centralt placerad öppen spis. Bilden är tagen från ungefär samma håll som figur 9. Rummet har fått en ny karaktär genom att den tidigare väggen mot söder, vars läge markeras av

pelarna till höger i bild, har tagits bort i samband med en utbyggnad under senare delen av 1900-talet. Bland övriga ändringar kan nämnas nytt golv, nya panelradiatorer, utbyte av fönster, nytt ventilationssystem med synliga trummor i taket samt vitmålning av tidigare betsad och fernissade sparrar, taklistor och pelare. Den dörr till ett mindre förråd som fanns längst bak i rummet har satts igen.



Figur 20. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 20 ovan visar den del som byggdes ut under senare delen av 1900-talet. Utrymmet till vänster om det gröna draperiet tjänar som ventilationsrum.



Figur 21. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 21 ovan visar väggen mellan dansrotundan och den ursprungliga byggnaden. Fotot är taget från ungefär samma ställe som figur 9. Väggen täcktes ursprungligen av betsad och bonad plywoodpanel och öppningen hade ett öppet räcke i stället för väggen med två fönsteröppningar.



Figur 22. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 22 ovan visar dansrotundans fasad mot norr. Samtliga fönster är utbytta, även om man har försökt göra de nya fönstren lika de gamla. Fyr- och trepostfönster har ersatts av tvåluftspartier bestående av ett brett fönster med ”fusk”-mittpost samt ett smalare, öppningsbart fönster.

Figur 23 nedan visar dansrotundans fasad mot öster. Huvuddelen av dagens byggnadskropp har tillkommit under senare delen av 1900-talet. Utrymmet centralt i bild, med ventilationsgaller, inrymmer ett fläktrum.

Figur 24 nedan visar dansrotundans tillbyggnad mot söder.



Figur 23. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 24. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 25. Foto Per Lundgren 2023.

När dansrotundan byggdes till med en ny byggnadskropp fick man ändra takfallet på den gamla delen så att man fick en nynock. Den gamla nocken hade markerats av skorstenen, men nu byggdes det om så att även den södra delen fick en lutning mot norr (figur 25 ovan).

Figur 26 nedan visar skjutdörren mellan den gamla matsalens västra och östra del. Bilden är tagen från ungefär samma plats som figur 6. Till vänster i bild fanns ursprungligen ytterväggen mot kaffeterrassen. Skjutdörren med dess omfattningar är original. Den mindre dörren till höger i bild har tagits upp senare.

Figur 27 nedan visar dagens västra matsal. Bilden har tagits från ungefär samma ställe som figur 5. Matsalen har tillkommit genom en utbyggnad åt söder, på den gamla kaffeterrassen där sällskapet i figur 5 sitter. Tillbyggnadens bjälklag har gjort att golvnivån höjts. Den gamla ytterväggen har blivit en skiljevägg mellan matsal och bufféutrymme. De gamla karmarna, eller kopior som liknar dem, har använts som avdelare mellan de båda utrymmena.

Figur 28 nedan visar matsalen mot väster. Ovanpå delen till höger i bild finns en veranda till övervåningen (se figur 32).

Figur 29 nedan visar bufféutrymmet mot öster. Denna del av byggnaden var ursprungligen matsal, med yttervägg och fönster åt kaffeterrassen till höger i bild. Skjutdörren i fonden delade av matsalen i två avdelningar.



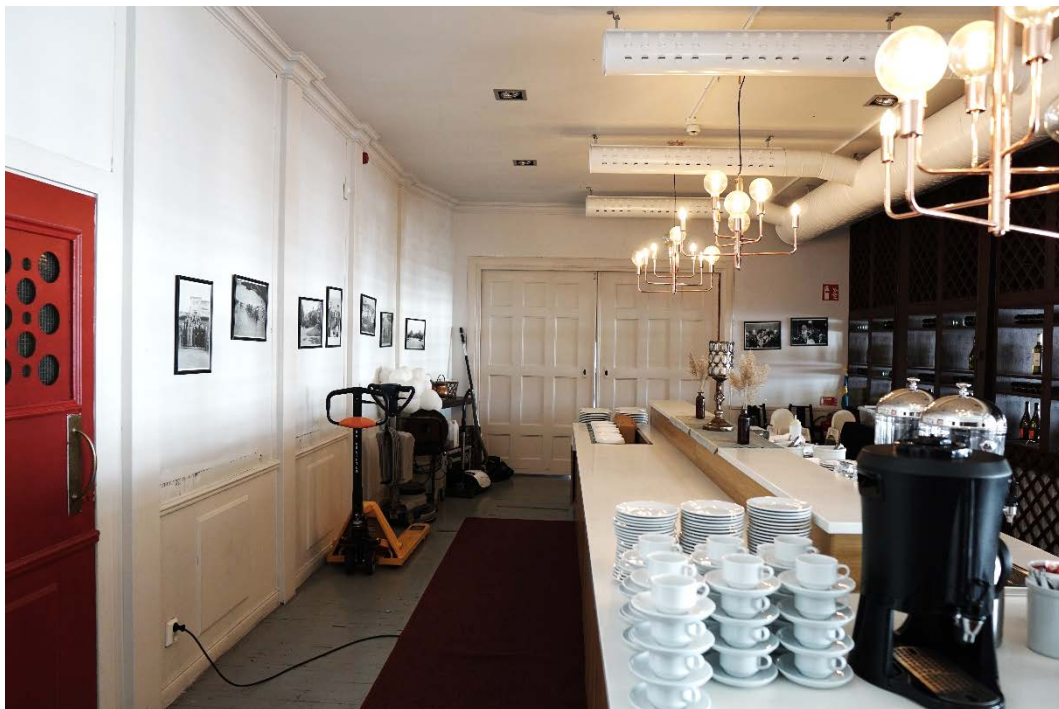
Figur 26. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 27. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 28. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 29. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 30 nedan visar en ganska nyligen uppförd pizzaugn i byggnadens västligaste del.



Figur 30. Foto Per Lundgren 2023.

När utbyggnaden skedde på den gamla kaffeterrassen kvarstod behovet av en uteplats i söderläge. En ny veranda på stolpar uppfördes därför i den branta terrängen söder om tillbyggnaden (figur 31 nedan).



Figur 31. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 32. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 32 ovan visar den veranda som uppfördes på tillbyggnadens tak. Genom verandan fås tillträde till övervåningens högloftssal genom glasade balkongdörrar. Såväl panel som fönster är utbytta, troligen i samband med utbyggnaden. Ventilationsskorsteanaren i nocken sitter på ursprunglig plats, men har fått ett annorlunda utseende. Tak-täckningen utgörs av tegelröd tegelimiterande plåt.



Figur 33. Foto Per Lundgren 2023.

Figur 33 ovan och 34 nedan visar köket som dels är beläget i ett utrymme mot norr som ursprungligen var matsal för mindre enskilda sällskap, dels i den gamla ekonomiflygeln.



Figur 34. Foto Per Lundgren 2023.

Övervåningen

Bild 35 nedan visar den övre trapphallen med äldre snickerier. En dubbeldörr mot söder leder vidare in i byggnaden. Åt öster fanns tidigare en balkong längs gaveln, under en tid utökad med en veranda ovanpå dansrotundan.



Figur 35. Foto Per Lundgren 2023.

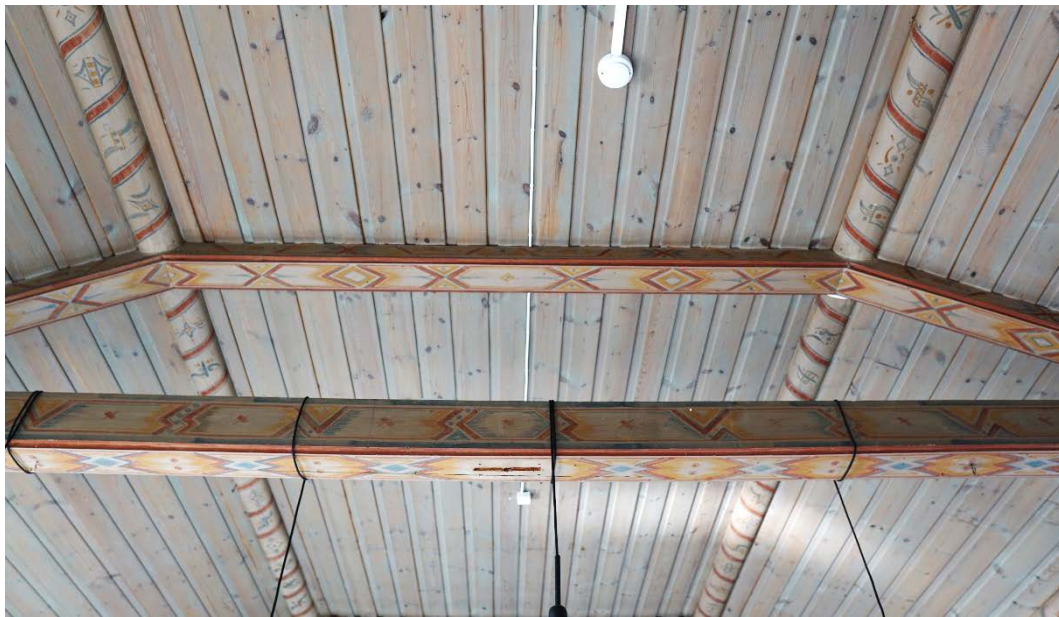


Figur 36. Foto Per Lundgren 2023.

Den så kallade högloftssalen (figur 36 ovan mot öster, figur 37 nedan mot väster) är den bäst bevarade rumsbildningen i byggnaden, även om alla ytskikt förutom på själva taket har bytts ut och klätts in.



Figur 37. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 38. Foto Per Lundgren 2023.

Det särpräglade taket dekorationsmålades 1929, troligen av målarmästaren Axel Lindgren. Troligen är det den målningen som finns bevarad idag (figur 38 ovan), även om den ljusa laseringen är sentida. Det finns mycket få bevarade ytskikt i byggnaden. I smattan mellan högloftssalen och personalutrymmet finns dock ett fernissat golv som ger en antydning om hur golven generellt har sett ut i byggnaden (figur 39 nedan).



Figur 39. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 40. Foto Per Lundgren 2023.

Väster om högloftssalen finns personalutrymmen (figur 40 ovan). Figur 41 nedan visar taket på den byggnadsdel som tidigare var en glasveranda med personalmatsal.



Figur 41. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 42. Foto Per Lundgren 2023.

I ekonomiflygelns övervåning finns bevarade ursprungliga fönster (figur 42 ovan samt figur 43 och figur 44 nedan).



Figur 43. Foto Per Lundgren 2023.



Figur 44. Foto Per Lundgren 2023.

Ursprunglig färgsättning

Färgundersökning, fönster och dörrar

På västra gaveln gjordes en utbyggnad troligen omkring 1970 eller 1980. I denna utbyggnad finns äldre, ursprungliga fönster och dörr målade med en rödbrun färg, NCS S 5040-Y90R. Färgen krackelerar i stora flakor och bindemedlet bedöms vara alkydolja.

Under det röda färglagret finns ett grått lager, ca NCS S 5502-Y, med linolja som bindemedel. Under denna finns en mörkt rödbrun färg, ca NCS S 7010-Y30R. Denna mörkbruna färg bedöms vara ursprunglig, medan den grå färgen är typisk för en något senare tid och den röda färgen för 1950-talet.

Färgundersökning, panel

I samma skyddade utrymme som ovan finns en äldre panel. Det yttersta färglagret är en plastfärg, närmast ockra, ca NCS S 2040-Y10R. Samma färg syns på ett fotografi av uteserveringen 2006. Det understa lagret är ca NCS S 1515-Y20R, en ljus beige färg som är något porös. Färglagret mörknar vid vätning och blir då lätt att skrapa bort. Denna färg bedöms vara den ursprungliga s.k. patentfärgen. Närmast över denna färg

finns en stabilare färg med ungefär samma NCS-värde som inte påverkas av vätning. Denna färg målades sannolikt under 1940-talet.

Färgundersökning, portal

Entréportalens understa färg är järnoxidgul, ca NCS S 4040-Y10R. Därefter kommer ett ljust beige lager, ca NCS S 1510-Y10R.

Diskussion och slutsatser

Enligt samtida arbetsbeskrivning och uppgifter till allmänheten skulle fasaderna var vita, målade med slamfärg på ohyvlad panel. Färgen skulle bestämmas efter provmålning. Knutbräder skulle vara målade med oljebaserad guldbrons och fönster och dörrar med oljefärg. Färgen är inte angiven i arbetsbeskrivningen. Äldre fotografier ger delvis motstridiga intryck och är svårtolkade med tanke på de olika färgerna glanstal, solinfall, vätning och egenskaper hos fotofilmen. Bilderna ger nedanstående intryck:

Ca 1930 (se figur 5): mörka fasader, ytterligare mörkare fönster och dörrar, ljusare knutar och foder.

1936 (se figur 8): fasad ser ut att vara trären, portal, foder, knutar och takfot täckmålade i relativt mörk färg, fönster målade i en ytterligare mörkare färg.

1948 (se figur 6): vita foder, ljus men inte vit panel, mörka fönster (parti mot söder).

1958 (se figur 11): entrédörr mörk, fönster något ljusare, fasaden i övrigt ljus.

1970 (privat foto): arkitekturdetaljer som knutar och foder samt entréportal vita, fönster och dörrar påtagligt mörka, fasad märkbart mörkare än knutar m.m.

2006 (foto i Byggnadsnämndens arkiv): Fasader gula, knutar, foder och andra arkitekturdetaljer vita, fönster mörka.

Följande färgsättning bedöms som mest sannolik kring mitten av 1930-talet:

- Stående, ohyvlad panel: ”patentfärg”, en slags slamfärg, med kod NCS S 1515-Y20R (beigevit).
- Portal: Guldliknande järnoxidgul, ca NCS S 4040-Y10 R (”guldbrons”-substitut)
- Fönster och dörrar: mörkt rödbrunt, ca NCS S 7010-Y30R
- Knutbräder, foder m.m. arkitekturdetaljer: troligen samma färg som portalen, det vill säga en guldliknande järnoxidgul, ca NCS S (”guldbrons”-substitut)



Figur 45. Trolig ursprunglig färgsättning. Ej färgkalibrerad visning.

Fasaden tycks några år ha stått trären, eller snarare fabriksgrundad.

Under 1950-talet får byggnaden en närmast enhetligt ljus färg, troligen ca NCS S 0507-Y20R, och troligen mörkt grå fönster, ca 5502-Y.

I ett senare skede, troligen på 1960-talet, målades fönster i en rödbrun färg och det är tänkbart att foder och knutbräder målades vita vid samma tid. Fasaden var troligen målad i en mild gul färg. Troligen under 1970- eller 1980-talet målades fasaden i kraftigt gul, NCS S 2010-Y10R, och fönstren målades i en dämpad röd färg, NCS S 5040-Y90R. Denna gula färg fanns kvar 2006.

Idag är fasaden målad i NCS S 1005-Y10R. Denna färg är lik den äldre färgen men har något mindre rött i sig. Knutar och foder är vita.

Kulturhistoriskt värde

Skarholmen berättar om synen på samhällets utveckling under mellankrigstiden, med mål som goda kommunikationer, villasamhällen och uppbygglig och stärkande fritid för stadsborna. Byggnaden har också ett starkt identifikationsvärde för generationer av uppsalabor, som besökt anläggningen för middagar, danser, fester och utflykter sommar- och vintertid.

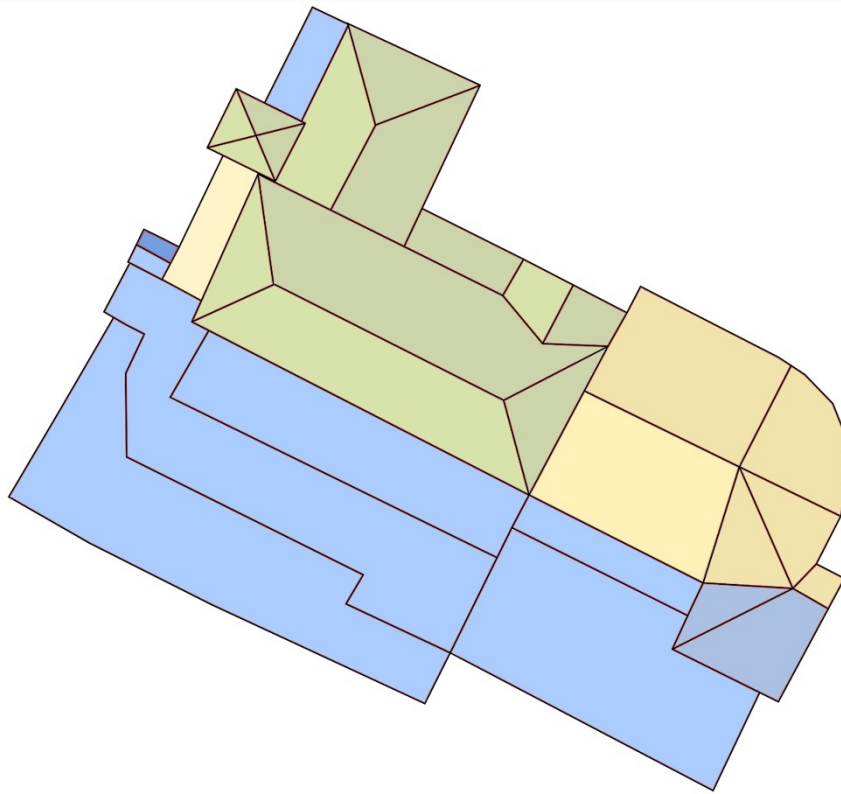
Byggnadens huvudfasad mot norr har arkitekturhistoriska värden. Den är ritad av en tongivande uppsalaarkitekt och förenar tjugotalsskandinavism med en sorts frisksportarromantik med småspröjsade fönster, asymmetriskt utformade flyglar och dekorativa, stora skorstenar som för tankarna till gillen framför öppen eld. Den tidigt tillbyggda dansrotundan för byggnaden in i funktionalismens tidevarv.

Interiört finns de största kulturhistoriska värdena i den så kallade högloftssalen på andra våningen. Rumsvolymen är bevarad sedan uppförandet, och i taket finns ett fint dekorationsmåleri på det exponerade träet.

Byggnadens kulturhistoriska värde begränsas av de om- och tillbyggnader som gjorts under senare hälften av 1900-talet och början av 2000-talet, exteriört och interiört. De utbyggda delarna från denna tid har inga kulturhistoriska värden och de äldre delarna har i stor utsträckning fått nya ytskikt och förändrade rumsindelningar. Större delen av de ursprungliga fönstren har dessutom bytts ut, vilket gör det svårare att läsa av byggnadens ålder och ursprungliga utseende. Dagens färgsättning speglar inte de ursprungliga arkitektoniska intentionerna och takmaterialet har bytts ut från patinerat tegel till tegelimiterande plåt.

Sammantaget bedöms byggnaden ha sådana kulturhistoriska värden att speciell, kulturhistoriskt motiverad varsamhet bör iakttas vid ändringar av byggnaden. Fasaden mot norr och de synliga, ursprungliga byggnadsvolymerna har särskilt höga värden och åtgärder bör inte vidtas som innebär en förvanskning. Fasaden mot söder har inga kulturhistoriska värden.

I figur 46 nedan har byggnadens olika delar markerats efter kulturhistoriskt värde. Grön markering innebär att delarna är kulturhistoriskt värdefulla. Detta gäller i första hand delar av exteriören, men markeringen anger indirekt var i interiören det kan finnas värdefulla delar (se nedan). Gul markering anger att det finns vissa kulturhistoriska värden i byggnadsdelarna, men generellt inga större kulturhistoriska värden interiört. Blå markering innebär att det inte finns några nämnvärda kulturhistoriska värden, varken exteriört eller interiört.



Figur 46. Kulturhistoriskt värdefulla delar.

Värdefulla byggnadsdelar, exteriört

- Den norra fasadens utförande i stort, med flyglar, skorstenar, veranda och fönstersättning.
- De ursprungliga byggnadsvolymer, med flyglar och trapphus.
- Bevarade ursprungliga fönster (kännetecknas av att de är kopplade, utåtgående och försedda med formpressade hörnjärn och äldre stolpgångjärn).
- Bevarade pilastrar/knutbräder med sitt speciella utförande.
- Äldre panel, som kännetecknas av breda bottenbräder med flera lager färg och profilerade locklister.
- Entréportalen med pelare och entablement.
- De dekorativa, murade skorstenarna på Rotundan respektive ekonomiflygeln.

Värdefulla byggnadsdelar, interiört

- Högloftssalens tak med dekorationsmåleri.
- Högloftssalens rumsvolym.
- Äldre trappsnickrier.
- Den stora skjutdörren som ursprungligen delade av matsalen i två avdelningar.
- Dansrotundans öppna spis.
- Äldre snickerier i form av ramdörrar, bröstpaneler, taklister och fotlister.

Antikvariska riktlinjer

- Byggnadens kulturhistoriska värde motiverar att den inte rivs.
- Det är önskvärt att bevara de värdefulla delar som anges ovan.
- Inga tillbyggnader bör göras på den välbevarade fasaden mot norr. De urskiljbara ursprungliga byggnadsvolymererna bör så långt som möjligt värnas.
- Om justeringar av den exteriöra färgsättningen övervägs är den viktigaste åtgärden ur antikvariskt synvinkel att ge fönstren (bågar och karmar) och dörrarna en mörk färg, kontrasterande mot den ljusa fasaden. Byggnaden får då ett utseende liknande det kring mitten av 1900-talet. Denna justering blir i första hand aktuell för de äldre byggnadsdelarna (grön- och gulmarkerade i figur 46 ovan). De färger som kan vara aktuella är i första hand grå (NCS S 5502-Y) eller mörkt rödbrun (NCS S 7010-Y30R).
- Ur kulturhistorisk synvinkel skulle det vara positivt om det glasade verandäracket på norra fasaden återfick sitt ursprungliga utförande i trä.
- Vid byte av takmaterial är det önskvärt att bytet sker till ursprungligt material. Det innebär enkupigt lertegel för byggnadens äldsta del och takpapp för dansrotundan. De flacka takfallen på entréflygeln och trapphuset hade ursprungligen plåttak i skivtäckning.
- Interiörens kulturhistoriska värden motiverar inte omfattande återställningsarbeten av ytskikt. Om det av andra anledningar finns intresse för en mer ursprungligt, tidstypiskt utseende kan i första hand den betsade och bonade plywoodpanel tas fram, liksom betsade och fernissade golv. Interiörens ursprungliga utseende framgår ganska tydligt av arbetsbeskrivningar och äldre fotografier.

SKARHOLMEN RESTAURANG- OCH KONFERENSANLÄGGNING UPPSALA

Alternativ 1: Rotundan rivs och kvarvarande byggnad renoveras

Delar av byggnaden rivs och resterande del renoveras och uppdateras att klara dagens myndighetskrav såsom t.ex. tillgänglighet och hållbarhet.

Alternativ 2: Befintlig byggnad renoveras

Byggnaden renoveras i sin helhet och uppdateras att klara dagens myndighetskrav såsom t.ex. tillgänglighet och hållbarhet.

Alternativ 3: Byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad

Byggnaden rivs i sin helhet och en byggnad med samma gestaltning uppförs och som möter dagens myndighetskrav såsom t.ex. tillgänglighet och hållbarhet.

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Bruttoarea (BTA)	910	1 135	1 135
BERÄKNAD INVESTERING			
Utvändig mark	800 000	1 000 000	2 600 000
Bygg	16 500 000	21 300 000	33 200 000
Rör	1 700 000	2 000 000	1 900 000
Luftbehandling	1 300 000	1 700 000	1 700 000
El-installation	2 100 000	2 800 000	2 800 000
Transport	400 000	400 000	800 000
Styr- och övervakning	300 000	500 000	400 000
Storkök	500 000	500 000	2 000 000
Summa Entreprenad	23 600 000	30 200 000	45 400 000
Projektering	2 800 000	3 600 000	5 400 000
Byggledning och övriga byggherrekostnader	1 900 000	2 400 000	3 600 000
Budgetreserv	4 200 000	5 400 000	8 200 000
TOTALT	32 500 000	41 600 000	62 600 000

KURHOTELL & KALLBAD

Skarholmen



KURHOTELL
KALLBAD
GESTALTNINGSFÖRSLAG / KROOK & TJÄDER

/ platsen



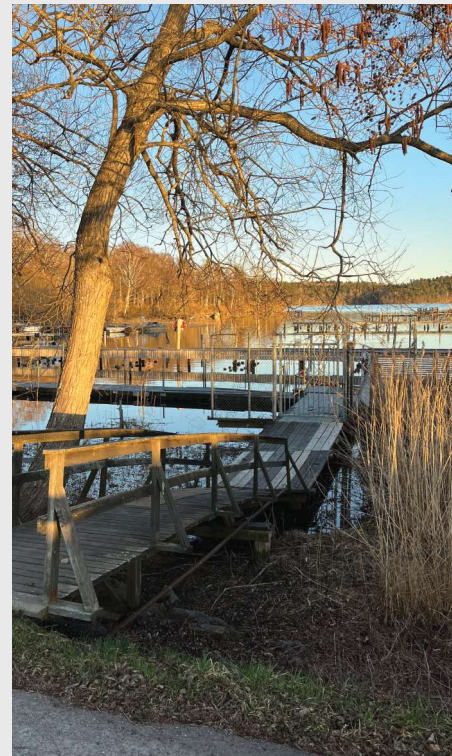
Ekolns strand



Vattennära



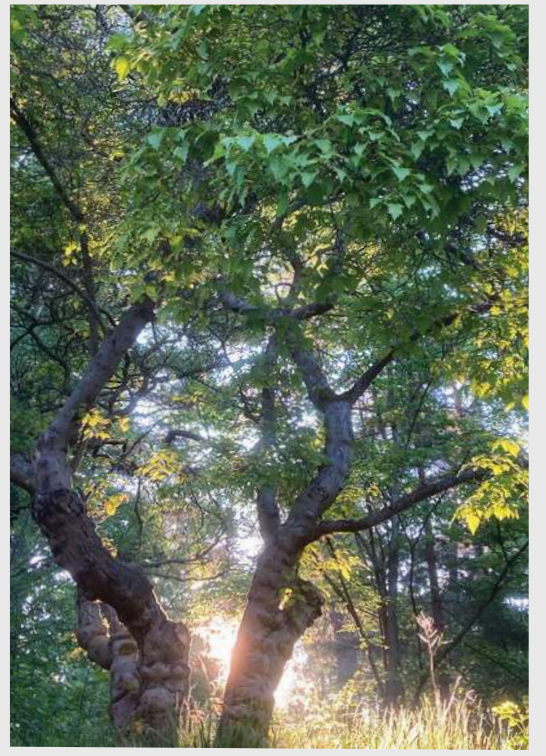
Slottet på kullen



Bryggliv

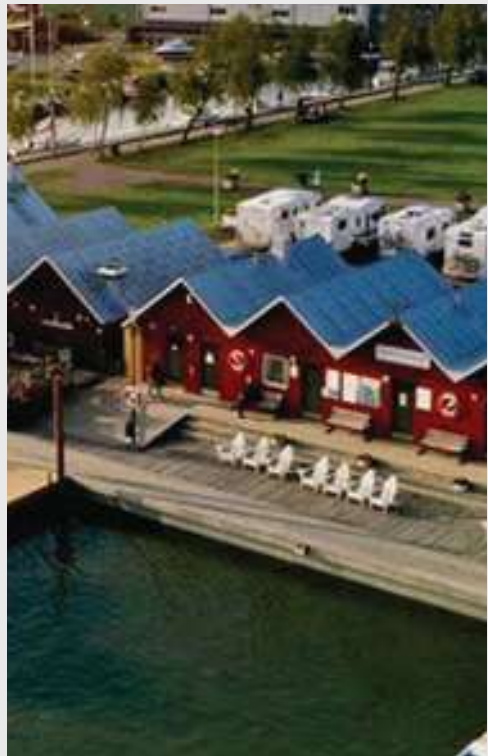


Båtliv



En grön oas

/ koncept



Levande småbåtshamn



Utflyktsmål



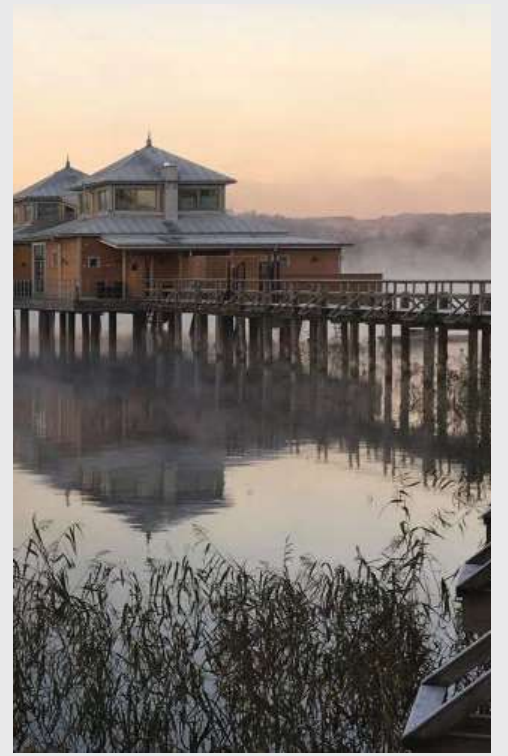
Snickarglädje



Vattenkontakt



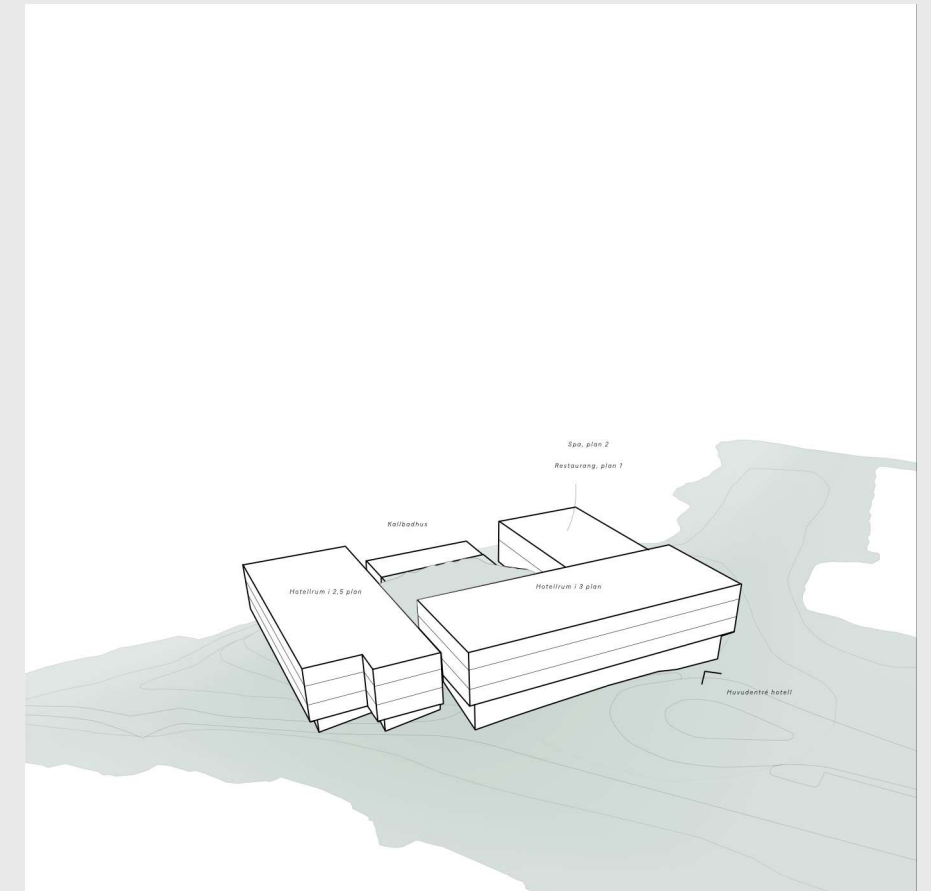
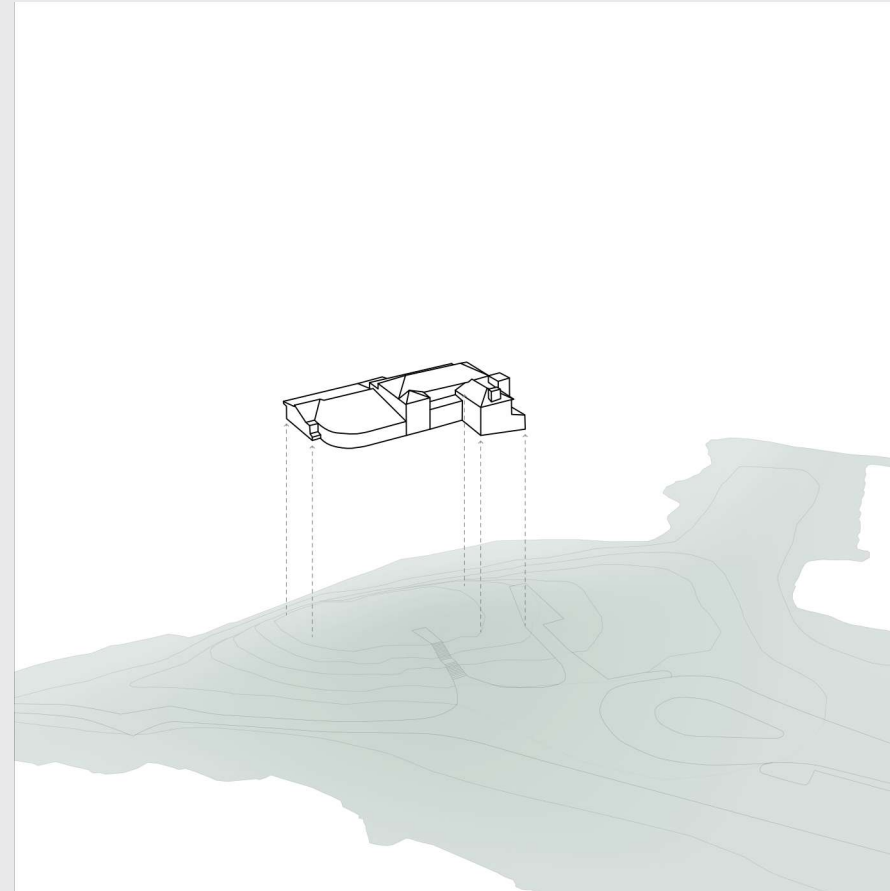
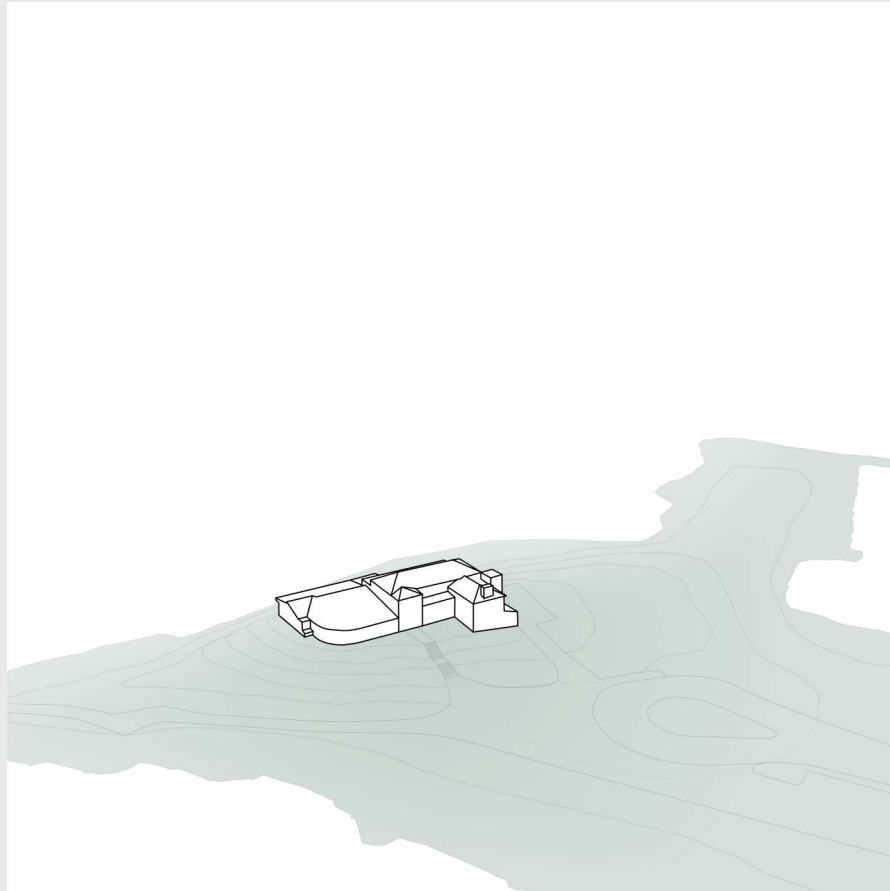
Utbud och service



Badparadis

Bärande idéer för förslaget är att stärka Skarholmens potential som destination, det nya hotellet med dess bad- och spaanläggning blir ett nytt utflyktsmål. Genom en ökad aktivitet på platsen möjliggörs också nytt utbud och service i anslutning till det nya hotellet.

/ koncept



Förutsättningen för förslaget har varit att befintlig byggnad demonteras. Platsen för den tidigare byggnaden blir istället ytan för en ny innergård. Runt denna ordnar sig det nya hotellet. De högsta volymerna är placerade mot norr, sedan trappar skalan på byggnaderna ner mot vattnet för att avsluta med den minsta byggnaden, kallbadhuset, vars enplansmotiv möter vattenbrynet.

/ en plats för alla



/ process



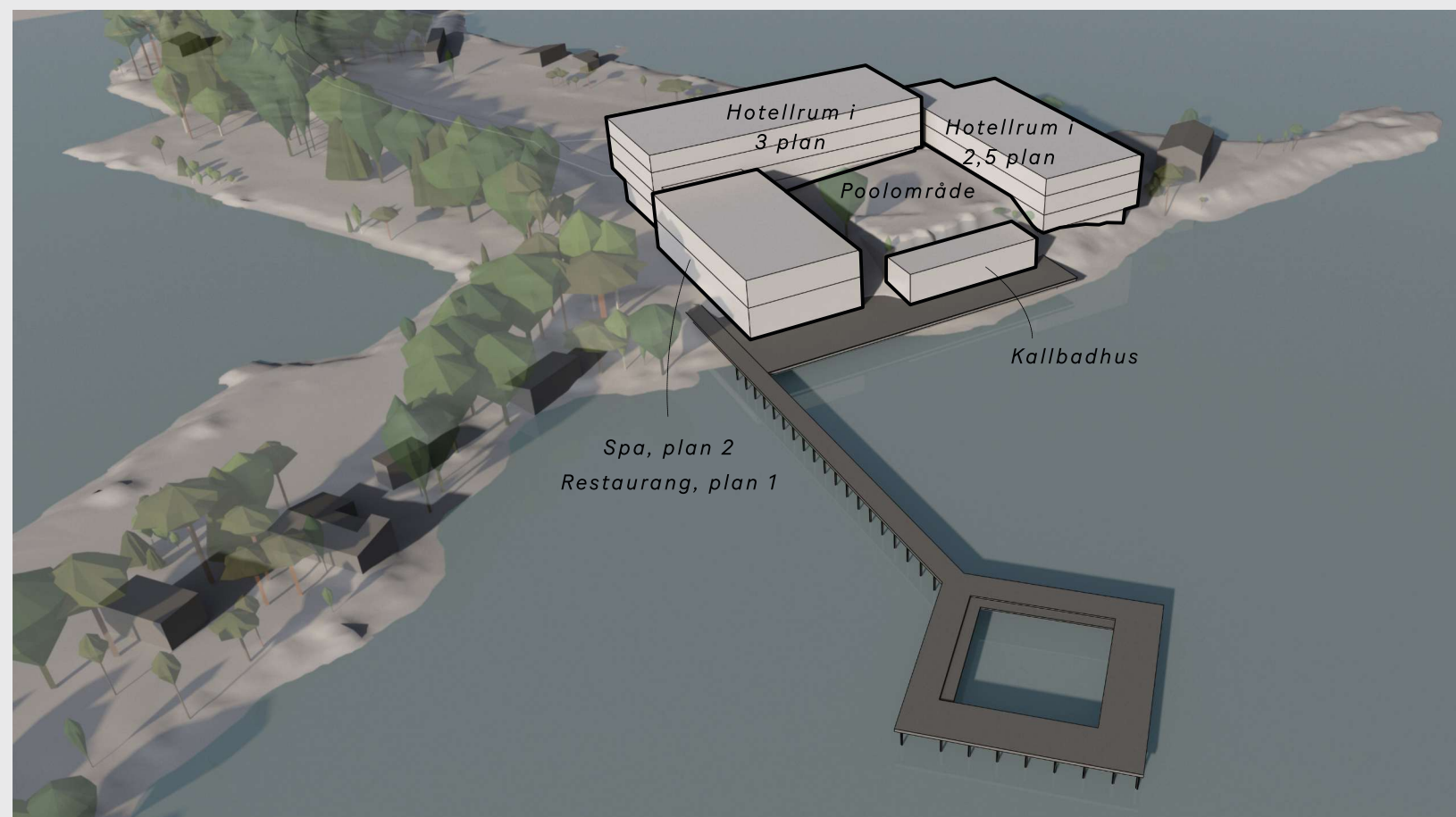
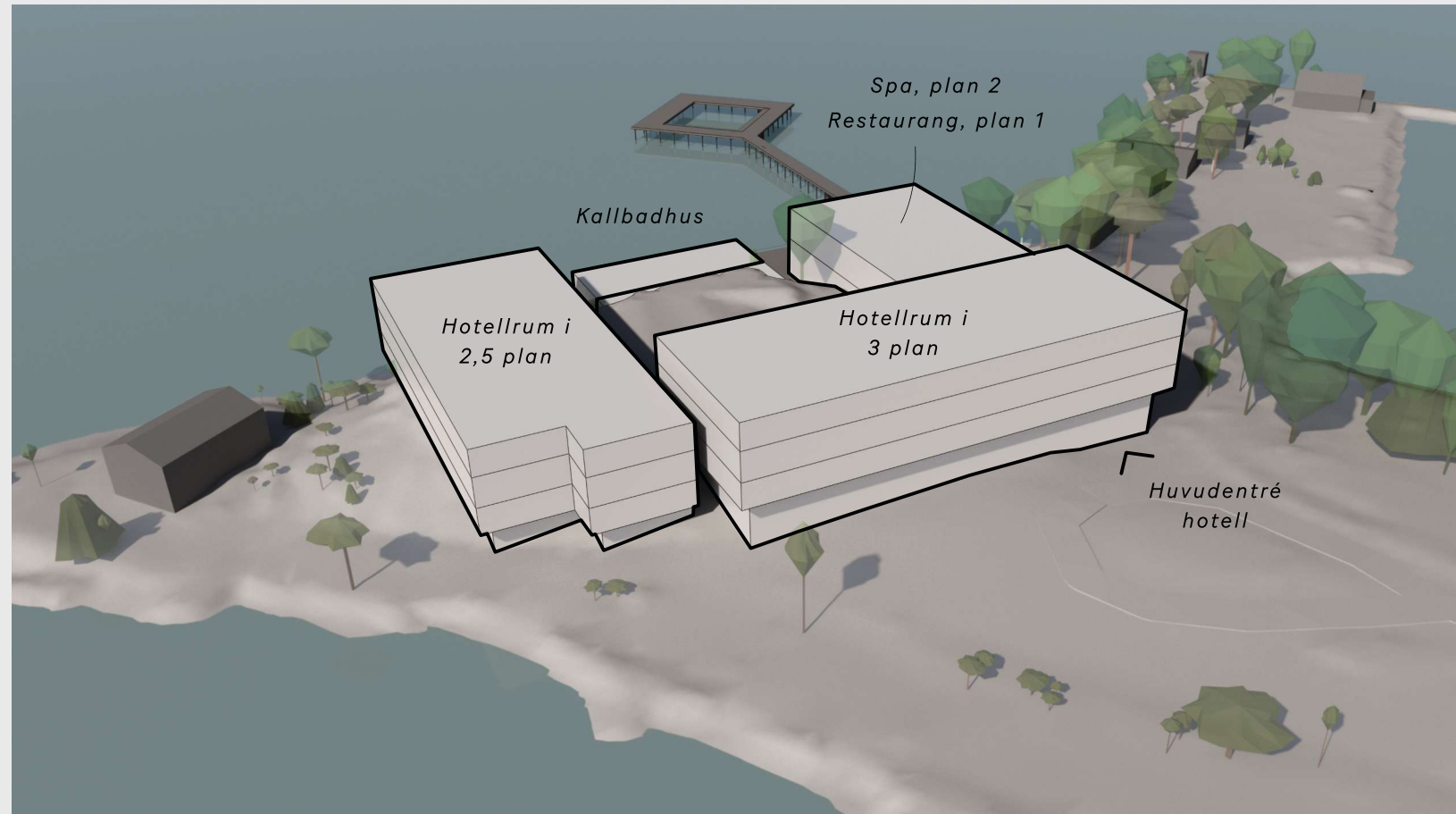
Centralt för arbetet med förslaget har varit kontakten med vattnet, både för hotellets gäster men även för allmänheten. Den nya strandpromenaden länkar samman de publika bryggorna och erbjuder även nya funktioner för allmänheten. Platsen erbjuder en för Uppsala unik möjlighet att möta och se ut över Ekoln och att ta del av naturens skådespel vid vatten.

/ process



Närmast vattnet föreslås ett nytt kallbadhus, som kan vara frikopplat från hotellverksamheten. Det erbjuder Uppsalaborna en efterlängtdad möjlighet att basta och bada vid Skarholmen. Mellan kallbadhuset och berget skapas en passage, för ett mer "på-klätt" stråk. Därifrån anas hotellets poolområde uppe på kullen.

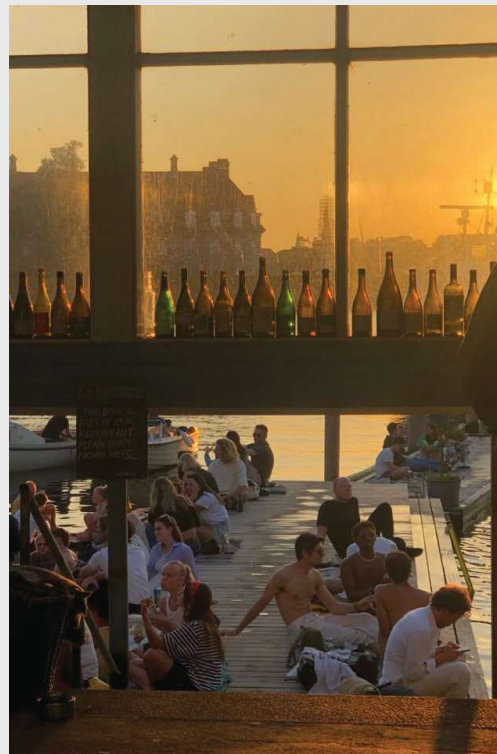
/ förslag



/ referenser



Rofylld materialpalett



Utbud och service



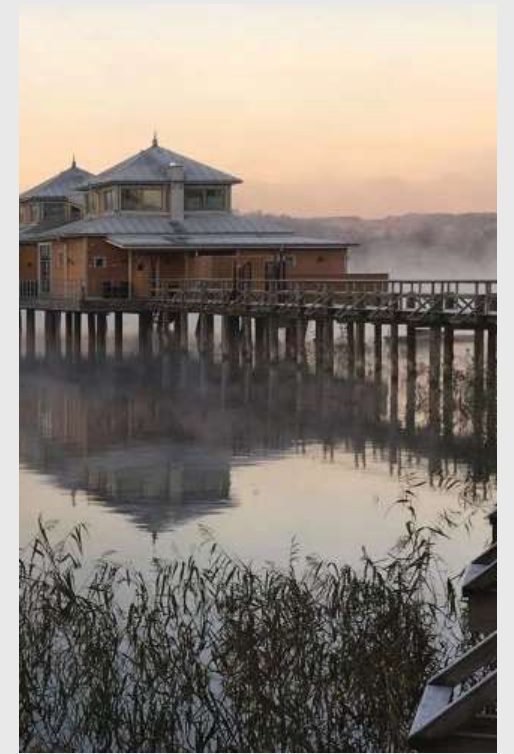
Utblickar



Detaljer och atmosfär



Vattenkontakt



Badparadis

Som referenser för gestaltningen ses skirheten i sommarnöjets snickargläde, lättheten i avslappnade lediga dagar och det meditativa lugnet i den asiatiskt präglade badritualen. Fasadgestaltningen bygger på en klassisk princip som tar avstamp i kurortens estetik tillsammans med karaktärgivande takformer. Färgpaletten utgår från en klassisk "gräddig" skala med inslag av en djupare kulört ton på detaljer och spa-och restaurangbyggnaden.

/ idé och volymer



Kurhotell Skarholmen

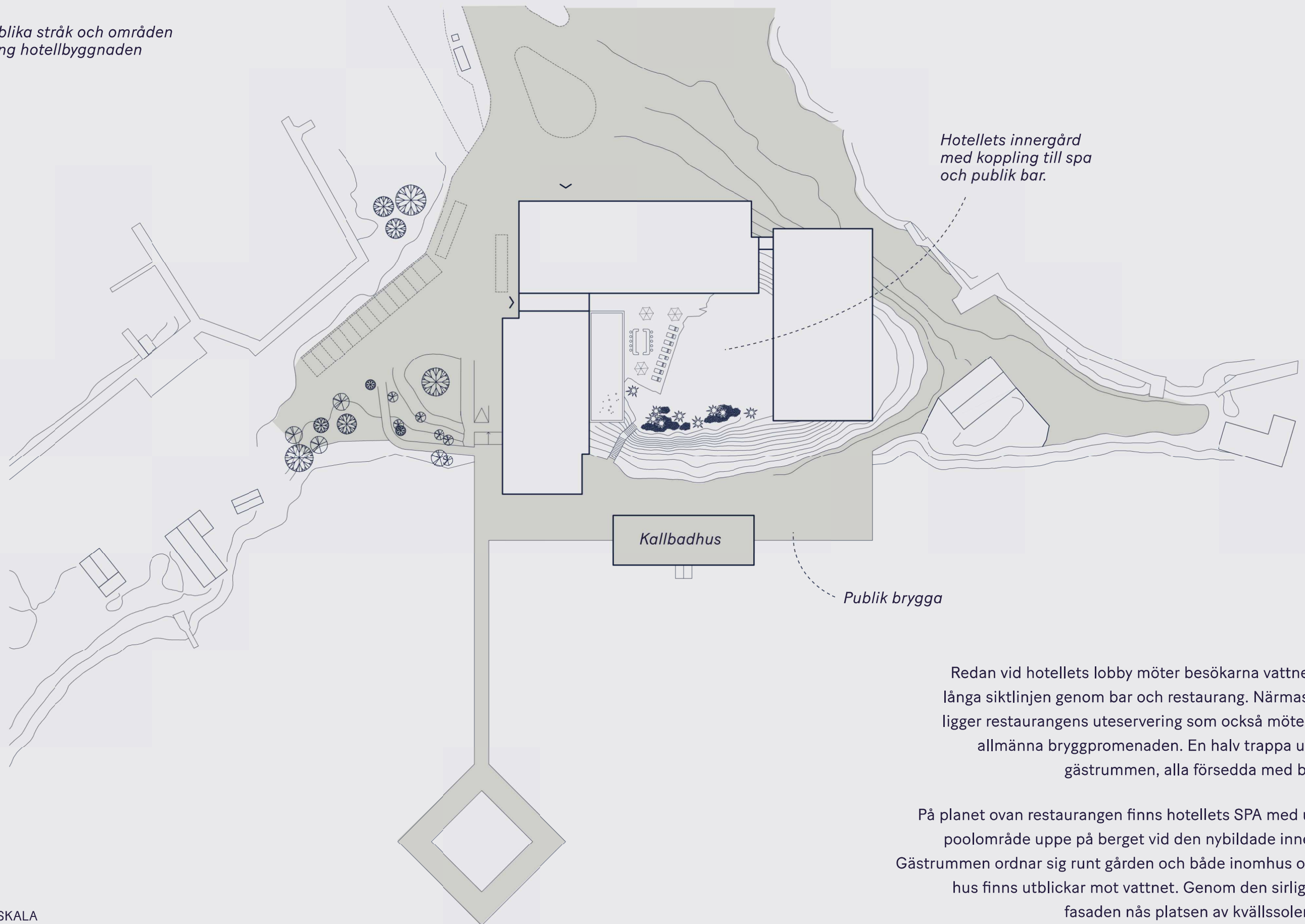
YTOR	
Antal hotellrum	133
LOA (hotell)	6270 m ²
BTA (hotell)	6520 m ²
Nyckeltal	46,8 m ² LOA/hotellrum

*Ytangivelser är ungefärliga.
Kallbadhuset ingår ej i ytsammanställning.*



/ en plats för alla

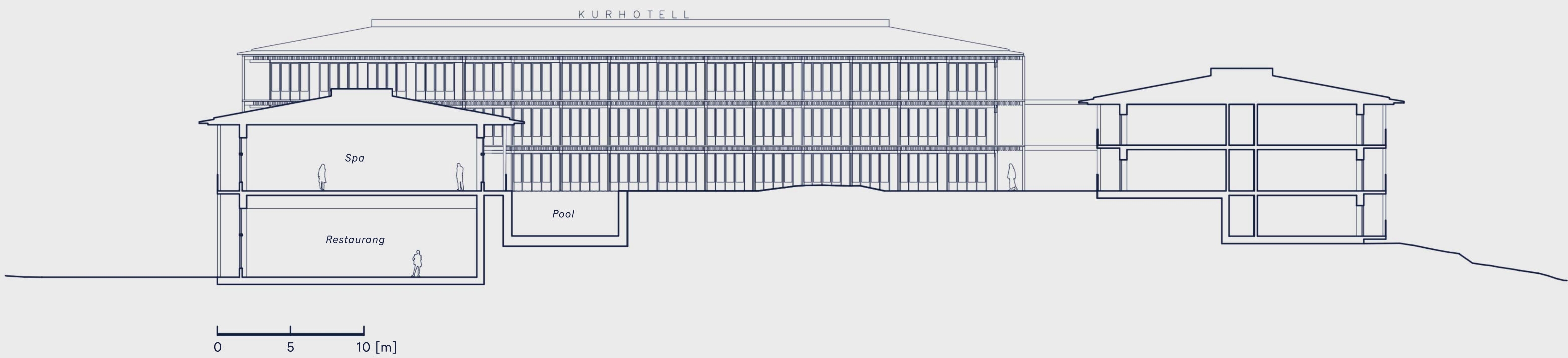
Publika stråk och områden
kring hotellbyggnaden



SKALA
1:800 (A3)



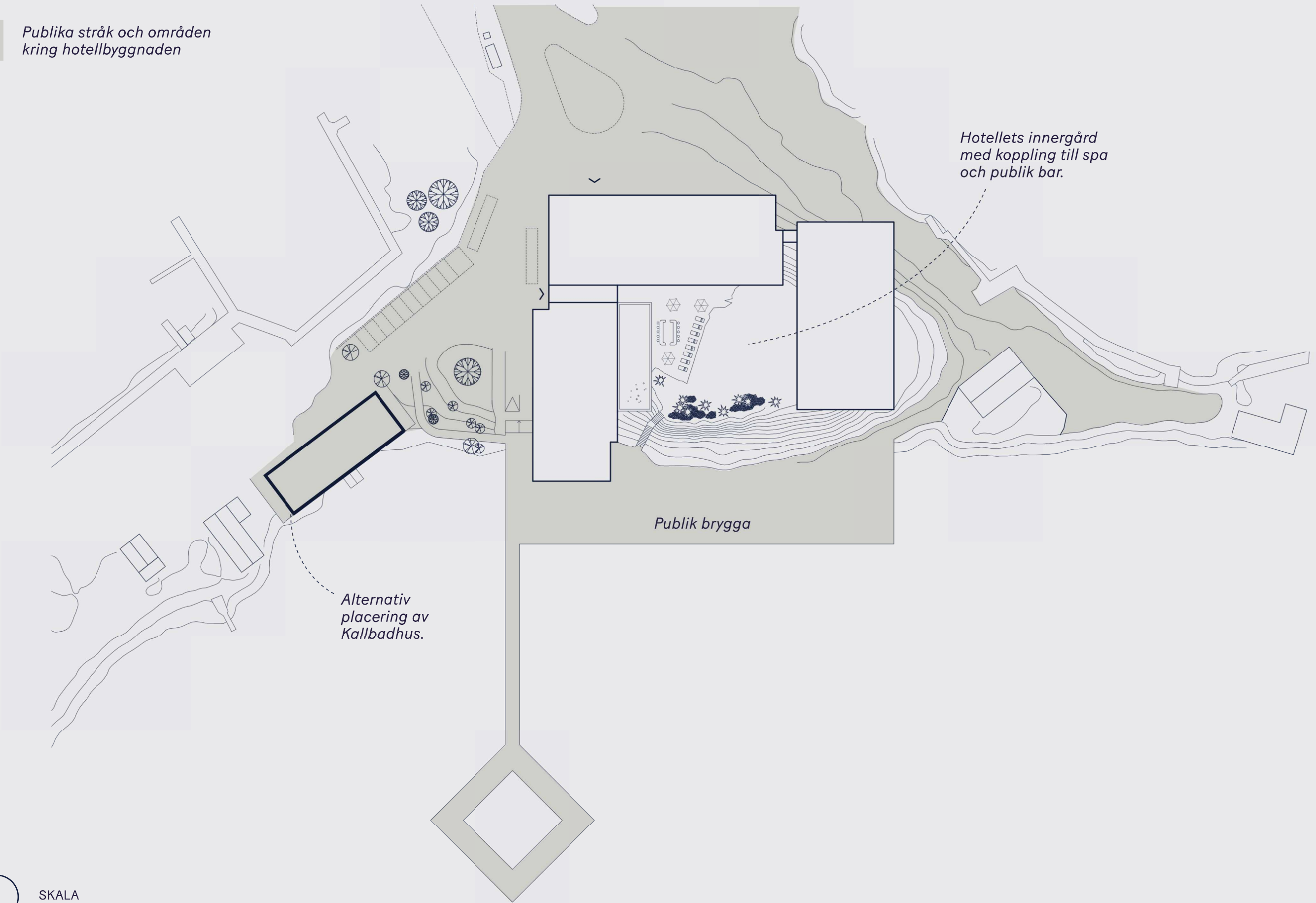
/ sektion





/ placering kallbadhus, alt. A

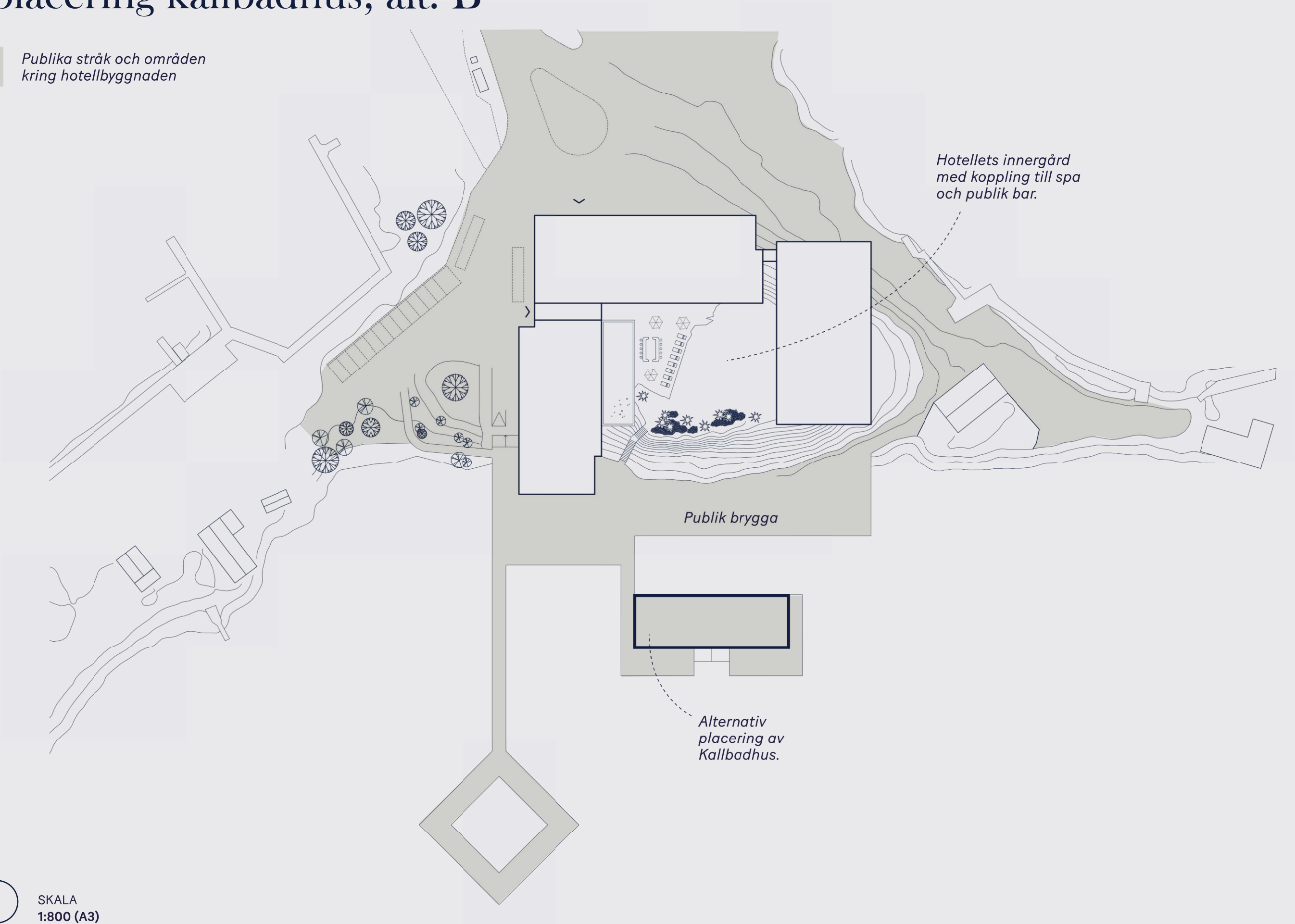
Publika stråk och områden
kring hotellbyggnaden



SKALA
1:800 (A3)

/ placering kallbadhus, alt. B

Publika stråk och områden
kring hotellbyggnaden



Hotelllets innergård
med koppling till spa
och publik bar.

Publik brygga

Alternativ
placering av
Kallbadhus.



SKALA
1:800 (A3)

KURHOTELL & KALLBAD

Skarholmen



GESTALTNINGSFÖRSLAG / KROOK & TJÄDER

Bilaga 7, Karta

Begäran om planbesked

