

0380-P2011/8

Diarienummer  
2009/20016-1

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| LANTMÄTERIMYNDIGHETEN |              |
| Uppsala kommun        |              |
| Ink                   | 2011 -04- 20 |
| D.nr:                 | 2011/70108   |



**Områdesbestämmelser för Hagby kyrkomiljö och Eka gård, Uppsala kommun**  
 Normalt planförfarande

|                              |
|------------------------------|
| <b>LAGA KRAFT 2011-04-01</b> |
|------------------------------|



Handläggare: Dan Thunman, telefon:018- 727 46 32

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
 Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

0380 - P2011/8

## OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hagby kyrkomiljö och Eka gård är en unik miljö med höga kulturhistoriska värden. Den ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, Sävååns dalgång (K 42). Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa kulturhistoriska värden samt att skapa underlag för en bra dialog i frågor rörande ny bebyggelse och därmed tillgodose intentionerna med riksintresset. Förutom den generella bygglovplikten utgör Hagby, enligt beslut av byggnadsnämnden 2005-05-12, *samlad bebyggelse*. Det innebär att bygglovplikten även omfattar mindre tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader. Områdesbestämmelserna innebär viss utökad lovplikt samt varsamhetskrav rörande nya byggnaders placering och utformning. Kommunen kommer inte att debitera lovärenden som aktualiseras till följd av den utökade lovplikten i dessa områdesbestämmelser.

Enligt Uppsala kommuns Miljöprogram, antaget av KF 2006-03-27, ska värdefulla kulturmiljöer såväl historiska som estetiska bevaras. Syftet med områdesbestämmelserna är att verka i denna riktning.



## LÄGESBESKRIVNING SAMT MOTIV FÖR AVGRÄNSNING



*Avgränsning av området*

Områdesbestämmelserna omfattar kyrkomiljön och del av Eka gård med intilliggande öppet jordbrukslandskap. Centralt i området rinner Sävaån. Områdets area är cirka 0,7 km<sup>2</sup>. Utgångspunkten för gränsdragningen har varit kyrkan med funktioner/bebyggelse som historiskt sett varit nära sammankopplade med denna och dess roll som sockencentrum. Det gäller bl a f d prästgård, f d klockarboställe och f d skola och lärarbostad. Kyrkan utgör ett dominerande och kvalitativt inslag i landskapet. För att lyfta fram denna egenskap har en betydelsefull siktsektor redovisats på plankartan.



Hagby 1749. Gårdarna är placerade utmed byvägen med ekonomibyggnaderna närmast vägen. Den sk radbykaraktären är tydlig. Kyrkan ligger ett stycke från bybebyggelsen. Vid kyrkan angör två numera bortodlade kyrkvägar från andra byar och gårdar i socknen. Källa: Lantmäteriet

På en karta från 1749 kan vi se hur byns inägor var uppdelade i åker och äng. Byn med sina reglerade tomter har alla byggnaderna markerade. Från byn leder åt alla håll ett rikt system av vägar och stigar.

Hagby by och tillhörande jordbruksmark genomgick laga skifte på 1850-talet. Av byns gårdar erhöll två utflyttningsskyldighet, vilka slogs samman till en gård, nuvarande Bergesta. Ytterligare sammanslagning av gårdar bidrog till att byn kom att glesas ut något. Tidigare ängsmarker övergick successivt till åkermark som genom laga skifte kunde brukas alltmer effektivt.

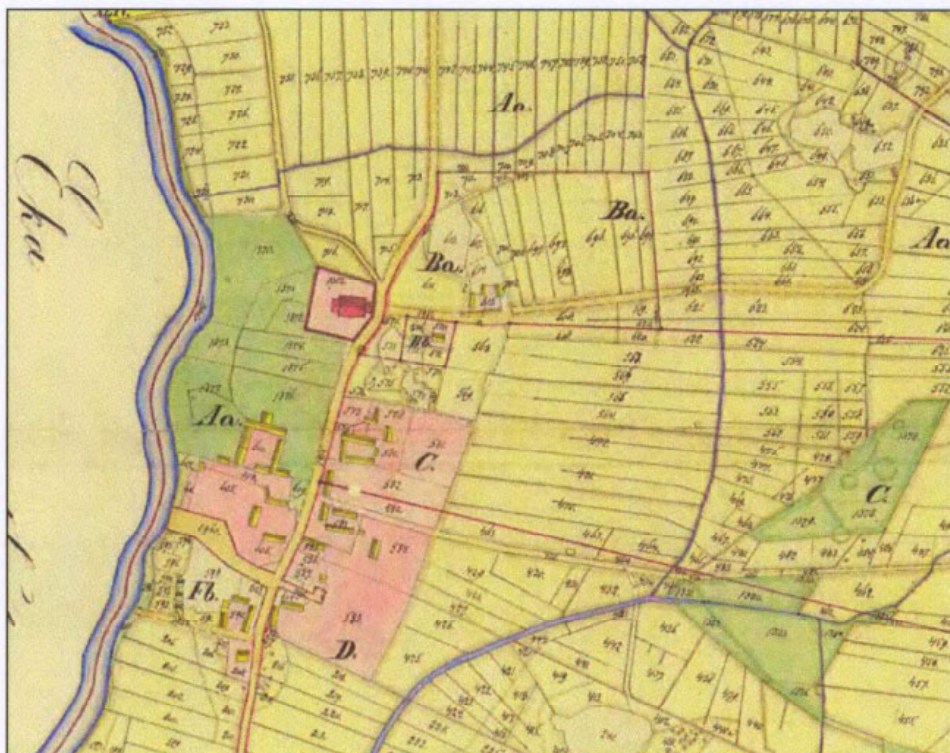
Barnens första organiserade undervisning bedrevs i "Lundkojan", en liten stuga i byn. 1864 byggdes det första skolhuset. Detta ersattes 1882 av ett nytt hus som fick sin nuvarande utformning efter en ombyggnad 1952. Skolan som lades ned 1967 nyttjas numera som samlingslokal. Bakom skolan byggdes 1926 den lärarbostad (Hagby 1:3) som står där idag med rödfärgad panelfasad. Byn fick under 1900-talets början en lanthandel som inrymdes i ett rött trähus, Oskarsberg, söder om vägen till Eka. På fastigheten Hagby 1:5 finns i dag en verkstadsindustri.



Allén mot Eka gård spelar en viktig roll i herrgårdsanläggningen uppbyggnad och utgör dessutom ett dominerande och kvalitativt inslag i det natursköna landskapet.

Eka var tidigare en by som på 1640-talet övergick till säteri med en ståndsmässig herrgårdsbebyggelse. Dagens huvudbyggnad, flygel samt magasinsflygel och stallflygel uppfördes på 1770-talet och övriga ekonomibyggnader tillkom omkring sekelskiftet 1900. Gårdens ägor sträcker sig från Sävaån i öster till häradsgränsen i väster. Inägorna ligger samlade öster och väster om gården medan skogen (utägorna) dominerar de östra delarna mot häradsgränsen. Från byvägen i Hagby leder en rak väg med alléträd fram till mangårdsbyggnaderna.

Söder om Eka och Hagby ligger Focksta gårds- och kvarnmiljö. Gården utgjordes ursprungligen av ett S:t Erikshemman som på 1600-talet byggdes till säteri. Kvarnverksamhet har funnits på platsen sedan 1600-talet och sågverk sedan 1815. Nuvarande kvarnhuset är från 1870-talet. Kvarnmiljön är byggnadsminne.



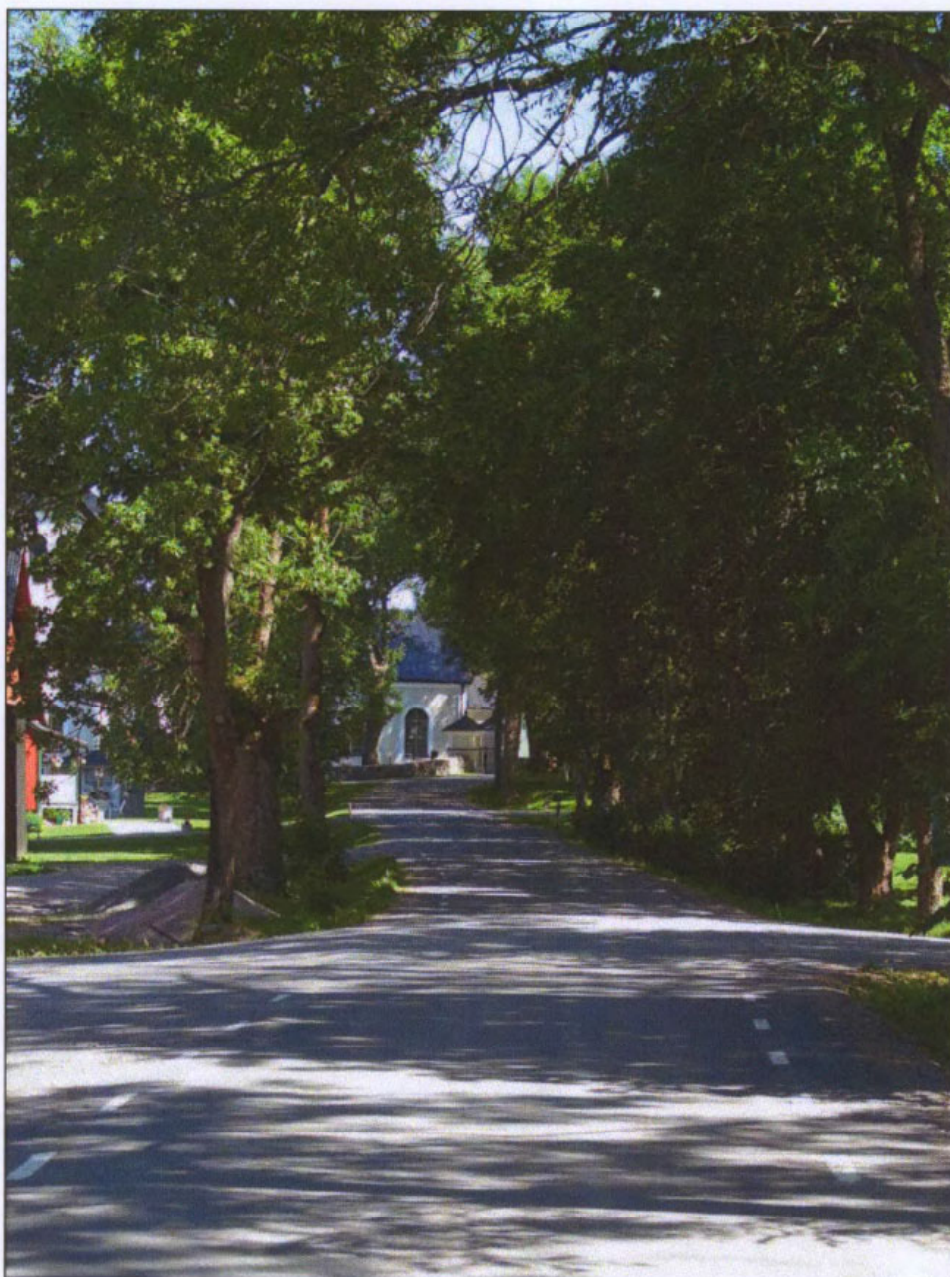
Hagby vid laga skiftet 1860. Områden som markerats med rosa färg är bebyggelsestomter. Åkermarken har markerats med gul kulör och ängsmarken med grön kulör. Notera gårdarnas smala åkertegar före skiftet. Källa: Lantmäteriet

### Områdets karaktär

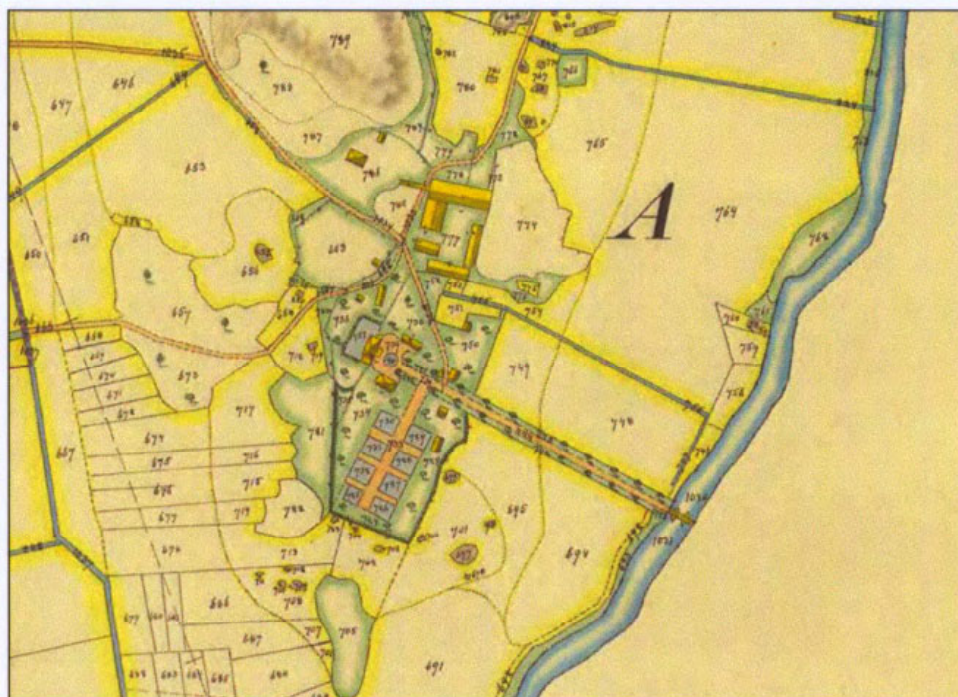
Hagby ligger i en utpräglad jordbruksbygd. Byn är på alla sidor omgiven av åkermark och ligger naturskönt i Sävååns flacka dalgång. Byn karakteriseras av en väl sammanhållen radby med bostadshusen placerade parallellt med den raka, trädkantade byvägen. Faluröda fasader av trä dominerar uttrycket. Man-gårdsbyggnaderna har sadeltak med tegel och på ekonomibyggnaderna ligger plåt eller tegel.

Kyrkan ligger i den norra delen av byn och utgör med sina kalkade murar, rundbågiga fönster och klocktorn ett dominerande inslag i såväl byn som i det omgivande landskapet. Kyrkan låg tidigare ett stycke från bybebyggelsen men har med tillkommande byggnader alltmer länkats samman med byn. Dess roll som karaktärsskapande landmärke blir särskilt uppenbart då man nalkas byn från norr. Men även när man kommer söder ifrån på bygatan utgör kyrkan ett påtagligt fondmotiv.

Från kyrkan ses Hillinge gård i norr. På den västra sidan om Sävåån möter gården Ekas ägor. Gårdens byggnader ligger något högre upp och nås via den raka allén som ger denna del av landskapet karaktär.



Vägen genom byn är inbäddad i grönska med den ljusst putsade kyrkan i fonden. Bybebyggelsen i övrigt domineras av faluröda träfasader.



Eka gård 1911. Mangårdsbyggnadernas symmetriska gruppering förstärks av den raka trädalén. Lite längre norrut ligger gårdens ekonomibygnader. Källa: Lantmäteriet



Huvudbyggnaden på Eka





Kyrkan utgör ett dominerande och kvalitativt inslag i landskap bilden norr om byn



Mangårdsbyggnaden / F d Prästgården

Akt nr: 0380-P2011/8

**HANDLINGAR**

angående

**OMRÅDESBESTÄMMELSER**

för

**Hagby kyrkomiljö och Eka gård**

Antagen:2011-03-03

## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och på Stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på webbplats på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Fotografier: D Thunman

### Medverkande

Områdesbestämmelserna har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret. Historiska kartor har tagits fram av Upplandsmuseet.

## **FÖRORDNANDEN**

Inom planområdet råder strandskydd 100 m från Sävaån.

## **KULTURMILJÖVÄRDEN**

Planen berör riksintresse för kulturmiljövården, Sävaåns dalgång (K 42). I kommunens översiktsplan är delar av området klassificerat som miljö som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll. Se även under rubriken Kulturarv och landskapsbild.

## **NATURVÄRDEN**

Större delen av planområdet ingår i ett mer omfattande område med särskilda landskapsvärden. Den södra hälften av planområdet har mycket höga naturvärden. Områdenas avgränsningar redovisas i kommunens översiktsplan.

## **KULTURMINNESLAGEN**

Kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade enligt 4 kap lag om kulturminnen m.m.

Inom eller i anslutning till området finns registrerade fornminnen, mest i form av gravfält. Samtliga fornminne som finns registrerade på Riksantikvarieämbetets informationssystem för fornminnen finns markerade på kartan. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap lagen om kulturminnen m.m. (KML). Där framgår även att till varje fast forn lämning hör också ett så stort område på marken som behövs för att bevara forn lämningen och ge den tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Gällande översiktsplan (ÖP) antogs av kommunfullmäktige 2010. Där framgår att landsbygdens kyrkomiljöer tillhör våra mest värdefulla kulturmiljöer. Vidare framgår att ny bebyggelse i direkt anslutning till kyrkan bör undvikas. Vid prövning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till kyrkans placering och utformning i landskapet. För att fördjupa dessa frågor och skapa bättre underlag vid bedömningar i enlighet med Plan- och bygglagen föreslås i Översiktsplanen att områdesbestämmelser bör prövas för huvuddelen av kommunens kyrkomiljöer med omgivande landskap.

Byggnadsnämnden gav 2009 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda arbetet med områdesbestämmelser för tio kulturmiljöer, bl a Hagby kyrkomiljö, del av Eka gårds ägor samt del av Hagby bys ägor.

Uppsala läns kulturminnesvårdsprogram, *Bygd att vårda*, Upplandsmuseets kulturhistoriska bebyggelseinventering, *Hagunda* samt skriften *Kulturmiljöer i Uppsala kommun* ger vägledning för arbetet.

## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Kulturarv och landskapsbild

#### Några nedslag i Hagbys och Eka gårds historia

Hagby by ligger i en gammal och mycket intressant kulturbygd med kontinuerliga spår av mänsklig aktivitet från stenåldern och framåt. Hagby socken bildades på 1100-talet, troligen efter en äldre administrativ indelning av landskapet där Sävaån och dess inverkan på kommunikationerna i landskapet spelat roll. En kyrka (S:ta Maria kyrka) uppfördes centralt i bygden. Förutom Hagby by bestod socknen redan under järnålder och tidig medeltid av följande byar och gårdar: Sunnanå (Säteri 1600-tal), Hillinge, Forsa, Möjbro, Eka (Säteri 1600-talet), Focksta (Säteri 1600-tal), Vallby, Ekbolanda (Säteri), Filke, Torsätra, Skornome och Brunna. Under medeltiden reglerades flertalet av dessa byar/gårdar i enlighet med solskiftets principer varmed sk radbyar uppstod, de flesta ganska små. Från flera av dessa byar/gårdar ledde "kyrkvägar" fram till Hagby.

På 1220-talet ägde kyrkan (eller hade del i) 14 gårdar, vilket var de flesta gårdarna i socken. Hagby var Domkyrkans äldsta kanonikat. När Gamla Uppsala domkyrka brann 1250 föreslog Bengt Johansson Ängel, ärkedjäkne i Uppsala, Hagby kyrka som alternativ till domkyrka i Östra Aros. Efter reformationen blev Hagby prebendepastorat för teologiprofessorer i Uppsala. Allt detta berättar om ovanligt starka band till kyrkan som gör Hagbys historia särskilt intressant.

Hagby kyrka blev med tiden för liten för den ökande befolkningen. Därför uppfördes 1840 en ny kyrka, på samma plats som den äldre, efter ritningar av Axel Almfelt, verksam vid Överintendentsämbetet. Klockstapeln, som tidigare var placerad på berget öster om kyrkan (där f d kyrkskolan ligger i dag) revs. Kyrkan är en typisk representant för kyrkobyggnader från Karl Johanstiden. Långhuset med stora rundbågiga fönster avslutas i väster av ett tornparti med kyrkklockorna krönt av en mindre trälanternin. Till kyrkan verksamhet hörde även klockargården strax öster om kyrkan. Klockargårdens gamla loge och magasin är idag hembygdsmuseum.

Prästgården med sin man- och fägård, söder om kyrkan, var boställe för kyrkoherden fram till 1922. Den nuvarande rödmålade huvudbyggnaden uppfördes 1926 och flankeras av två rödfärgade timrade längor från 1800-talets förra hälft. De rödfärgade ekonomibygnaderna, som delvis ligger längs byvägen, är huvudsakligen från 1900-talet.

### **Bebyggelse och gestaltning**

Det är inte bara kyrkomiljön som är gammal. Även det kringliggande landskapet har ett högt åldervärde som ska beaktas. Men framför allt är det upplevelsen av kulturlandskapet med kyrkan som centralgestalt som ska värnas och utvecklas.

Böndernas månghundraåriga brukande av jorden har skapat det öppna kulturlandskap som är av stor betydelse för kulturmiljöns upplevelsevärden. Ett fortsatt brukande av jordbruksmarken är därför av största betydelse för områdets karaktär. Byggnadsnämnden ser därför positivt på ett kontinuerligt utvecklande av jordbrukets fastigheter/byggnader. Uppförande eller större tillbyggnad av ekonomibygnader för jordbruk eller därmed jämförliga näringar kräver inget bygglov. Men med anledning av områdets höga kulturhistoriska och upplevelsemässiga värden är det särskilt viktigt att dessa åtgärder planeras och genomförs på sådan sätt att dessa värden inte påverkas negativt. Stadsbyggnadskontoret erbjuder rådgivning i dessa frågor.

Kyrkobyggnaden har från norr alltid varit väl synlig i det öppna landskapet och har därför ett högt miljöskapande värde. Men även upplevelsen från kyrkogården av det kringliggande kulturlandskapet har kvaliteter som bör beaktas vid prövning av ny bebyggelse i området. Den viktigaste siktsektorn har markerats på plankartan. Inom denna sektor bör inga nya byggnader tillkomma.

Vägarna i området har mycket gamla sträckningar och är tillsammans med trädalléer viktiga för upplevelsen av kulturlandskapet.

- För att bevara och bygga vidare på Hagbys karaktär ska ny bebyggelse placeras så att den ansluter till rådande bebyggelsemönster. Kyrkans dominerande roll i landskapsbilden ska särskilt beaktas.
- Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart, se karaktärsbeskrivning.
- Terrassering av tomten bör undvikas.
- Ändringar av byggnader får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen

### Bygglovplikt

Förutom den generella bygglovplikten utgör Hagby *samlad bebyggelse*, vilket innebär att bygglovplikten även omfattar mindre tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader. Genom områdesbestämmelserna tillkommer bygglovplikt för följande åtgärder:

- Ändring av tak- eller fasadmaterial på bostadshus och komplementbyggnader samt omfärgning till annan kulör.
- Rivning av bostadshus

Bygglovärenden som följer av den utökade lovplikten i dessa områdesbestämmelser kommer ej att debiteras.

### PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

#### Översiktsplan

Områdesbestämmelserna är en uppföljning av intentionerna i Översiktsplan för Uppsala kommun (2010).

#### Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i december 2010



Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Dan Thunman  
Planerare/utredare

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Samråd: 2010-06-03
- Utställning: 2010-11-18

Antagen av byggnadsnämnden: 2011-03-03

Laga kraft: 2011-04-01