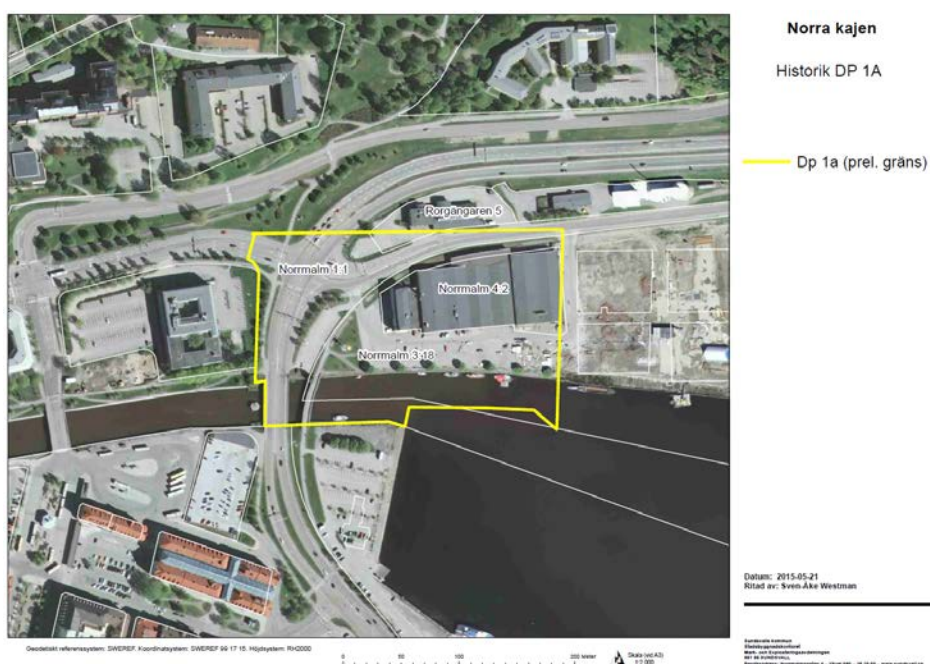


Norra kajen – Historisk beskrivning, detaljplan 1A

Bakgrund

Sundsvalls kommun avser genom sitt dotterbolag Norra Kajen AB att omdana delar av industriområdet Norra kajen och Heffners industriområde till ett bostadsområde. För detta krävs bland annat en ändring av nuvarande detaljplaner. Denna historiska beskrivning avser område för detaljplan 1a. Områdets avgränsning framgår översiktligt i bilden nedan.



Figur 1. Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet.

Beskrivning av det aktuella området (kartor, mm)

Det tänkta planområdet består idag av dels byggnader för kontor och försäljning samt hårdgjorda ytor för parkering och vägar. Ett mindre grönområde finns även inom planområdet. Öster om det tänkta området ansluter Norrakajen detaljplan 1b där bygget av bostäder inleddes under 2014. I Figur 1 framgår markarbeten inför kommande exploateringen vid fotograferingen 2013.

Berörda fastigheter är del av Norrmalm 3:18, Norrmalm 4:2, Rorgångaren 5 och del av Norrmalm 1:1.

Fastigheten/områdets nyttjande (historiken)

En historisk beskrivning upprättades av Stadsbyggnadskontoret 2005-11-15 inför arbetet med den fördjupade översiktplanen för området. Beskrivningen visar hur det gamla industriområdet successivt växt fram genom att fjärden fyllts ut söder ut och därmed förändrat strandlinjen över tiden. Till utfyllnaden har fyllnads- och muddermassor av okänt ursprung använts.

Norrmalm 3:18 och Norrmalm 4:2

Vad gäller fastigheterna Norrmalm 3:18 och Norrmalm 4:2 har det aktuella planområdet använts som industriområde och verksamhetsområde sedan början eller mitten av 1850-talet. De första verksamheterna som etablerades sig på platsen var en rad så kallade "bjälkgropar". Enligt uppgift från den fördjupade översiktplanen etablerades dessa under 1800-talets första hälft. På det aktuella området har bland annat Per Fredrik Heffner ägt en bjälkgrop. Heffner startade senare sågverk och ett träsliperi längre österut på Norra kajen vilket gav upphov till namnsättningen av industriområdet (Heffners industriområde).

Sundsvalls stad tillerkändes genom en tvistedom äganderätten till området 1889. I salubrevet från 1889 framgår att Sundsvalls stad förvärvade "Heffnerska bjelkgropen" tillsammans med Ytterbomska- och Forsellska bjälkgroparna. Stora delar av dessa områden tillskapades genom utfyllnader i vatten mellan 1856 och 1899.

Omkring förra sekelskiftet började området användas av fler olika företag bl.a Kolimporten Laurents för upplag av importerat träkol och senare sannolikt även stenkol och koks. På en karta från 1935 finns fem tomter på det aktuella området som benämns som "upplagsplatser". Dessa verksamheter pågick en bit in på 1950-talet, då det kommande industrispåret till stor del förstörde möjligheterna för fortsatt verksamhet. Efter rivning etablerade sig Beijer 1958 med byggvaruhus och försäljningskontor. Denna verksamhet är fortfarande kvar.

På flygfoton från början av 1920-talet är området till stora delar obebyggt men på foto från 1928 har bebyggelse uppfört och på en bild från 1930-talet finns baracker och andra enklare byggnader uppförda i hela området. I flygfotot från 1958 har området rensas från träbyggnader och nuvarande byggnad för Beijer har uppförts (se figurerna nedan).



Figur 2. Norra kajen 1930-tal.

Rorgängaren 5

Möjligt kan Heffnerska "bjälkgropen" ha omfattat området under 1800-talet, men det går inte med säkerhet att fastställa pga brister i kartmaterialet. Studier av äldre fotografier visar att verksamhet har bedrivits på fastigheten Rorgängaren 5 från 1920-talet och framåt. På flygfoton från början av 1920-talet är området till stora delar obebyggt men på foto från 1928 har bebyggelse uppförts och på en bild från 1930-talet finns baracker och andra enklare byggnader uppförda i hela området. Det är oklart vilken typ av verksamhet som bedrevs under denna period men vissa av byggnaderna går nog att koppla till kolimporten som bedrevs vid norra kajen vid tidpunkten.

Bilfirman Fröberg & Sjöberg etablerade sig på platsen 1946-1947. Bygglovets omfattade även Nynäs bensinstation, men uppgift saknas om den byggdes vid det tillfället. Däremot är helt klart att den fanns, i mitten på 1960-talet då den är väl synlig på flygbild och enligt uppgift från tidigare ägare fanns den 1962. Driften upphörde omkring 1980 och enligt ett intyg 1981-08-18 är samtliga 3 tankar rengjorda och sandfyllda samt rörledningar demonterade.

Ejes färghus etablerade sig i lokalerna 1971 och i slutet på 1970-talet flyttade kommunen in i lokalerna som användes till kontor, bilgarage och lager. Fastigheten ägs idag av Norra Kajen Exploatering AB inrymmer företag och kontorsverksamhet. Under 2015 har Miljökontoret Sundsvalls fått in två upplysningar om markföroreningar inom fastigheten i samband med ombyggnationen på byggnaderna och ledningsarbeten.



Figur 3. Fröberg & Sjöberg och Nynäs bensinstation. Fotot är taget under 1950-talet.

Källa Sundsvalls museums fotoarkiv.

Norrmalm 1:1

Den del av planområdet som berör fastigheten Norrmalm 1:1, har under överskådlig tid varit in- och utfart ur Sundsvalls stad. Största delen av området har därför använts som för vägändamål. I nordvästra delen av området har det dock tidigare legat en Essomack. Macken, som till största del tycka ha legat utanför det aktuella planområdet, revs troligen i samband med att E4 genom staden byggdes och motorvägen genom Skönsberg byggdes. Uppgifter om bygg- och rivningsår saknas, likaså uppgifter om själva verksamheten. Området är nu mer överfyllt. Det är oklart om någon sanering utfördes i samband med ombyggnationen av området.



Figur 4. Essomacken vid Skepparplatsen. Årtal okänt. Källa Sundsvalls museums fotoarkiv.

Bedömning om fastighetens lämplighet med avseende på markföroreningar och planerad markanvändning

Fastigheterna Normalm 3:18 och del av Rorgängaren 5 har undersökts i flera omgångar mellan 2007 och 2012. Undersökningarna visar att det finns föroreningar i marken. Det finns dels tungmetaller (bly och nickel) och organiska föroreningar (PAH) med halter över naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) och riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Tabell 1. Uppmätta max- och medelhalter inom det aktuella detaljplaneområdet i relation till naturvårdsverkets riktvärde för känslig (KM)- och mindre känslig markanvändning (MKM).

Ämne	As	Pb	Cd	Co	Cu	Cr	Ni	V	Zn	Hg	PAH H	PAH M
KM	10	50	0,5	15	80	80	40	100	250	0,25	1	3
MKM	25	400	15	35	200	150	120	200	500	2,5	10	20
Max	7	76	0,2	13	26	40	58	39	100	0,12	19	34
Medel	5	25	0,12	8	18	26	21	27	65	0,06	4	6

Fastigheterna Norrmalm 4:2 och Norrmalm 1:1 har inte undersökts tidigare. Fastigheten Norrmalm 4:2 utgörs i princip endast av byggnaden för Beijers byggvaruhus med tillhörande kontorshus och delen av Norrmalm 1:1 som berörs utgörs av vägområde.

Utifrån resultaten av de utförda undersökningarna, bedöms marken inte i nuläget vara lämplig för föreslagen markanvändning som bostadsändamål. Under planprocessen bör omfattningen av föroreningen klargöras tillsammans med bedömning om föroreningens omfattning och behov av eventuella åtgärder.

Referenser

Tyréns. PM Beskrivning av föroreningssituationen, etapp 1a. 2009-11-20.