

Historik – Gasverket 1

Bakgrund

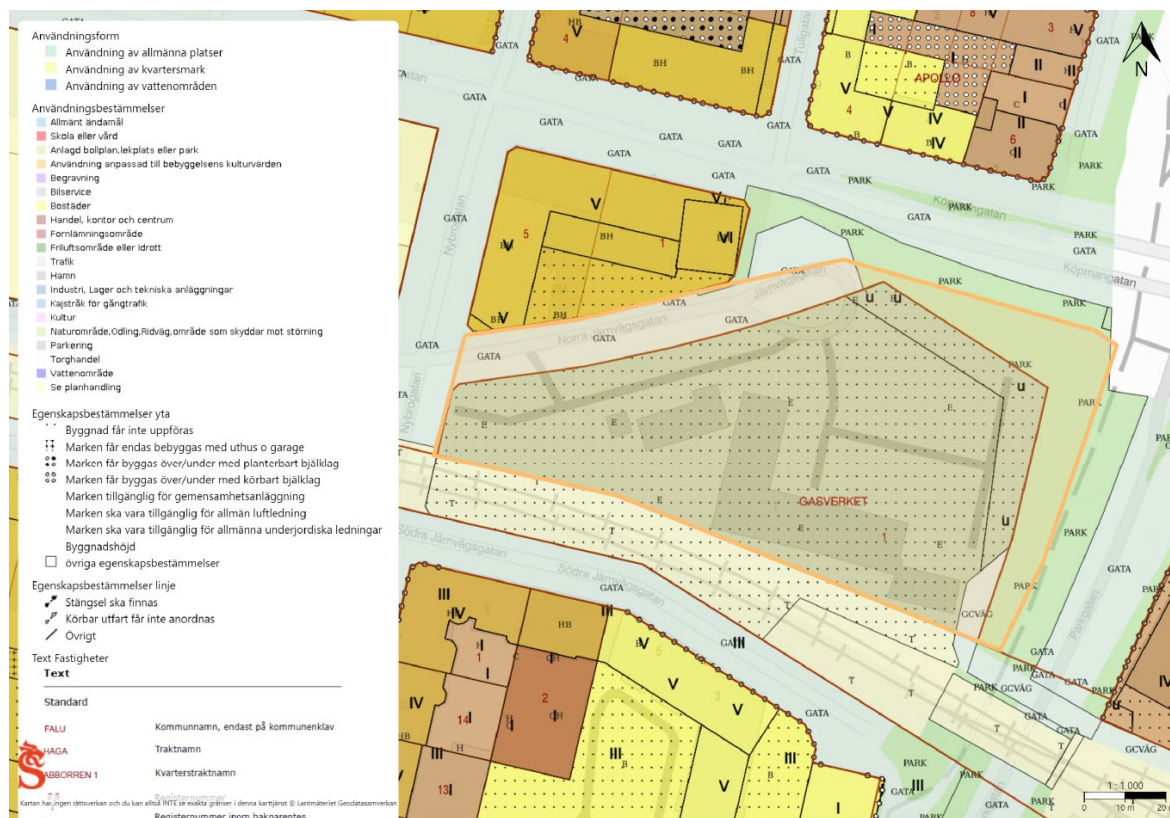
SKIFU har ansökt om planbesked för att möjliggöra kontor, handel och bostäder på fastigheten Gasverket 1 och del av fastigheten Stenstaden 1:1. Ett positivt planbesked fattades 2024-03-20. Det tänkta planområdet framgår av figuren nedan.



Figur 1. Det aktuella planområdet.

Nuvarande och planerad markanvändning

Enligt gällande detaljplan från 1977 är markanvändningen på fastigheten Gasverket 1 satt som Es (område för transformatorstation) och delen av Stenstaden 1:1 är planlagd som parkmark och gata. I praktiken används befintliga byggnader Gasverket 1 för kontorsändamål. Den gällande planen framgår av figuren nedan.



Figur 2. Gällande detaljplan.

Den nya planen avser att öppna upp användningen för bostäder, kontor och handel inom bägge fastigheterna (Gasverket 1 och Stenstaden 1:1).

Historik

Verksamheter eller andra punktkällor

Åren 1860 - 1960

I Sundsvalls museums digitala samling är följande historik hämtad:

Ingenjör Henry Beatly lämnade 1866 ett förslag till stadsfullmäktige om att på egen bekostnad bygga och driva ett gasverk i Sundsvall. Förslaget ledde till en livlig debatt i fullmäktige men en majoritet kunde så småningom besluta att ett gasverk skulle ägas av staden.

Anläggningen byggdes på den s k Sundmanska vreten bredvid ångvarnen och kunde provköras redan den 5 december 1867. Tre år efter premiären hade gasverket 60 kunder och utvecklingen gick därefter snabbt. Redan år 1878 tillkom en ny teleskopgasklocka som ökade kapaciteten från 20 000 till 50 000 kubikfot .

Vid stadsbranden 1888, brann gasverket ner men byggdes senare upp på nytt på samma plats. Av den gas som tillverkades konsumerades mellan 65 och 90 % av enskilda hushåll, först till belysning men sedan alltmer även till matlagning. För att klara de ökade gasleveranserna installerades från 1935 en ny teleskopgasklocka vid Rosenborgsområdet, på norra sidan av Landsvägsallén.

Utbyggnaden av gasnätet pågick ända fram till krigsslutet. Den högsta gasproduktionen uppnåddes 1942, men hela samhället började nu ställas om för elektricitet och från 40-talets mitt var gaskraften på tillbakagång. Gasverket gick med förlust och 1950 beslutades att verksamheten skulle ställas om för gasolproduktion.

I mitten av maj 1951 revs gasverkets 57 meter höga skorsten och i juli lades sista laddningen gaskol in i gasverkets ugnar, som tjänat ut i och med att det nya gasolverket övertagit driften. Gasolverkets verksamhet upphörde 1960.

Åren 1960 till idag

Efter nedläggningen har byggnaderna använts som verksamhetslokaler (kontor, bilskola mm). Bygglov för renoveringen av lokalerna gavs 1967. Fram till slutet av 1970-talet fanns även byggnader i områdets nordöstra del på nuvarande fastighet Stenstaden 1:1. Dessa byggnader revs sannolikt 1979 enligt inlämnat bygglov. I rubriken för bygglovsärendet framgår att rivningslovet gällde rivning av försäljningskiosk och sandfyllning av cisterner. Någon närmare dokumentation av rivningen saknas dock i arkivet.



Figur 3. Flygbild 1973 där byggnaderna på fastigheten Stenstaden 1:1 framgår.

Dagens utformning av området framgår av bilden nedan. Nuvarande ägare av fastigheten är SKIFU Fastigheter i Sundsvall där ett flertal hyresgäster använder lokalerna till kontor mm.



Figur 4. Flygbild 1923.

Tidigare undersökningar

2004 genomförde SGI en miljöteknisk markundersökning av tomten Gasverket 1 på uppdrag av Sundsvall Energi. Totalt undersökte 24 provpunkter inom det tänkta planområdet.

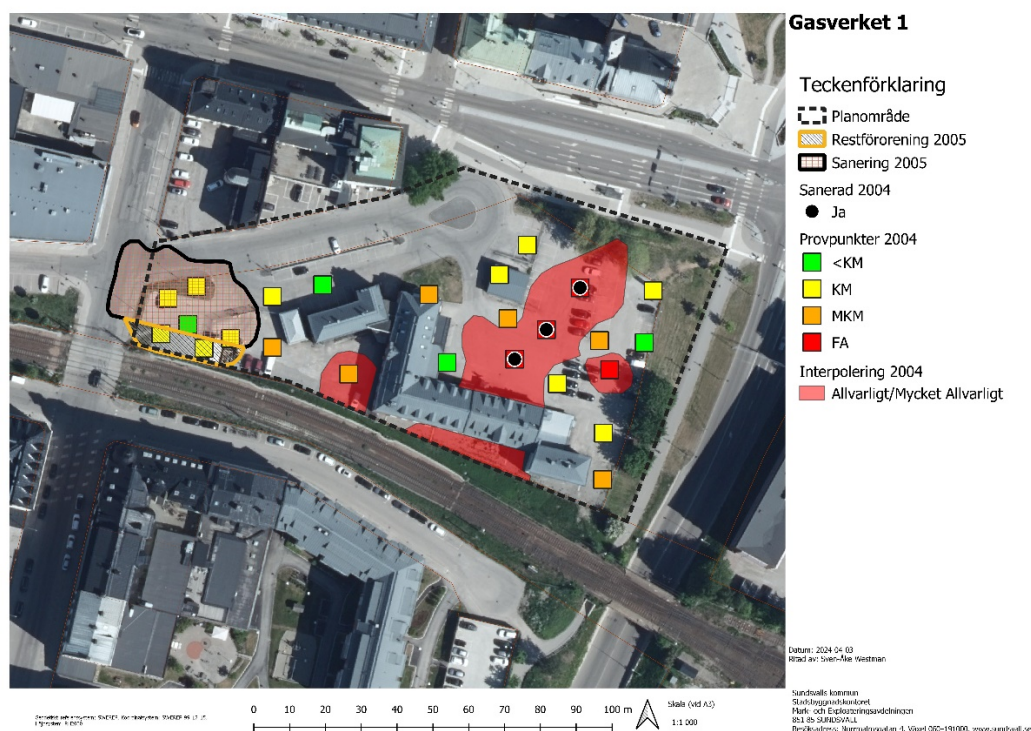
I fyra provpunkter påträffades halter över gränsen för farligt avfall (FA). Tre av dessa grävdes dock ur vid punktsaneringen 2004, där hade man påträffat mycket höga halter av PAH. En provpunkt med halter över FA lämnades dock orörd i området. I den provpunkten har mycket höga halter av koppar påträffats. Halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) förekommer inom hela det tänkta planområdet och flertal punkter har även halter över mindre känslig markanvändning (MKM) (Tabell 1).

Tabell 1. Sammanställning av ämnen med halter över KM. Alla halter är angivna som mg/kg TS.

	PAHc*	As	Pb	Cu	Hg	Zn
KM	1	10	50	80	0,25	250
MKM	10	25	180	200	2,5	500
FA	50	1000	2500	2500	50	2500
Min	0,02	2,5	3,1	9,9	<0,04	29,7
Max	33	18,6	337	2708	0,45	407
Medel	7,1	5,9	72,7	166,2	0,15	105,6
UCLM95	13,62	7,4	123,7	749,6	0,21	144,5

*Avser PAH H

Resultaten av undersökningen och åtgärden sammanfattas i figuren nedan. De områden med de högsta halterna av föroreningar i jord schaktades ur och jorden transporterades till Blåbergets avfallsdeponi.



Figur 5. Sammanställning av resultaten från undersökningen 2004 och sanering 2005.

Vid utredning 2004 gjordes även interpolering av förekomst av PAH (cancerogena PAH). Utbredningen av detta område framgår i figuren ovan. Utbredningen baseras dock på de mycket höga halter av PAH som påträffades i den centrala delen av planområdet. Där gjordes senare en punktinsats och tre provpunkter sanerades 2004 vilket påverkar utbredningen av PAH vid interpoleringen.

I grundvattnet på fastighetens västra del har rester från tidigare hantering av petroleumprodukter påträffats. Resultatet av undersökningen 2004 resulterade i en omfattande sanering av en gammal bensinstation som låg vid korsningen Nybrogatan-Norra Järnvägsgatan. Saneringen utfördes 2005 i regi av SPIMFAB. Totalt sanerades ca 2 900 ton, motsvarande ca 5 800 m³ förorenad jord. Saneringens omfattning framgår av Figur 5.

Lämplighetsbedömning

Historiken visar att området inte är lämpligt för bostadsbebyggelse utan fördjupade undersökningar eller saneringsåtgärder. Även om det skett saneringsåtgärder i det tänkta planområdet, dels som punktinsatser 2004, dels mer omfattande sanering 2005, visar tidigare undersökningar att föroreningarna (framför allt PAH och bly) är allmänt förekommande inom resterande delar av planområdet. Om planområdet endast ska gälla handel och kontor, kommer behovet av troligtvis insatser att vara mindre.

Källor

Utdrag från bygglovsarkivet

Utdrag från Miljökontorets arkivsystem Ecos

Flygfoto

Lantmäteriets databas ArkivSök