

Alderholmen och Amicitia

– hur kan de kulturhistoriska värdena berika ett område
som står inför förändrad användning?

Ettapp 2

Kvarteret Amicitia

Förutsättningar för varsam ombyggnad till nya verksamheter

Alderholmen 22:3, 22:4 och 22:5

Gävle stad

Gävle kommun

Gästrikland

2005

Lena Boox

Johannes Kruusi



Länsmuseet Gävleborgs rapportserie

Rapportserien innefattar rapporter inom länsmuseets verksamhetsområden arkeologi, bebyggelsehistoria, byggnadsvård, kulturmiljövård, etnologi, konst- och kulturhistoria.

Rapporter, böcker och mycket annat kan Du köpa i länsmuseets butik, beställa på tfn 026-65 56 35 eller e-post butiken@xlm.se

Länsmuseet Gävleborg
Box 746, 801 28 Gävle
Telefon 026-65 56 00
Fax 026-65 56 29
butiken@xlm.se
www.lansmuseetgavleborg.se



Alderholmen och Amicitia

– hur kan de kulturhistoriska värdena berika ett område
som står inför förändrad användning?

Ettapp 2

Kvarteret Amicitia

Förutsättningar för varsam ombyggnad till nya verksamheter

Alderholmen 22:3, 22:4 och 22:5

Gävle stad

Gävle kommun

Gästrikland

2005

Rapport 2006:03

Lena Boox

Johannes Kruusi



LÄNSMUSEET GÄVLEBORG

Utgivning och distribution:
Länsmuseet Gävleborg
Box 746, 801 28 Gävle
Telefon 026-65 56 00
Fax 026-65 56 29

© Länsmuseet Gävleborg 2006

Omslagsbild: Kvarteret Amicitia från söder. Foto K. Wirdby.
Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-4103.

Allmänt kartmaterial från Lantmäteriverket. Medgivande 96.0419

ISSN 0281-3181

Kopiering: Länsmuseet Gävleborg

INNEHÅLL

Sammanfattning.....	5
Bakgrund	6
Målsättning med projektet	6
Två etapper	7
Aktiviteter inom projektet.....	7
Etapp 2 Kvarteret Amicitia	
Bakgrund	8
Målsättning och metod	9
Deltagare i arbetet.....	9
Arbetsbeskrivning.....	10
Begreppet värdebärare	10
Avgränsningar	10
Magasinets historia.....	11
Återuppförandet av bebyggelsen på Alderholmen efter branden 1869	11
Magasinets användning.....	14
Förändringar i magasinet.....	14
Beskrivning av magasinsbyggnaden och utomhusmiljön	
Utomhusmiljö.....	16
Exteriör.....	17
Interiör	20
Interiör Alderholmen 22:5	20
Interiör Alderholmen 22:4	23
Interiör Alderholmen 22:3	26
Sammanfattande bedömning av de kulturhistoriska värdena	32
Byggnadsminnesförklaring?.....	32
Hantering av värdebärare	32
Utomhusmiljö.....	32
Exteriör.....	33
Interiör Alderholmen 22:5 och 22:4.....	35
Interiör Alderholmen 22:3	35
Slutsatser	37
Magasinets framtida användning	37
Ekonomisk utredning, se även bilaga 2.....	37
Byggteknisk utredning och ett förslag till ombyggnad, se även bilaga 3	38
Antikvariska synpunkter.....	42
Utvärdering.....	44
Referenser	45
Bilaga 1 Projektbeskrivning.	
Bilaga 2 Kostnadsutredning avseende varsam ombyggnad av Kvarteret Amicitia i Gävle. Jonsson Consult AB.	
Bilaga 3 Byggteknisk utredning. Magasinsbyggnaden i Kv Amicitia Gävle kommun. Kersti Lenngren Arkitektkontor, Norberg 2005.	



Bild 1. Centrala Gävle med Alderholmen och kvarteret Amicitia. Utdrag ur fastighetskartan 13H5e.

SAMMANFATTNING

Denna rapport är en redovisning av etapp 2 inom projektet *Alderholmen och Amicitia – hur kan de kulturhistoriska värdena berika ett område som står inför förändrad användning?*

Kvarteret Amicitia är beläget på Alderholmen, i första magasinsraden längst mot öster. Tillsammans med de andra stenmagasinen från 1870-talets början utefter Skeppsbron utgör det ett karaktäristiskt och viktigt inslag i stadsbilden i Gävle. Bebyggelsen vittnar om den tid då Alderholmen var Gävles hamn. Magasinet i kv. Amicitia är mycket välbevarat såväl exteriört som interiört. Det är det enda magasinet där de små öppningarna i fasaden på plan 2–4 är bevarade. Även delar av interiören är bevarade, i öster finns bl.a. en välbevarad butikslokal för en skeppshandel från 1873.

Under de senaste åren har efterfrågan på lokaler på hela Alderholmen varit vikande. Även större delar av magasinet i kv. Amicitia har stått utan användning. Men i och med det nya bostadsområdet på de yttre delarna av Alderholmen kommer magasinsområdet att bli en förbindande länk mellan bostäderna och stadskärnan. Man får därmed räkna med att efterfrågan på lokaler i magasinerna ökar. För att möta den väntade efterfrågan har Länsmuseum Gävleborg tagit fram denna utredning om magasinsbyggnaden i kvarteret Amicitia. Utredningen belyser byggnadens kulturhistoriska värden, alternativa framtida användningssätt, behov av ombyggnadsåtgärder samt kostnader för dessa. Målet har varit att undersöka förutsättningarna för en varsam ombyggnad av magasinet.

Det finns flera faktorer som påverkar möjligheterna till en varsam ombyggnad. Det kulturhistoriska värdet, bestående av de s.k. värdebärarna, är en viktig faktor, liksom de gällande tekniska egenskapskraven och ekonomiska förutsättningar. Utredningen visar att det delvis uppstår konflikt mellan kulturhistorisk hänsynstagande och uppfyllande av de tekniska egenskapskraven eller god ekonomi. Graden av kulturhistorisk hänsyn måste därför differentieras för att en varsam ombyggnad över huvud taget ska vara möjlig. Av dessa anledningar kan ett entydigt förslag på varsam ombyggnad inte presenteras.

Förhoppningen är dock att detta underlag skall kunna användas i det fortsatta arbetet med nyttjande, ändringar och förvaltning av byggnaden. De konsekvenser som utredningen beskriver är viktiga att känna till när beslut skall fattas. En faktor som kommer att påverka byggnadens framtida användning och möjligheterna till ombyggnad är en eventuell byggnadsminnesförklaring. Utredningen visar att byggnaden har så stora värden att en byggnadsminnesförklaring enligt kulturminneslagen skulle kunna motiveras. Byggnaden kan dock sannolikt byggas om invändigt för att rymma en butik/utställningslokal. En ekonomiskt bärkraftig ombyggnad förutsätter att delar av vinden inreds och att byggnaden brandskyddas med hjälp av ett sprinklersystem.

BAKGRUND

Denna rapport utgör etapp 2 i projektet *Alderholmen och Amicitia – hur kan de kulturbistoriska värdena berika ett område som står inför förändrad användning?* Den första etappen som behandlar hela Alderholmen redovisas i rapporten *Alderholmens äldre bebyggelse – Kulturbistorisk inventering*. Rapport – Länsmuseet Gävleborg 2005:01.

Allt sedan anläggandet av den nya hamnen i Fredriksskans år 1905 har Alderholmens betydelse för sjöfarten minskat. Detta har inneburit en förändrad användning av byggnadsbeståndet på Alderholmen, från lager och magasin till industri och kontor. Sedan Gävles inre hamn vid Alderholmen stängdes definitivt 1992 har de yttre delarna av Alderholmen utarmats på verksamheter. Denna utveckling har också påverkat de inre delarna av Alderholmen; verksamheter har lagts ned och lokaler står tomma.

Alderholmen med dess magasinsbebyggelse är en av de mest välbevarade kulturhistoriska miljöerna i Gävle och ingår i riksintresseområde för Gävle stad (K800). Området har ett högt kulturhistoriskt värde även i ett nationellt perspektiv.

De yttre delarna av Alderholmen står nu inför en stor förändring. Området kommer att exploateras för bostadsbebyggelse. Exploateringen påverkar även de inre delarna då denna binder samman det nya bostadsområdet med den centrala staden. Det är högst troligt att efterfrågan på lokaler och nya verksamheter i magasinen på Alderholmen kommer att öka. Alderholmen uppskattas av många gävlebor p.g.a. sin speciella karaktär och debatterna har varit intensiva om hur området kan utvecklas.

Under hösten 2005 kommer byggherrarna att presentera sina detaljerade planer för de yttre delarna av Alderholmen, bostadsområdet Gävle Strand. I samband med bostadsbyggnandet kommer gatumarken och utomhusmiljön i magasinområdet att rustas upp. Arbetet med en ny detaljplan för området har även påbörjats under 2004.

MÅLSÄTTNING MED PROJEKTET

Målet med hela projektet har varit att skapa ett underlag som belyser Alderholmens kulturhistoriska värden och hur dessa kan hanteras på ett varsamt sätt. Underlaget skall sedan användas i det fortsatta arbetet med planer, bygglov och byggnämnan. Underlaget skall inte enbart beskriva området och byggnadernas historia utan också konkretisera varför och på vilket sätt byggnaderna och miljön besitter ett kulturhistoriskt värde. Se vidare projektbeskrivning, bilaga 1.

Länsmuseet Gävleborg beviljades bidrag från Riksantikvarieämbetet via Länsstyrelsen Gävleborg för inventering och utredning av området Alderholmen inför eventuell omvandling. Projektet har genomförts i nära samarbete med tjänstemän på Förvaltningen för Bygg & Miljö vid Gävle kommun, vid länsstyrelsen och med fastighetsägarna. Förhoppningen är att ett nära och tidigt samarbete skall ge förståelse och förutsättningar för ett beaktande av kulturvärdena.

Två etapper

Projektet Alderholmen och Amicitia har bestått av två etapper där den första etappen omfattade inventering och analys av värdebärare på hela Alderholmen. En utredning av hur värdebärarna skulle kunna tas tillvara i den framtida omvandlingen av området ingick också i etapp 1. Etapp 2 har i sin tur omfattat en mer djupgående studie av magasinet i kvarteret Amicitia.

Aktiviteter inom projektet

Stadsvandringar

Inom projektet har två stadsvandringar genomförts. Till den ena bjöds Gävle kommuns tjänstemän och politiker och syftet var att öka samförståndet kring de kulturhistoriska frågorna. Ämnet för vandringen var Gävles utveckling efter stadsbranden 1869. Stadsvandringen belyste de stadsplaner som upprättades för Gävle under slutet av 1800-talet, i vilka Alderholmen var en del. Stadsvandringen gick från Rådhuset, där de storslagna planerna är tydliga i esplanader och borgarpalats, till Alderholmen, där även enklare bebyggelse planlades och arkitektritades med höga ambitioner på ståndsmässighet.

Den andra stadsvandringen som belyste enbart Alderholmens historia var en del i Riksantikvarieämbetets satsning Kulturhusens dag. Kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer hölls öppna för allmänheten över hela landet. På Alderholmen genomfördes en guidning av området och möjlighet gavs även att gå in i ett av de mest välbevarade hamnmagasinen, kvarteret Amicitia. På guidningen deltog drygt 40 personer.

Studieresa

För att få inspiration och lärdom av hur man kan utnyttja de kulturhistoriska värdebärarna, både i byggnader och i den yttre miljön, när industriområden nära vatten omvandlas, genomfördes en studieresa till Stockholm i oktober 2004. Deltagare på studieresan var tjänstemän från Bygg & Miljö och Tekniska kontoret vid Gävle kommun, Läns museet Gävleborg samt representanter för fastighetsägarna på Alderholmen.

Den första dagen tillbringades i Nacka kommun där kommunantikvarien och ansvarig planarkitekt presenterade de miljöer som omvandlats från industri- miljöer till bostads- eller kontorsmiljöer. Vi besökte Järla Sjö, Sickla industriområde, Finnboda varv samt Kvarnholmen. Medverkade gjorde även den antikvarie från Nyréns arkitektkontor som var delaktig i omvandlingsprocesserna.

Dag två besöktes först Ericssons gamla industriområde vid Telefonplan där Konstfack flyttat in i en av byggnaderna. Många andra byggnader i området står tomma och projektledaren från Stadsbyggnadskontoret i Stockholm berättade om stadens planer. Vidare besöktes Lilla Essingen där Electrolux industriområde byggs om för bostäder. Studieresan avslutades i Frihamnen där Hamnförvaltningen guidade oss runt i deras hamnmagasin, byggda under första hälften av 1900-talet. Idag fungerar magasinen som kontor.

Föreläsningar

Vid en lunchföreläsning hösten 2004 presenterades arbetet för Gefle Rotary Club. Under våren 2005 deltog läns museet vid en bostadsmässa som anordnades av Institutionen för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet. Inom ramen för läns museets egen programverksamhet hölls en kulturlunch i april 2005.

ETAPP 2

KVARTERET AMICITIA

Bakgrund

Kvarteret Amicitia är beläget på Alderholmen, i första magasinraden närmast ån. Tidigare har det funnits ytterligare bebyggelse mot öster. Närmast kvarteret Amicitia fanns Tullhuset och byggnader tillhörande Gävle-Dala järnväg med bl.a. stations- och verkstadsbyggnader samt lokstall. Dessa revs i mitten av 1900-talet.



Bild 2. Ännu finns varor på lagret i skeppshandeln, åror. Foto G. Jonsson och K. Lenngren. Dg 05-1386.



Bild 3. Drivremmar på lager. Foto G. Jonsson och K. Lenngren. Dg 05-1314.

Magasinet i kvarteret Amicitia är idag det enda stenmagasinet längs Gävleån som har bevarat sitt exteriöra och interiöra utseende som vittnar om dess ursprungliga funktion som magasin. Byggnaden är viktig då den åskådliggör hur hamnmagasinen såg ut, hur varor lagrades och i vilken arbetsmiljö som magasinarbetarna utförde sina uppgifter. I magasinet lagerfördes varor till några av handelshusen som var etablerade i sjöfartsstaden Gävle. Byggnaden skildrar en tid då Gävle var en stor handelstad och hamnen, sjudande av verksamhet och liv, var belägen inne i staden. Sitt namn har kvarteret Amicitia fått efter två fartyg med samma namn, tillhörande Gävles handelsflotta på 1700-1800-talen.

Sedan hamnen flyttade till Fredriksskans och de stora handelsfirmorna försvann har hamnmagasinet fört en alltmer tynande tillvaro. Stora delar av magasinet har de senaste 20 åren stått utan verksamhet. Trots försök har det varit svårt att finna nya verksamheter till byggnaden. Skeppshandeln i den östra delen av magasinet flyttade sommaren 2005 till nya lokaler på Alderholmen. Kvarteret Amicitia är uppdelat i tre fastigheter varav Stig Eriksson äger två fastigheter (den västra och den mittersta) och Ove Stenson sedan sommaren 2005 en fastighet (den östra).

Marken kring byggnaden ägs av Gävle kommun. Då miljön runt byggnaden är viktig ur kulturhistorisk synpunkt har även denna beskrivits och värderats.

Målsättning och metod

Utredningen har haft fyra huvudsakliga målsättningar:

- att klargöra vilka kulturhistoriska värden magasinbyggnaden och den intilliggande utomhusmiljön besitter.
- att ge förslag på nya verksamheter.
- att se vilka förändringar som är nödvändiga för nya verksamheter och hur dessa kan anpassas efter byggnadens värden.
- att utreda om en varsam ombyggnad för nya verksamheter är realistisk ur ekonomisk synpunkt.

Målen kan nås genom att följande frågeställningar besvaras:

- Hur såg byggnaden och utomhusmiljön ursprungligen ut, vilka förändringar har den genomgått och vilka användningar har den haft?
- Vilka kulturhistoriska värden besitter kvarteret Amicitia och den intilliggande utomhusmiljön?
- Vilka värdebärare är viktiga att långsikt värna om för att byggnadens kulturhistoriska värden skall bestå?
- Vilka typer av användningar kan med beaktande av det kulturhistoriska värdet och ekonomin vara möjliga att etablera?
- Vilka förändringar är nödvändiga för att anpassa byggnaden till nya lämpliga verksamheter och hur kan dessa förändringar göras med beaktande av det kulturhistoriska värdet?

Utredningen har *inte* haft som syfte att besiktiga eventuella skador i byggnaden.

Deltagare i arbetet

Antikvarie Lena Boox vid Länsmuseum Gävleborg har genomfört inventeringen av magasinbyggnaden och sammanställt denna rapport. Rapporten har därefter redigerats av antikvarie Johannes Kruusi vid Länsmuseum Gävleborg.

I utredningsarbetet har länsmuseum haft hjälp av två utomstående konsulter som valts ut utifrån deras erfarenheter av att arbeta med kulturhistoriskt värde-

fulla fastigheter och varsamma ombyggnader. Den fastighetsekonomiska utredningen har genomförts av Göran Jonsson, Jonsson Consult AB, Gävle. Arkitekt SAR Kersti Lenngren, Norberg, har tagit fram en byggteknisk utredning och ritningar på planer och fasader anpassade till nya verksamheter, men med ett beaktande av de kulturhistoriska värdena. Såväl Göran Jonsson som Kersti Lenngren har konsulterat experter på brandskydd och ventilation. Arkitektstuderande Carita Ristolainen, Gävle, har lämnat underlag till plan- och sektionssritningar.

Sist men inte minst har magasinsbyggnadens ägare Stig Eriksson och Per Landfors (fram till sommaren 2005 ägare av Alderholmen 22:5) varit behjälpliga med uppgifter om byggnaden.

Arbetsbeskrivning

Magasinet i kvarteret Amicitia inventerades översiktligt och dess kulturhistoriska värde i relation till andra magasin i området redovisades i etapp 1. Då konstaterades att magasinet är det enda vars exteriör och interiör har bevarat sin karaktär av magasin. I denna etapp har inventeringen fördjupats med följande arbetsmoment:

- Historiska fakta kring byggnaden har samlats in framförallt avseende ägandeskap, funktion och förändringar i byggnaden.
- Byggnaden har inventerats exteriört och interiört. Det har resulterat i en beskrivning av hur byggnaden ser ut idag.
- Byggnadens kulturhistoriska värden har tydliggjorts. Detaljerade uppgifter om vad som utgör värdet, s.k. värdebärare, har preciserats.
- Det kulturhistoriska värdet har analyserats vidare för att klargöra vilka delar, detaljer och utföranden i och på byggnaden som är viktiga att värna om för att värdena på ett långsiktigt och hållbart sätt skall bestå. Vad som kan och inte kan förändras har tydliggjorts. Resultatet har därefter använts som underlag för konsulternas arbete.
- Konsulterna har tagit fram ett underlag avseende nya funktioner, ombyggnader samt ekonomiska kostnader.
- Utifrån konsulternas underlag har olika förslag med påföljande konsekvenser presenterats.

Arbetsprocesserna har inte skett enskilt eller etappvis på det beskrivna sättet utan har ibland löpt parallellt, framförallt när det gäller de tre sistnämnda punkterna. Ett nära samarbete med många träffar och telefonsamtal har ägt rum mellan antikvarie, konsulter och ägare.

Begreppet värdebärare

I projektet har använts en metod som kan sägas vara en vidareutveckling av kulturmiljösektorns arbetssätt. I stället för att beskriva byggnadens kulturhistoriska värde generellt i text har redan i inventeringsstadiet olika detaljer i byggnaden och miljön pekats ut som värdebärare. Med värdebärare avses sådana byggnadsdetaljer, byggnadsdelar och utföranden som är avgörande för det kulturhistoriska värdet. Byggnadsdelarna behöver inte vara ursprungliga. Även förändringar som tagit hänsyn till byggnadens formspråk kan fungera som värdebärare.

Avgränsningar

Inom projektet fanns en begränsad summa avsatt för konsultinsatser. Under arbetets gång visade det sig att denna summa inte var tillräcklig för att ta fram ett de-

taljerat underlag. De föreslagna förändringarna får därför anses utgöra en grund för ett fortsatt och mer detaljerat arbete. Konsulterna har prioriterat de ingrepp som är nödvändiga och som påverkar de kulturhistoriska värdena. Målet har varit att hitta så varsamma lösningar som möjligt. I de delar av byggnaden som redan i utgångsläget var ombyggda har inga detaljstudier utförts.

Eftersom magasinet inte fyller de gällande tekniska egenskapskraven enligt Boverkets byggregler (BBR), hade större konsultinsatser behövts bl.a. när det gäller brandskydd och ventilation. En varsam komplettering av byggnaden med nya funktioner kräver att olika typer av lösningar undersöks och diskuteras.

Inventeringen av byggnaden har av resursskäl inte omfattat en total dokumentation. Därför kan det vara nödvändigt att dokumentera och fotografera byggnaden inför kommande ändringar, framför allt när det gäller interiören i Alderholmen 22:3. Några dörrblad och fönsterbågar på bottenvåningen har inte heller varit möjliga att inventera. De är från utsidan täckta av järnluckor och från insidan igensatta. Exakt vilka fönsterbågar och dörrblad som är viktiga att bevara är därför inte utrett.

Det finns inga aktuella relationsritningar till magasinet, vilket egentligen skulle ha behövts, men av ekonomiska skäl har det inte varit möjligt att lägga resurser på detta. Det underlag som arkitekten använt bygger dels på de ursprungliga ritningarna från 1870, dels på uppmätningar som gjorts av en arkitektstudierande. I denna rapport presenteras således inga relationsritningar.

MAGASINETS HISTORIA

Notera att magasinet fortsättningsvis beskrivs från väster till öster, d.v.s. först Alderholmen 22:5, därefter Alderholmen 22:4 och sist Alderholmen 22:3.

Återuppförandet av bebyggelsen på Alderholmen efter branden 1869

Vid branden 1869 förstördes all bebyggelse på Alderholmens västra delar. Enligt den stadsplanekommitté som ansvarade för stadens utformning efter branden var Alderholmen av stor betydelse för staden. I den stadsplan som Nils Ericson utarbetade fick holmen i stort sett den bebyggelsestruktur den har idag. Alderholmen fortsatte att utgöra centrum för handel och sjöfart. År 1870 byggdes den första byggnaden, ett tullhus längst ut i öster på Norra Skeppsbron. I närheten av tullhuset uppfördes också stations- och verkstadsbyggnader samt lokstall som tillhörde Gävle-Dala järnväg.

År 1872 byggdes den första och andra radens magasin, däribland också magasinet i kv. Amicitia. Magasinet, med sina tre våningar och en halv vindsvåning, byggdes av tegel som putsades. Byggnaden försågs med lastportar och små fönster som täcktes med plåtluckor. Taket täcktes med falsad plåt. Liksom de andra magasinen i första raden gavs även magasinet i kv. Amicitia en representativ utformning där romanska och gotiska former antydde i tegelmurarna. Detta var arkitekturstilar som då var på modet och syftade till att återskapa medeltida uttryck.

Såsom de andra magasinen på Alderholmen uppfördes även magasinet i kv. Amicitia av några av stadens större köpmän och grosshandelsfirmor. Enligt den ursprungliga byggnadsritningen, som inte är daterad eller signerad, var upp-

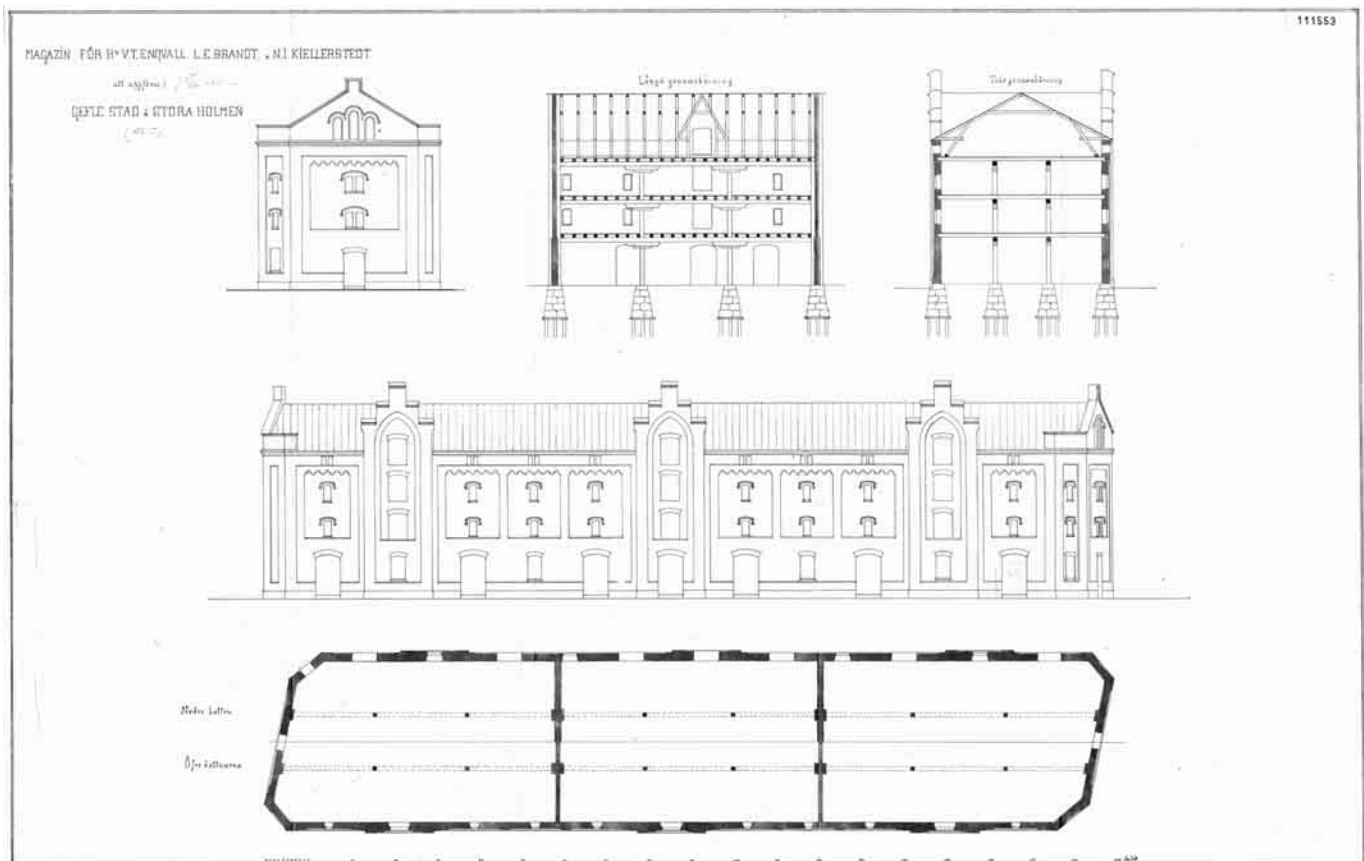


Bild 4. Ursprunglig ritning från 1870. Stadsarkivet, Gävle kommun.



Bild 5. Magasinet i början av 1900-talet. I och utanför byggnaden är arbetare sysselsatta och människor rör sig längs Norra Skeppsbron. Under skylten står en vakande polis. Reprofoto hos Länsmuseet Gävleborg. K 83-4230.



Bild 6. Nordgren, Ek & C:o AB, skeppshandeln omkring 1930. Märk det vackra firmaemblemet på den östra gaveln som består av flaggor som omgärdar en styrratt. Märk också skorstenshuven på gavelspetsen. Foto från Stadsarkivet, Gävle kommun.

hovsmännen Victor Theodor Engwall, Lars Erik Brandt och Nils Jacob Kjellerstedt. Eftersom magasinet är indelat i tre lika stora delar, avskiljda av brandväggar där varje del är sin egen fastighet, var tanken troligen att de skulle äga var sin del.

V. T. Engwall var ägare till handelshuset Vict. Th. Engwall & Co. Företaget startade 1853 som spannmåls- och diversehandel men utvecklades till kommissionärsaffär och partihandel med stor import. Företaget grundade kafferosteriet och varumärket Gevalia.

Uppgifterna kring L. E. Brandt är knapphändiga men han var etablerad vid Drottninggatan 33 och han titulerades som handlare.

N. J. Kjellerstedt var ägare till handelshuset N J Kjellerstedt & Co som handlade med såväl livsmedel som snus och grundades 1849.

Det är dock oklart om alla dessa intressenter var med om att bygga och använda magasinet. L. E. Brandt avled redan 1870. Möjligen kan sonen grosshandlaren Axel Brandt ha tagit över hans del, men denne flyttade till Stockholm 1887. Kjellerstedt etablerade sig i en del av byggnaden och tog troligen på ett tidigt stadium över ytterligare en del. Han blev därmed ägare till den västra och den mittersta delen (Alderholmen 22:5 och 22:4) vilka han ägde fram till 1963, då nuvarande ägare, Stig Ericsson, tillträdde.

Det är också oklart om och hur länge V. T. Engwall ägde den östra delen, Alderholmen 22:3. Redan 1873 etablerades där en skeppshandel, Nordgren, Ek & Co AB. Det är oklart vem som var ägare i äldre tid men vid mitten av 1900-talet ägdes skeppshandeln av en Fröken Eriksson, som tagit över den efter sin bror. Under 1960-talet övertogs skeppshandeln av Folke Landfors. På sommaren 2005 sålde sonen, Per Landfors fastigheten vidare till den nuvarande ägaren, Ove Stenson.

Magasinets användning

Uppgifterna är knapphändiga kring byggnadens användning i äldre tid. Den västra och mittersta delen, Alderholmen 22:5 och 22:4, användes som magasin och lager fram till mitten av 1900-talet. Bottenvåningarna kan ha inrymt kontor och café. På ett foto från ca 1910 finns en skylt på fasadens västra del som anger att den användes till magasin för ångbryggeriprodukter.

Omkring 1963 etablerades en däckverkstad i magasinets västra del, Alderholmen 22:5. Själva verkstaden låg på bottenvåningen, medan lager och kontor m.m. fanns på de övre våningarna samt på plan 3 och 4 i den mellersta delen, Alderholmen 22:4. Vid samma tid startades i Alderholmen 22:4 en rörledningsfirma med lokaler i källaren, bottenvåningen och på plan 2. Såväl däckverkstaden som rörledningsfirman flyttade under 1980-talets senare del. Därefter har dessa delar av magasinet stått oanvända.

I magasinets östra del, Alderholmen 22:3, låg åren 1873–2005 en skeppshandel. Handeln försåg fartygen med alla tänkbara varor och förnödenheter som behövdes för livet ombord. I bottenvåningen fanns butik, kontor och lager. Enkla rum för kontors- eller bostadsändamål fanns också på plan 2. I övrigt rymde denna del av magasinet enbart lager. I samband med flytten av skeppshandeln gick både de många föremålen och den unika inredningen förlorade.

Det är oklart hur magasinets uppvärmning var ordnad under äldre tid, men det finns uppgifter om att byggnaden skulle ha värmts upp med hjälp av gas. I området fanns också gasledningar till gatubelysningen. Det är också belagt att i kontor 2 i skeppshandeln, Alderholmen 22:3, har tidigare stått en gaskamin. I senare tid har Alderholmen 22:5 och 22:4 värmts upp med olja, medan Alderholmen 22:3 har haft direktverkande el.

Idag finns få spår av äldre uppvärmningssystem. Med hjälp av äldre fotografier och genom kvarvarande detaljer i interiören kan man dock dra slutsatsen att det sydöstra, respektive nordvästra hörnet har haft någon form av kanaler i väggen. På bottenvåningen, i nordvästra hörnet i Alderholmen 22:5, finns rester efter en spis. I det sydöstra hörnet har det troligen också funnits en värmekälla; skorstenshuven på den östra gavelspetsen vittnar om detta. I lagerutrymmen i de övriga våningsplanen finns inga spår efter några uppvärmningssystem.

Förändringar i magasinet

Exteriör

Exteriört har magasinet genomgått mycket små förändringar. I bottenvåningen har vissa dörr- och fönsteröppningar ändrats. När källarvåningen byggdes 1932 i den mellersta delen, Alderholmen 22:4, tillkom tre fönsteröppningar på vardera långsidan. Vissa dörröppningar har gjorts större, t.ex. i nordvästra delen i den f.d. däckverkstaden, Alderholmen 22:5, andra dörröppningar har fått nya dörrblad. Några dörrar har satts igen och ersatts med fönster. På 1960-talet sattes också fönster in i de små fasadöppningarna på plan 2 och 3 i Alderholmen 22:5.

I den mellersta delen, Alderholmen 22:4, har vissa dörrlägen flyttats upp när golvbjälklaget höjdes i samband med bygget av källaren. Troligen har det på norra sidan tidigare funnits träkajer som gick upp till dörrarnas nivå. I dag finns inga yttre kajer eller trappor bevarade. Även storleken på några av fönstren har förändrats, från tvåluft till treluft eller tvärtom. I Alderholmen 22:4 har även fönsterbröstningarna flyttats upp i samband med källarbygget. Vissa dörrar och

fönster har från insidan satts igen och är på utsidan täckta med järnluckor varför deras utseende är svårt att fastställa.

Gavelfasaden mot väster hade ursprungligen på vindsplanet tre långsmala öppningar, försedda med järnluckor, på samma sätt som på östra fasaden.

Interiör i Alderholmen 22:5 och 22:4

Det är framför allt i bottenvåningen som interiören förändrats. Förändringarna omfattar bjälklag och rumsindelning.

Den mellersta delen, Alderholmen 22:4, har ett betonggolv som tillkom i samband med att källaren (skyddsrummet) byggdes 1932. På grund av skyddsrummet är golvbjälklaget höjt varför takhöjden i denna del har minskat från ursprungliga närmare tre meter till nuvarande dryga två meter. De äldre timmerpelarna har också kortats. Golvbjälklaget i Alderholmen 22:5 har till största delen rivits bort för att fordon skulle kunna köra in i däckverkstaden. De ursprungliga timmerpelarna har ersatts med betonggjutna pelare. Ett hisschakt intill brandmuren, mellan plan 1 och 3, har tillkommit på 1960-talet.

I såväl den västra som mellersta delen har rumsindelningen förändrats. I den västra har väggar rivits och denna del domineras idag av ett stort öppet utrymme. Flera sekundära väggar har satts upp i framförallt den mellersta delen på 1960-talet. Här finns bl.a. personalutrymmen och WC.

Takbjälklaget i såväl den mellersta som västra delen är till stor del förändrat och inbyggt.

De övre våningarna har genomgått ett mindre antal förändringar på 1960-talet. Sekundära väggar har satts upp i Alderholmen 22:5. I Alderholmen 22:4 finns på plan 2 ett rum som troligen inreddes redan vid sekelskiftet 1900. Rummet försågs med ett spröjsat fönster i fasadöppningen och järnluckan togs bort. Här har vid mitten av 1900-talet toalett och personalskåp installerats.

På vinden, plan 4, har inga förändringar gjorts.

På plan 2 och 3 har plankväggar, bjälklag och pelare målats vita. Sekundära stolpar har rests mot takbjälkarna för att stötta upp bjälklagen.

På alla plan har man gjort öppningar i brandmuren där ståldörrar satts in.

Interiör i Alderholmen 22:3

Observera att beskrivningen av skeppshandeln gäller innan flytten till nya lokaler sommaren 2005.

Skeppshandeln i Alderholmen 22:3 har genomgått mycket små ändringar. Rumsindelningen är troligen ursprunglig och inga ändringar har skett i stommen. Butikslokalen med intilliggande tre lager har bevarat sin äldre fasta inredning. De två kontorsrummen har delvis renoverats vid 1900-talets mitt. I de två inre lagren har sekundära lagerutrymmen byggts.

Plan 2 består av flera mindre rum som inte har förändrats i modern tid. Mot sydväst finns ett trapphus som löper genom alla plan. Ingången till trapphuset sker genom plåtluckor från den södra sidan. Från detta trapphus ledde tidigare också en dörr in mot det i väst belägna kontoret. Numera är denna dörr igensatt från kontorssidan, men finns kvar mot trapphuset. Den nedre delen av trapphuset nås därmed enbart genom trappan från plan 2 eller då plåtluckorna öppnas. Mellan bottenvåningen och plan 2 finns ytterligare en trappa i nordöstra hörnet. Under denna trappa finns en toalett, tillkommen 1943.

BESKRIVNING AV MAGASINS- BYGGNADEN OCH UTOMHUSMILJÖN

Utomhusmiljö

Komponenter som hör ihop med byggnaden

Mot norr är markytan öppen och plan, asfalterad och utan trottoarer eller markerad körbana. Mot söder närmast byggnaden och mot ån finns en upphöjd trottoar. Däremellan löper den tvåfiliga Norra Skeppsbron med parkeringsrutor närmast magasinet. Inga planteringar förekommer.

Analys

Ursprungligen var marken plan och öppen kring magasinet såsom det ännu är på byggnadens norra sida. I äldre tid fanns också järnvägsspår på byggnadens norra sida och längs kajen. Den plana öppna markytan vittnar om behovet att ställa upp varor intill byggnaden vid omlastningar från eller till båt eller järnväg. Mot norr hade marken en enkel grusad beläggning medan åsidan hade en mer påkostad beläggning av gatsten, helt i linje med att också fasaderna var mer representativa mot ån. Mot ån var miljön torgliknande och det fanns en närmare kontakt med vattnet än idag. Inga planteringar förekom då marken var en arbetsyta och en plats för lagring.

Värdebärare

Öppen och plan markyta mot norr med enkel markbeläggning och utan planteringar.



Bild 7. I äldre tid var marken plan och belagd med gatsten på N Skeppsbron. Järnvägsspår gick intill kajen och marken användes för uppställning av varor. Foto från tiden efter sekelskiftet 1900. Märk den östra gavelfasaden som vid den här tiden var bemålad med reklam på såväl svenska som engelska över skeppshandelns varor och tjänster. Reprofoto hos Länsmuseet Gävleborg. B 84-1936.



Bild 8. Mot norr hade marken ett enklare utseende och var endast grusad. Även här gick järnvägsspår. Länsmuseet Gävleborg C 88-2994.



Bild 9. Del av byggnadens exteriör. Detaljer som är viktiga för byggnadens värde är t.ex: tak, putsfasader, fönster, dörröppningar samt järnluckor. Foto K. Wirdby. Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-2535.

Exteriör

Magasinet är byggt med förskjutna långsidor. Den södra ligger drygt två meter åt väster i jämförelse med den norra. Det ger byggnaden snedställda gavlar med avfasade hörn. Avfasningarna har olika bredd, det sydöstra och det nordvästra hörnet har bredare fasning. Här finns dörr i bottenvåningen och fönster på de övriga planen. De smala hörnen hade ursprungligen inga fönster, men i det sydvästra hörnet på bottenvåningen har ett fönster satts in under äldre tid. Alla magasinerna är byggda med denna förskjutning vars syfte är oklar.

Grund

Utförande, material, teknik: Huggen granitsockel.

Analys: Traditionellt utförande. Den huggna stenen har ett påkostat utseende.

Värdebärare: Huggen granitsockel.

Stomme och fasader

Utförande, material, teknik: Magasinet har en stomme av tegel. Byggnaden är uppdelad i tre lika stora delar som skiljs åt genom putsade brandvägar av tegel. Bjälklagen är av trä med undantag för bottenvåningen i Alderholmen 22:4 som har ett bjälklag av betong.

Fasaderna är putsade och indelade i fält och försedda med utsmyckande detaljer. Fälten inramas av våningsband, lisener. Långsidorna pryds av tre frontespiser som skjuter upp ovanför taket. Frontespiserna avslutas upptill med trappgavlar. Varje kortsida har ett gavelparti. Befintlig spritputs härrör från mitten av 1960-talet.

Analys: Fasadens formspråk med detaljer i puts speglar 1870-talets då moderna nygotiska stil. Utsmyckningarna i fasaden är viktiga kännetecken för denna stil. Befintlig puts är inte traditionell.

Värdebärare: Putsfasadernas utsmyckade utformning.

Fönster/Öppningar

Utförande, material, teknik: Varierande. De äldre fönstren är spröjsade.

1) Källaren har sex fönster varav tre liggande spröjsade fönster som är försedda med järnluckor på utsidan.

2) På bottenvåningen finns större och högre segmentbågiga fönster om 1–3 lufter med spröjs. De flesta är dubbla och kopplade men i skeppshandeln förekommer enkla lösa innanbågar. Vissa fönster täcks av järnluckor. Ett av fönstren har i äldre tid ersatts av en dörr. På den östra gaveln, vid skeppshandeln, finns ett fönster med låg bröstning. Möjligen kan detta vara ett tidigare dörrläge som på den motsatta gaveln.

3) På plan 2 och 3 är öppningarna mindre, segmentbågiga med följande utförande:

3a) Ett fåtal öppningar är blinda och enbart markerade i fasaden.

3b) De flesta öppningar är försedda med en ursprunglig lucka av järn med s.k. vippkonstruktion.

3c) Ett fåtal öppningar har i äldre tid försetts med spröjsade fönster med enkelglas mot söder och öster. Järnluckorna borttagna.

3d) Ett antal öppningar mot framförallt väster har försetts med ospröjsade och okopplade fönster. Järnluckorna borttagna.

4) På plan 4:

4a) På långsidorna små rektangulära öppningar som är försedda med järnluckor.

4b) På östra gaveln finns tre högsmala rundbågiga öppningar. Den i mitten är högst och inramad av två lägre. Öppningen i mitten är försedd med järnlucka medan de flankerande enbart är markerade i putsen. På västra gaveln finns endast en centralt placerad rundbågig öppning som är försedd med järnlucka.

Analys: Byggnaden har i de övre våningarna bevarat de små öppningar som berättar om dess funktion som lager och att det därmed inte fanns behov av större ljusinsläpp. På bottenvåningen finns större fönsteröppningar som

vittnar om en verksamhet som haft behov av större ljusinsläpp. Förändringar av fönstrens storlek är avläsbara.

Värdebärare: Bottenplan: Fönsterlägen. Segmentbågiga fönster, utseende enligt ovan. Fönstrens storlek i skeppshandeln viktiga då de påverkar interiören. Plan 2–4. Fönsterlägen/öppningar samt deras form och storlek. Järnluckor.

Portar/Öppningar för lastintag

Utförande, material, teknik: 1) Portar finns i bottenvåningen. Dessa sitter i huvudsak i fasadens markerade utskjutande nischer som är täckta av järnluckor. Nischerna är segmentbågiga och upptill täckta av plåt. Portarna är av varierande ålder från slutet av 1800-talet fram till mitten av 1900-talet. Utformningen varierar från elegant ekport i jugendstil till verkstadspport av plåt, men de flesta är segmentbågiga. Enkeldörrar förekommer men vanligast är dubbeldörrar. Alla dörrar är på utsidan täckta med sidohängda järnluckor. Någon dörr har i äldre tid ersatts av ett fönster. Dörren i däckverkstaden, mot nordväst, har breddats. I Alderholmen 22:4 har vissa dörrlägen mot norr flyttats upp i samband med bygget av källaren. Troligen kan det ha funnits en tråkaj utanför som gick i dörrarnas nivå, men idag finns inga yttre kajer eller trappor bevarade.

2) På varje långsida finns tre frontespiser. Endast de mittersta frontespiserna har dörrar i bottenvåningen. På de tre översta våningsplanen finns höga öppningar, avsedda för lastintag och täckta med segmentbågiga järnluckor. De översta öppningarna är upptill försedda med block och lyftkrokar.

Analys: Portarna på bottenvåningen och öppningarna i frontespiserna åskådliggör hur varor och gods togs in i byggnaden med hjälp av block och lyftkrokar.

Värdebärare: Bottenvåning: Dörrlägen. Utseende enligt beskrivning ovan. Dörrarnas storlek i skeppshandeln viktiga då de påverkar interiören. Övriga våningar: Öppningar för lastintag samt deras form och storlek. Järnluckor.

Tak

Utförande, material, teknik: Magasinets flacka sadeltak är täckt med skivfalsad plåt som bör vara äldre än 1920-tal då den är enkelfalsad. Taket är punktvist lagat med ny täckning med dubbelfalsning. Inga skorstenar eller ventilationshuvar förekommer.

Analys: Traditionellt äldre takmaterial med tidstypisk enkelfalsning.

Plåten finns som takmaterial på alla magasin. Takens flackhet, byggnadernas höjd och för vind utsatta läge gör detta material som lämpligast. Taket har i jämförelse med den utsmyckade fasaden ett underordnat utseende.

Värdebärare: Flackt sadeltak utan skorstenar, ventilationshuvar etc. Enkelfalsad skivplåt.

Stuprör

Utförande, material, teknik: På varje långsida finns fyra stuprör. Dessa är av sentida modell med mjuka böjar och med vid rund tratt.

Analys: Stuprören har en sentida utformning som inte ansluter till byggnadens i övrigt traditionella utseende. Stuprören utgör dock en mycket liten detalj på byggnaden varför helhetsintrycket inte påverkas. Vid byte bör en traditionell utformning i galvaniserad plåt eftersträvas.

Värdebärare: –

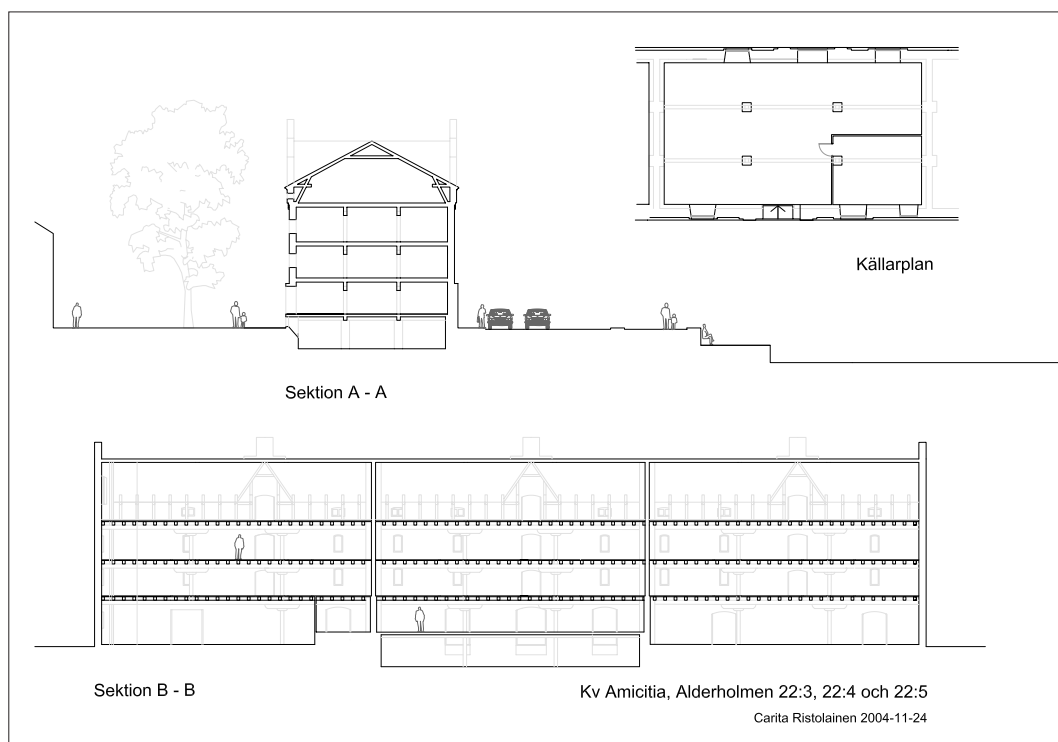


Bild 10. Sektionsritning av byggnaden som visar våningsplan. Omarbetad ritning efter material från Ark. stud C. Ristolainen.

Interiör

Magasinet består med vinden inräknat av fyra våningsplan av 450 m². Den mellersta delen, Alderholmen 22:4, som inrymmer källare har fem plan. Magasinet är uppdelat i tre lika stora delar som skiljs åt genom putsade brandväggar av tegel. Rumshöjden varierar mellan planen. På plan 1 är den ca tre meter, på plan 2 ca 2,3 meter och på plan 3 ca 2,5 meter.

Interiör Alderholmen 22:5

Bottenvåning, plan 1

Utförande, material, teknik: Golvbjälklaget i denna del är nästan helt borttaget.

Detta skedde i samband med tillkomsten av däckverkstaden. Nivån är samma som marken utanför byggnaden för att bilar ska kunna köras in. Pardörren mot nordost är förstörad för detta ändamål. Ett kontorsrum mot sydväst har dock kvar ursprungligt bjälklag och golv av trä. Rummet har sekundära väggar, men det finns rester efter snickerier från tiden 1800/1900. Mot Alderholmen 22:4 finns en mindre del av bjälklaget kvar. I den öppna verkstadsdelen är träpelarna borttagna och delvis ersatta av gjutna betongpelare. Bjälklaget mot tak är till stora delar helt inbyggt. En enkel, delvis öppen trätrappa löper genom alla våningsplanen mitt på södra väggen, vid frontspisen. Vid brandväggen mot öster löper ett hisschakt mellan plan 1–3, upptaget på 1960-talet. I hörnet mot nordväst finns rester efter en eldstad.

Analys: Bottenvåningen har genomgått kraftiga förändringar i och med ändringar i bjälklag och borttagande av pelare. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Trappläget.



Bild 11. Den f.d. däckverkstaden. Det ursprungliga golvbjälklaget är borttaget. Takbjälklaget är inbyggt och träpelarna är borttagna. Foto L. Boox Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-5112.



Bild 12. Plan 2 med de tre sekundärt avdelade rummen åt väster. Foto L Boox Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-5143.

Plan 2

Utförande, material, teknik: Mot väster finns tre med hjälp av uppglasade sektioner sekundärt avdelade rum. Plan 2 har träbjälkar, pelare, gleslagt trägolv och trätak samt putsade väggar och snickerier som är vitmålade. Vid brandväggen mot öster löper ett hisschakt mellan plan 1–3. En enkel, delvis öppen trärappa löper genom alla våningsplanen mitt på södra väggen.

Analys: Rummet speglar byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Trägolv. Trappläget. Vita, putsade väggar och vitmålade snickerier. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.



Bild 13. Plan 3 har bevarat sin magasinskaraktär med en öppen volym, brädgolv och den karaktäristiska takbjälkskonstruktionen som bärs upp av de kraftiga pelarna av trä. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 04-5154.

Plan 3

Utförande, material, teknik: Våningsplanet består av ett enda öppet rum. Rummet har träbjälkar, pelare, glest lagt trägolv och trätak, vita putsade väggar och snickerier. Vid brandväggen i öster löper ett hisschakt mellan plan 1–3. En enkel, delvis öppen trätrappa löper genom alla våningsplanen mitt på den södra väggen.

Analys: Rummet speglar väl byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Trägolv som utgör tak till den nedre våningen. Trappläget. Vitputsade väggar och vitmålade snickerier. Omålade trätytor. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.

Vind, plan 4

Utförande, material, teknik: Vinden består av ett enda öppet rum med glest lagt trägolv och vitmålade putsade väggar. Takkonstruktionen är öppen med synliga takstolar.

En enkel, delvis öppen trätrappa löper genom alla våningsplanen mitt på den södra väggen.

Analys: Rummet speglar väl byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Trägolv som utgör tak till nedre våning. Trappläget. Vita putsade väggar. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.



Bild 14. Vinden med den öppna takkonstruktionen. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 04-5165.



Bild 15. Den gjutna betongkällaren. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 04-5135.

Interiör Alderholmen 22:4

Källare, enbart under den mellersta delen

Utförande, material, teknik: Källaren är av gjuten betong och uppdelad på två rum som är försedda med sex fönster varav tre har fönsterbågar.

Analys: Källaren byggdes 1932, enligt uppgift för att inrymma skyddsrum. Med tanke på hamnens värde i krigstid kan uppgiften stämma men kan inte bekräftas.

Värdebärare: –



Bild 16. F.d. rörlager på plan 1. Takbjälklaget är inbyggt och sekundära väggar har tillkommit på 1960-talet. Foto L. Boox Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-5121.

Bottenvåning, plan 1

Utförande, material, teknik: Golvbjälklaget är i denna del av betong och höjt med ca 50 cm i samband med att källaren byggdes 1932. Bjälklaget mot plan 2 består av kraftiga träbjälkar och träpelare mot tak. Bjälklagets hela konstruktion är inte synlig eftersom den stora delen är inbyggd. Ytterväggarna är putsade och vitmålade. Fönstrens bröstning liksom dörrar är höjda, detta gjordes i samband med bygget av källaren. Mot sydväst finns en entré och ett kontorsrum med snickerier från början av 1900-talet. Trappan genom våningarna ligger mitt på den södra väggen, vid frontespisen. I övrigt finns sekundära väggar och inredning, bl.a. från 1960-talet då personalutrymmen tillskapades. Håltagning i brandväggen till den västra delen, Alderholmen 22:5.

Analys: Bjälkar och pelare åskådliggör byggnadens ursprungliga funktion som magasin. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat intill en port för att underlätta manuell förflyttning av varor. Kontorsrum och entré har ett visst värde då äldre snickerier finns bevarade. I övrigt är våningsplanet förändrat i och med höjning av bjälklag.

Värdebärare: Bjälklag och pelare av trä mot plan 2. Delvis äldre entré med fast inredning. Trappläget.

Plan 2

Utförande, material, teknik: Mot sydväst finns ett rum med inredning från bl.a. sekelskiftet men i övrigt är våningsplanet moderniserat. Rummet har en igensatt äldre dörr mot trapphuset samt ett äldre, spröjsat fönster vilket tyder på att lagerutrymmet tidigt blev ett kontorsrum eller liknande. I övrigt finns på plan 2 glesa brädväggar som delar av ytan till två rum. Det är oklart om dessa är ursprungliga eller sekundära. Bjälkar, pelare, puts- och brädväggar är målade i vitt. Glest lagda brädor utgör golv och tak. Håltagning har skett i brandväggen till den västra delen, Alderholmen 22:5.



Bild 17. Ett äldre avdelat rum från sekelskiftet 1900 som senare moderniserats. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 04-5145.



Bild 18. Enkla brädväggar delar av detta plan. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 04-5152.

Analys: Interiören med bjälkar, pelare och brädgolv speglar väl byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Träggolv som utgör tak till den nedre våningen. Trappläget. Vitputsade väggar och vitmålade snickerier. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.

Plan 3

Utförande, material, teknik: Glesa vitmålade brädväggar delar av våningsplanet i två rum. Det är oklart om väggarna är ursprungliga eller sekundära. I

övrigt finns träbjälkar och pelare, vitmålade, brädgolv och brädtak. Ytterväggar och brandvägg har vitmålad puts.

Analys: Interiören med bjälkar, pelare och brädgolv speglar väl byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Trägolv som utgör tak till den nedre våningen. Trappläget. Vitputsade väggar och vitmålade snickerier. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.

Vind, plan 4

Utförande, material, teknik: Vinden består av ett enda rum med glest lagt trägolv och vitmålade putsväggar. Takkonstruktionen är öppen med synliga omålade takstolar.

Analys: Rummet speglar väl byggnadens användning som lager för tunga produkter. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Öppen rumsvolym. Bjälklagskonstruktion av trä. Trägolv som utgör tak till den nedre våningen. Trappläget. Vitputsade väggar. Omålade ytor. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.

Interiör Alderholmen 22:3

Observera att beskrivningen av skeppshandeln gäller före flytten till nya lokaler sommaren 2005.

Bottenvåningen, plan 1

Utförande, material, teknik: Våningsplanet rymmer sex rum varav ett används som butik, två som kontor och tre som lager. Dessutom finns ett trapphus mot sydväst och ett mot nordost. I trapphuset mot sydväst finns en igen-satt ingång till kontor 2. Rumsinredningen är troligen ursprunglig från 1873 eller något senare.



Bild 19. Butikslokalen. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 05-0429.



Bild 20. Butikslokalen. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 05-0430.



Bild 21. Butikslokalen. Foto L. Boox Läns museet Gävleborg. Dg 05-0431.



Bild 22. Kontor 1. Foto K. Lenngren. Läns museet Gävleborg. Dg 05-1283.

Butikslokal mot sydost: Äldre fast inredning från slutet av 1800-talet. Butiksinredning med hyllor och disk. Väggar klädda med pärlspontpanel. Linoleummatta på golvet.
Kontor 1 och 2 mot sydväst: Inredning från i huvudsak mitten av 1900-talet men rester efter äldre inredning förekommer.
Trapphus mot sydväst: Äldre fast inredning av trä från slutet av 1800-talet. Igensatt dörr mot kontor 2. Transportränna för varor.
Trapphus mot nordost: Svängd trapp mot plan 2. Under trappan WC.
Lagerlokal 1 mot nordost: Äldre inredning från slutet av 1800-talet. Genom en dörr mot öster leder trappan upp på plan 2.
Lagerlokal 2 och 3 mot nordväst: Äldre inredning från slutet av 1800-talet. Sekundära väggar avdelar rummen.



Bild 23. Lagerlokal 1. Foto K. Lenngren. Läns museet Gävleborg. Dg 05-1265.



Bild 24. Igensatt dörr från det sydvästra trapphuset in mot kontor 2. Foto G. Jonsson. Läns museet Gävleborg. Dg 05-1401.

Analys: Rumsindelningen åskådliggör butiksverksamhet med kontors- och lagerutrymmen. Butikslokalen och den intilliggande lagerlokalen har inredning från slutet av 1800-talet, eventuellt från byggåret 1873. Även ytskikten är äldre. Trapphusens olika utseende åskådliggör att det sydvästra var till för transport av varor medan det i nordost användes mellan plan 1 och 2 av personalen i butiken. Trapplägena är ursprungliga och det i sydväst är funktionellt placerat vid en port för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Ursprunglig planlösning. Fast inredning i butikslokal, lager 1, trapphus i sydväst och nordost. Ytbehandling. Delvis fast inredning i lagerlokal 2 och 3 samt kontor 1 och 2.

Plan 2

Utförande, material, teknik: Lagerutrymme som är indelat i mindre rum med täta brädväggar. Rum mot sydost och nordost är inredda med äldre tapeter och snickerier. Dessa hade funktion av antingen bostadsrum eller kontor. Även glesa brädväggar delar av detta plan i mindre utrymmen. I övrigt träbjälkar, pelare och brädgolv som utgör tak till den nedre våningen. Träytorna är omålade och de putsade tegelväggarna är vita. Mellan plan 1 och 4 finns en transportbana av trä för t.ex. kaffesäckar. Trappor till bottenvåningen i sydväst och nordost.

Analys: Rumsvolym och byggnadsdetaljer såsom bjälkar, pelare, trappa, transportbana samt hiss åskådliggör funktionen som lager. De inredda rummen vittnar om behov av bostad eller kontorsrum. Trapplägena är ursprungliga och funktionellt placerade för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare: Rumsindelning och fast inredning. Trappor. Ytbehandling. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.

Plan 3 och 4

Utförande, material, teknik

Lagerutrymmen som är tämligen lika till utseendet med träbjälkar, pelare och brädgolv som utgör tak till den nedre våningen. Glesa brädväggar



*Bild 25. Trappa mellan plan 1 och 2 i det nordöstra hörnet.
Foto L. Boox. Länsmuseet
Gävleborg. Dg 05-0426.*

delar av dessa plan. Träytorna är omålade och de putsade tegelväggarna är vita. Mellan våningarna löper en trätrappa med en inbyggd transportbana mellan plan 1 och 4. På plan 4 finns ett äldre maskinverk till en hiss.

Analys

Rumsvolymer, inredningsdetaljer såsom bjälkar, pelare, trappa, transportbana och hiss åskådliggör byggnadens funktion som lager. Trappläget är ursprungligt och funktionellt placerat för att underlätta manuell förflyttning av varor.

Värdebärare

Fast inredning. Ytbehandling. Trappa. Uppställningsanordningar för järnluckorna vid lastintagen.



Bild 26. Hörnrum mot sydost. Foto K. Lenngren. Dg 05-0426.



Bild 27. Glesa bräddväggar. Trappa mot plan 3. Foto K. Lenngren. Dg 05-1309.



Bild 28. Mellan plan 1 och 4 finns en transportrännan inbyggd i den sydvästra trappan. Foto L. Boox. Länsmuseum Gävleborg. Dg 05-0427.



Bild 29. På plan 4 finns en äldre hissmotor kvar. Foto L. Boox. Länsmuseum Gävleborg. Dg 05-0425.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING AV DE KULTURHISTORISKA VÄRDENA

Sammanfattningsvis kan konstateras att magasinsbyggnaden i kvarteret Amicitia besitter höga kulturhistoriska värden då den är tämligen oförändrad. Byggnaden berättar hur de större handelshusens magasinsbyggnader ursprungligen såg ut och användes samt hur de byggnadstekniskt var konstruerade. Den är därför ett viktigt minnesmärke över den tid då Gävle var en framstående handelsstad och hamnen låg vid Alderholmen. Av särskilt intresse är skeppshandeln både som verksamhet och lokal.

Byggnadsminnesförklaring?

Magasinet i kv. Amicitia har så höga värden att det kan betraktas som synnerligen märkligt och är därmed skyddsvärt som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Eventuella skyddsföreskrifter skall dock vara differentierade efter byggnadens olika kvaliteter och värdebärare. Generellt är exteriören, bärande stommar och bjälklagskonstruktioner i hela byggnaden, samt interiören med fast inredning i Alderholmen 22:3, av högsta värde.

HANTERING AV VÄRDEBÄRARE

För att bevara byggnadens kulturhistoriska värden i framtiden krävs en varsam och långsiktig hantering av värdebärarna. Eftersom byggnadens ursprungliga funktion som lager inte längre efterfrågas behövs nya verksamheter som kan generera medel till fortsatt underhåll. Då byggnaden har höga värden krävs en verksamhet som i sig har förutsättningar att passa byggnaden och som inte kräver så omfattande förändringar att värdebärarna förvanskas eller behöver tas bort.

På grund av magasinets höga ålder och ursprunglighet fyller byggnaden inte de nutida kraven när det gäller bland annat tillgänglighet, ventilation, brand-säkerhet, personalrum mm. Därför behövs kompletteringar enligt de gällande byggreglerna (BBR) samt enligt Arbetskyddsstyrelsens föreskrifter. Men det är ytterst viktigt att kompletteringarna görs utifrån byggnadens förutsättningar och så varsamt som möjligt samt att det ställs höga krav på projekteringen. Dessa krav har stöd i Boverkets Allmänna råd om ändring av byggnad (BÄR).

Värdebärarna kan behandlas på följande sätt för att möjliggöra annan funktion än lager:

Utomhusmiljö

Den plana öppna marken på byggnadens norra sida är viktig att bevara. Eventuell framtida markering av gång- respektive körfält skall inte göras med olika höjdnivåer. Markytan skall förses med ett enhetligt och enkelt material. Även gatubelysningen skall vara enkel till utseendet utan utsmyckande detaljer. Inga planteringar.

Exteriör

Tak: Befintligt takmaterial och utseende/utformning bevaras. En färgdokumentation skall göras. Resultatet används som underlag för framtida målning.

Stomme och fasader: I stommarna görs så få ingrepp som möjligt. Befintligt utseende på fasaderna bevaras. Omputsning skall inte göras med cementhaltigt bruk. En färgdokumentation skall göras. Resultatet används som underlag för framtida målning.

Magasinet är, på samma sätt som ursprungligen samtliga magasin, uppdelat i tre fastigheter. Trots detta har ägarna i mycket hög grad enats kring det exteriöra underhållet och eventuella förändringar. Det är därför viktigt att fastigheterna även fortsättningsvis behandlas på ett enhetligt sätt.

Fönsteröppningar: Bottenvåningens segmentbågiga, spröjsade fönster skall så långt som möjligt bevaras. Vid eventuell nytillverkning skall höga krav ställas på traditionellt utförande. Bågarna skall vara av trä och med en traditionellt utformad spröjs. Bågarna kan kopplas. Kopior av befintliga fönster kan också tas fram. Bröstningshöjd kan sänkas till exteriör plåttäckt list i putsfasaden. Fönstren i den östra delen, Alderholmen 22:3, bevaras eftersom dessa spelar en viktig roll i interiören. Möjligen kan tidigare igensatta fönster tas upp och nya fönster sättas i befintliga dörrlägen i lager 1 och 2.

I plan 2 och 3 bevaras de befintliga små öppningarna. Blinda öppningar kan eventuellt tas upp och förses med fönster med smäckra bågar och karm. Ändringen skulle då innebära borttagande av järnluckorna då de har sk. vippkonstruktion.

Vindsvåningens befintliga små gluggar på långfasaderna bevaras med järnluckor. Blinda öppningar på gavlarna kan öppnas och förses med fönster. Den västra gavelfasaden kan återställas vad gäller öppningar likt den östra.



Bild 30. Befintliga fönster i bottenvåningen har ett och samma utseende men antalet lugter varierar. Troligen är trelufterna yngre än tvålufterna. Alla fönster är spröjsade och de flesta är segmentbågiga; ett utseende som är viktigt att behålla. Fönstret på bilden är från magasinets mellandel, Alderholmen 22:4, där källarvåningen finns. Vid ett borttagande av källaren och ett återställande av golvbjälklagsnivån kan fönsteröppningen göras större då bröstningen sänks. Foto L. Boox. Länsmuseum Gävleborg. Dg 04-5130.



Bild 31. Fönster som satts i en av de små fasadöppningarna på plan 2 och 3. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 04-5137.



Bild 32. En av järnluckorna som täcker de små fasadöppningarna på plan 2 och 3. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 05-0420.



Bild 33. En vanlig, troligen ursprunglig, ytterdörrstyp i byggnaden. Bilden visar bottenvåningen i den mellersta delen, Alderholmen 22:4, där bjälklaget har höjts p.g.a. källarens tillkomst. Dörrbladet har därmed kortats genom att en fönsterrad tagits bort. I skeppshandeln finns en dörr i originalutförande bevarad. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 05-0398



Bild 34. Även exempel på mer påkostade dörrar, som denna ekdörr, finns. Foto L. Boox. Läns museet Gävleborg. Dg 04-5115.



Bild 35. Lastintag täckta med järnluckor. Foto L. Boox. Länsmuseet Gävleborg. 05-0414.

En färgdokumentation skall göras. Resultatet används som underlag för framtida målning.

Portar/lastintag: Portlägen bevaras, ev. som blinda. Portar i bottenvåningen som tidigare förstörats kan göras mindre. Äldre dörrar i tekniskt bra skick bevaras. Eventuella nya dörrar skall vara av trä och tillverkas efter äldre utförande. Vid en förändring av bjälklagsnivån i den mellersta delen måste vissa äldre bevarandevärda dörrar förändras framförallt genom förlängning eller nytillverkning. Dörrlägen kan eventuellt bli fönsterlägen. Sidohängda järnluckor bevaras. En färgdokumentation skall göras. Resultatet används som underlag för framtida målning.

Stuprör: Vid byte utformas de nya med i ett för byggnaden tidstypiskt utförande.

Sockel: Bevaras.

Interiör Alderholmen 22:5 och 22:4

I bottenplan bevaras trapplägen och brandväggar. Golvbjälklag mot källare, liksom rumsindelning, kan förändras. Eventuella nya trappor anpassas till de befintliga när det gäller material och utformning.

I övriga plan bevaras brandväggar. Öppna rumsvolymer återskapas genom att sekundära väggar tas bort. Pelare, bjälkar och brädgolv bevaras. Den öppna takkonstruktionen bevaras. Trapplägen bevaras. Eventuella nya trappor anpassas till de befintliga när det gäller material och utformning.

Interiör Alderholmen 22:3

Rumsindelning bevaras i bottenvåningen. Butikslokal, lager 1 och trapphusen bevaras vad gäller fast inredning och ytbehandling. En färgdokumentation skall göras för att fastställa ytbehandlingens ålder. Resultatet används som underlag för framtida målning.

På plan 2 bevaras rumsindelning och fast inredning, t.ex. pelare, bjälkar,



*Bild 36. Trapplägen bevaras, eventuella nya trappor byggs med en så öppen konstruktion som möjligt och ges ett utseende som liknar et ursprungliga. Trappan i den mellersta delen måste dock byggas in för att klara krav på nödutrymning.
Foto L. Boox. Länsmuseet Gävleborg. Dg 05-0412.*



Bild 37. Mellanbjälklagskonstruktionen är mycket karaktäristisk för byggnaden då den speglar dess forna användning. I bakgrunden syns hisschaktet. Alderholmen 22:4. Foto L. Boox. Länsmuseet Gävleborg. Dg 04-5140.

brädgolv, transportbanor och äldre hiss. Bostadsrummens rumsdelning behålls. På plan 3 och 4 bevaras fast inredning och den öppna takkonstruktionen. Omålad ytor bevaras.

Slutsatser

Sammanfattningsvis innebär analysen av värdebärarna att en interiört högre förändringsgrad är möjlig i Alderholmen 22:5 och 22:4, framförallt på bottenvåningarna, än i Alderholmen 22:3. För alla delar gäller att vindsplanet i första hand inte inreds då takkonstruktionen därmed måste kläs in och takfönster krävs för dagsljus. Vad gäller exteriören skall den i princip bevaras, men det är möjligt att på plan 2 och 3 sätta fönster i de små gluggarna och i lastintagen i frontespiserna. På bottenvåningen kan mindre förändringar göras av fönsterbredd och fönsterhöjd vad gäller nedre bröstning. Dörr- och fönsterlägen kan eventuellt byta plats.

Utrymningsvägar anordnas mot norr från lastintagen i frontespiserna. Hiss installeras i liknande läge som de befintliga hissarna, d v s intill en brandmur.

MAGASINETS FRAMTIDA ANVÄNDNING

Förvaltningen för Bygg & Miljö vid Gävle kommun har utarbetat ett detaljplaneprogram för hamnmagasinen, *Magasinsområdet på Alderholmen, program till Detaljplan*, som antagits av kommunfullmäktige 2003-09-01. I programmet anges att kvarteret Amicitia inte kan användas för bostadsändamål med hänsyn till störande buller. Det sägs dock också att miljöpåverkan skall utredas vidare för att undersöka om situationen ändrats. För tillfället pågår ett arbete med att ta fram en detaljplan för Alderholmen. Utgångspunkten för detaljplanarbetet har varit att bostäder inte är möjliga i kvarteret Amicitia. Även ur kulturmiljösynpunkt skulle en omvandling av byggnaden till bostadsändamål innebära så stora ingrepp i värdebärarna att det sammantagna kulturhistoriska värdet skulle påverkas mycket negativt.

Inom projektet Alderholmen och Amicitia gjordes två fristående utredningar med syfte att undersöka möjligheterna till varsamt nyttjande av magasinet. I en ekonomisk utredning av Göran Jonsson studerades de ekonomiska förutsättningarna. Arkitekt Kerstin Lenngren tog i sin tur fram en byggteknisk utredning med ett förslag till varsam ombyggnad. Utgångspunkten för utredningarna var den redovisning av kulturhistoriska värden som återfinns tidigare i rapporten. I övrigt har man utgått ifrån riktlinjerna för detaljplanarbetet, d.v.s. bostäder har inte varit möjliga att tillskapa i magasinet. Nedan redovisas resultaten i en kort sammanfattning. Utredningarna i sin helhet återfinns som bilagor i slutet av rapporten.

Ekonomisk utredning

(Se även bilaga 2)

Resultatet av den ekonomiska utredningen, av Göran Jonsson, är sammanfattningsvis följande:

- bottenvåningen används till kontor, café och/eller butik
- plan 2 och 3 nyttjas som lager, butik eller utställningslokaler

- för vinden, plan 4, finns olika alternativ. Antingen inreds den och får en liknande funktion som plan 2–3 eller lämnas orörd som kallvind. I båda alternativen måste dock ett rum byggas för en ventilationsanläggning. Hiss upp till plan 4 behövs enbart om någon form av verksamhet inryms där. En lämplig användning enligt utredningen är till exempel möbel- eller inredningsbutik. En sådan verksamhet har behov av mindre avdelade rum för bland annat kontor på bottenvåningen men framförallt större lokaler för lager och butik.

Den ekonomiska utredningen har även undersökt fyra ombyggnadsalternativ. Kalkylerna har inte tagit hänsyn till köpeskilling, ombyggnadskostnad exkl. moms:

- *Alternativ A* innebär att vinden inreds och att fastigheten utgör ett förvaltningsobjekt. Bruttoyta 2 438 m², ombyggnadskostnad ca 15 milj. kr. Hyresintäkt år 1 ca 1,3 milj. kr. Överskott år 1 ca 176 000 kr, ökar med ca 10 000/år.
- *Alternativ B* innebär att vinden inreds och att fastigheten utgör två förvaltningsobjekt. Bruttoyta 2 438 m², ombyggnadskostnad ca 16,2 milj. kr. Hyresintäkt år 1 ca 1,3 milj. kr. Överskott år 1 ca 80 000 kr, ökar med ca 10 000/år.
- *Alternativ C* innebär att vinden inte inreds och att fastigheten utgör två förvaltningsobjekt. Bruttoyta 2 038 m², ombyggnadskostnad ca 13,7 milj. kr. Hyresintäkt år 1 ca 1,1 milj. kr. Överskott år 1 ca 96 000 kr, ökar med ca 10 000/år.
- *Alternativ D* innebär att vinden inte inreds och att fastigheten utgör två förvaltningsobjekt. Bruttoyta 2 038 m², ombyggnadskostnad ca 14,8 milj. kr. Hyresintäkt år 1 ca 1,1 milj. kr. Överskott år 1 ca 9 000 kr, ökar med ca 10 000/år.

B byggtknisk utredning och ett förslag till ombyggnad

(Se även bilaga 3)

I sin byggtkniska utredning har Arkitekt Kersti Lenngren utrett hur kraven enligt Boverkets byggregler (BBR) och Arbetsmiljöverkets föreskrifter kan uppfyllas utan att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt. Lenngren har också lämnat ett förslag till varsam ombyggnad av kv. Amicitia. Enligt utredningen förutsätter en varsam ombyggnad att nivån och valet av tekniska installationer görs på ett så tidigt stadium som möjligt. I så fall kan installationernas påverkan på de kulturhistoriska värdena utvärderas innan arbetet går vidare.

Kravuppfyllelse enligt Boverkets byggregler och Arbetsmiljöverkets föreskrifter

Ventilation: Ombyggnadsförslaget utgår ifrån en arbetsplats för ca 15–20 personer.

Intag och utsläpp för till- och frånluft sker genom fyra ventilationsöppningar som placeras på taket, två på var sida omnocken, och som förses med galler, typ skrapgaller. Ventilationsöppningarna har direktkontakt med fläktrummet som placeras på vinden i byggnadens mellandel. Vertikala schakt, placerade intill byggnadens mellanväggar, transporterar luften vidare mellan magasinets olika plan. Inga schakt förläggs i Alderholmen 22:3. Schaktväggarna i plan 1–3 kläs med träpanel, öppningarna förses med trögaller. Horisontella ventilationstrummor kan komma att behövas på plan 1 beroende på verksamhet.

Värme, vatten och sanitet: Byggnaden förses med fjärrvärme, låga radiatorer installeras längs väggen mellan portöppningarna. En undercentral placeras på plan 1 i Alderholmen 22:4. Toaletter och personalrum förläggs på plan 1, ett städrum på varje plan.

El och tele: Elcentral placeras på plan 1 i Alderholmen 22:4. Vertikala ledningsdragningar förläggs i eller i anslutning till ventilationsschakten, horisontella dragningar i bjälklaget på plan 1 och längs bärlinornas sidor på övriga plan.

Belysning: Belysningen ska utformas så att den understryker och samspelar med byggnadens karaktär.

Dagsljus: På plan 1 behålls de nuvarande fönstren. På plan 2 och 3 förses de befintliga öppna gluggarna antingen med glas på insidan eller med enkla fönsterbågar av vinkeljärn i gluggarna. Portöppningarna byggs om på samma sätt som ovan. Efter ombyggnaden kan järnluckorna sitta kvar i öppet läge. De föreslagna ändringarna uppfyller inte fullt ut kraven på dagsljus, men mer omfattande åtgärder är inte möjliga på grund av kulturvärdena. Om vindsvåningen inreds behöver utrymmet kompletteras med några takfönster. Dessa placeras mot norr där de syns minst.

Rumshöjd: Rumshöjden på plan 1 fyller Arbetsmiljöverkets föreskrifter med god marginal. För att rumshöjden på plan 2 och 3 inte skall minska, skall bjälklagets tvärbjälkar inte kläs in.

Brand och nödutrymning: Magasinet förses med ett sprinklersystem. På så sätt kan hela byggnaden utgöra en brandcell varvid antalet branddörrar och ingrepp i befintliga trapphus minimeras. Trapphuset i mellandelen måste dock byggas in. Två utvändiga nödutrymningstrappor, i form av spiralt-rappor, installeras på nordsidan, mot Första Magasinsgatan. De fönsterdörrar som leder till nödtrapporna förses med nödutrymningsbeslag. Sprinklersystem i hela magasinet innebär dock en merkostnad på ca 700 000 kr när det gäller ombyggnadskostnaderna. Detta medför att årsavkastningen minskar med ca 50 000 kr.

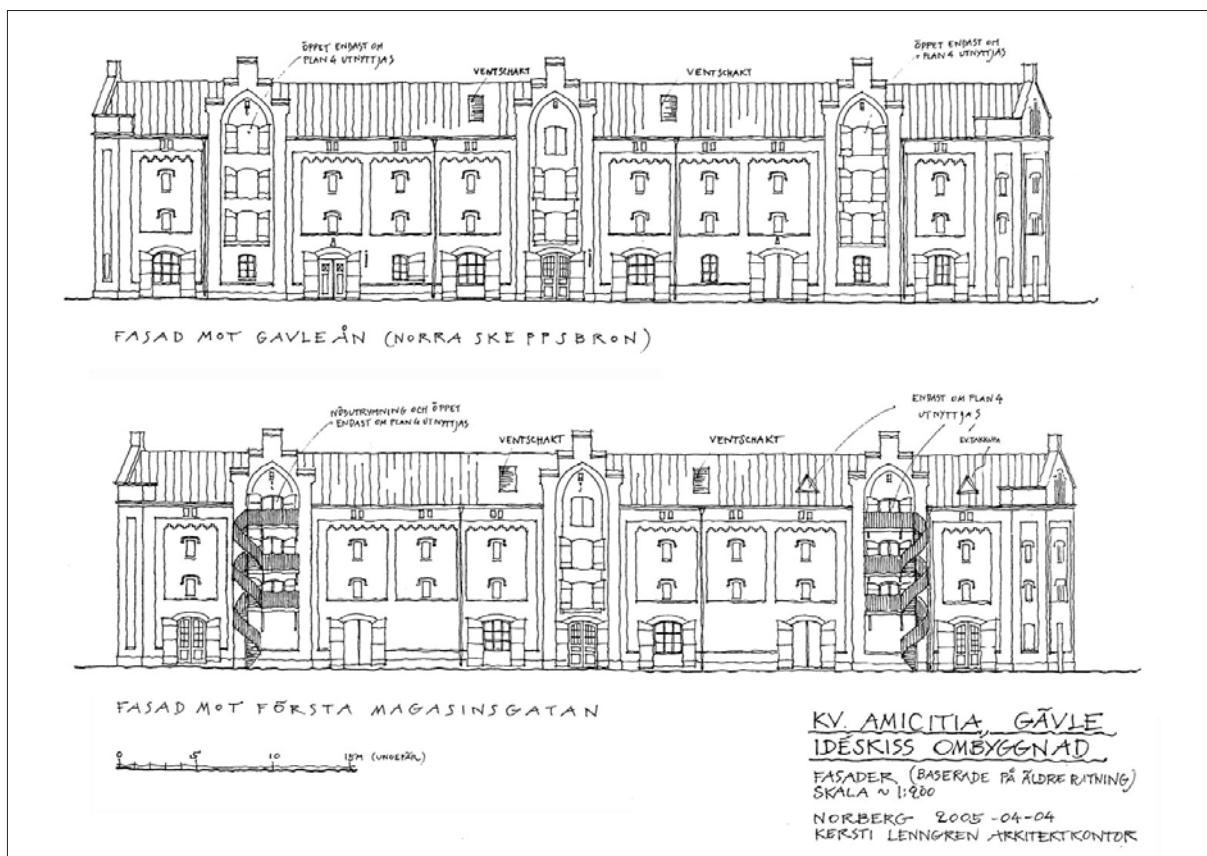


Bild 38. Fasadritningar utförda av arkitekt K. Lenngren.

Ljudisolering: Extra ljudisolering behövs mellan plan 2 och 3. Detta kan anordnas med hjälp av tjocka gångmattor eller flytande golv ovanpå det befintliga golvet.

Tillgänglighet och barnsäkerhet: För att fylla kraven på tillgänglighet måste magasinet förses med en hiss som placeras centralt i byggnaden. Hissläget beror dock också på om den skall dras upp till vinden och var de tekniska installationerna placeras. Hissen kommer också att användas för gods. Huvudentrén placeras mot Skeppsbron. Då bjälklaget mellan den befintliga källaren och bottenvåningen sänks, kommer entrén att vara tillgänglig direkt från gatunivån. Trappornas undersidor kläs med träpanel och räcken görs täta för att öka barnsäkerheten. Lågt sittande fönster förses med hårdat glas. Öppningsbara fönster förses med spärr.

Ett förslag till ombyggnad

Exteriör: I byggnadens yttre görs så få ändringar som möjligt så att karaktären av magasin bevaras. Förslaget innebär dock att lastportarna och de öppna gluggarna i plan 2 och 3 förses med fönster och att ventilationsöppningar görs i taket. Mot Norra Magasinsgatan placeras två utvändiga utrymnings-trappor.

Interiör – allmänt: De befintliga trapplägena behålls. Trapporna byggs om för att fylla kraven på säkerhet. För att skapa öppna planlösningar placeras dörröppningarna centriskt i mellanväggarna. I dessa installeras skjuddörrar.

Källarplan: Källaren i den mellersta delen, Alderholmen 22:4, tas bort för att återskapa normal rumshöjd på plan 1. Det kryputrymme som kvarstår skall användas för olika tekniska installationer.

Plan 1: I bottenvåningen i Alderholmen 22:5 och 22:4 placeras utrymmen för kontor/butik, café, information, hygien och personal. Hiss och andra tekniska installationer placeras i denna del av byggnaden så att installationerna i Alderholmen 22:3 kan minimeras. Planlösningen i Alderholmen 22:3 bevaras så långt som möjligt. Denna del av magasinet används som kontor och lager.

Plan 2 och 3: Dessa plan används till lager, galleri, showroom etc. I Alderholmen 22:5 och 22:4, återskapas öppna rumsvolymer genom att nyare sekundära väggar tas bort. Äldre brädväggar kan sparas. Planlösningen i Alderholmen 22:3 sparas så långt som möjligt och där placeras utrymmen för lager.

Plan 4: Vinden inreds inte. I Alderholmen 22:4, byggs dock ett rum på ca 60 m² för en ventilationsanläggning.

Material och ytbehandling: På plan 1 i Alderholmen 22:5 läggs kalkstensgolv, i Alderholmen 22:4 antingen kalkstensgolv eller trägolv och i Alderholmen 22:3 behålls det befintliga golvet. På plan 2 i hela magasinet behålls om möjligt det befintliga golvet. På plan 3 läggs ett flytande golv bestående av 15 mm mineralullsmatta, 15 mm gipsskiva och spontat trägolv ovanpå det befintliga golvet.

Ytreväggarna i samtliga plan putsas och kalkmålas vita. Nya innerväggar på plan 1 kläs med träpanel.

Taket på hela plan 1 kläs med panel av slätspont. I övriga plan behålls de synliga takbjälkarna och det befintliga trätaket. Taket målas vitt.

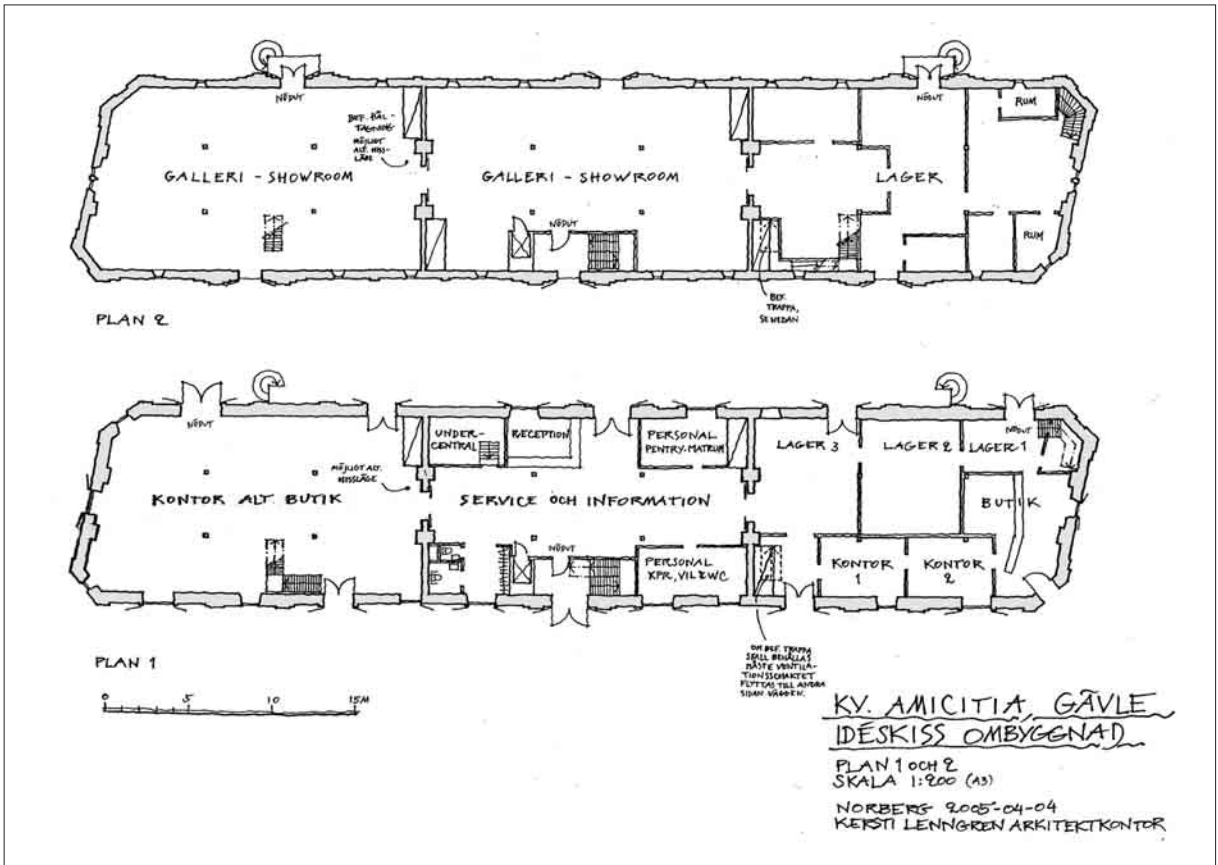


Bild 39. Förslagsritningar plan 1 och 2 utförda av arkitekt K Lenngren.

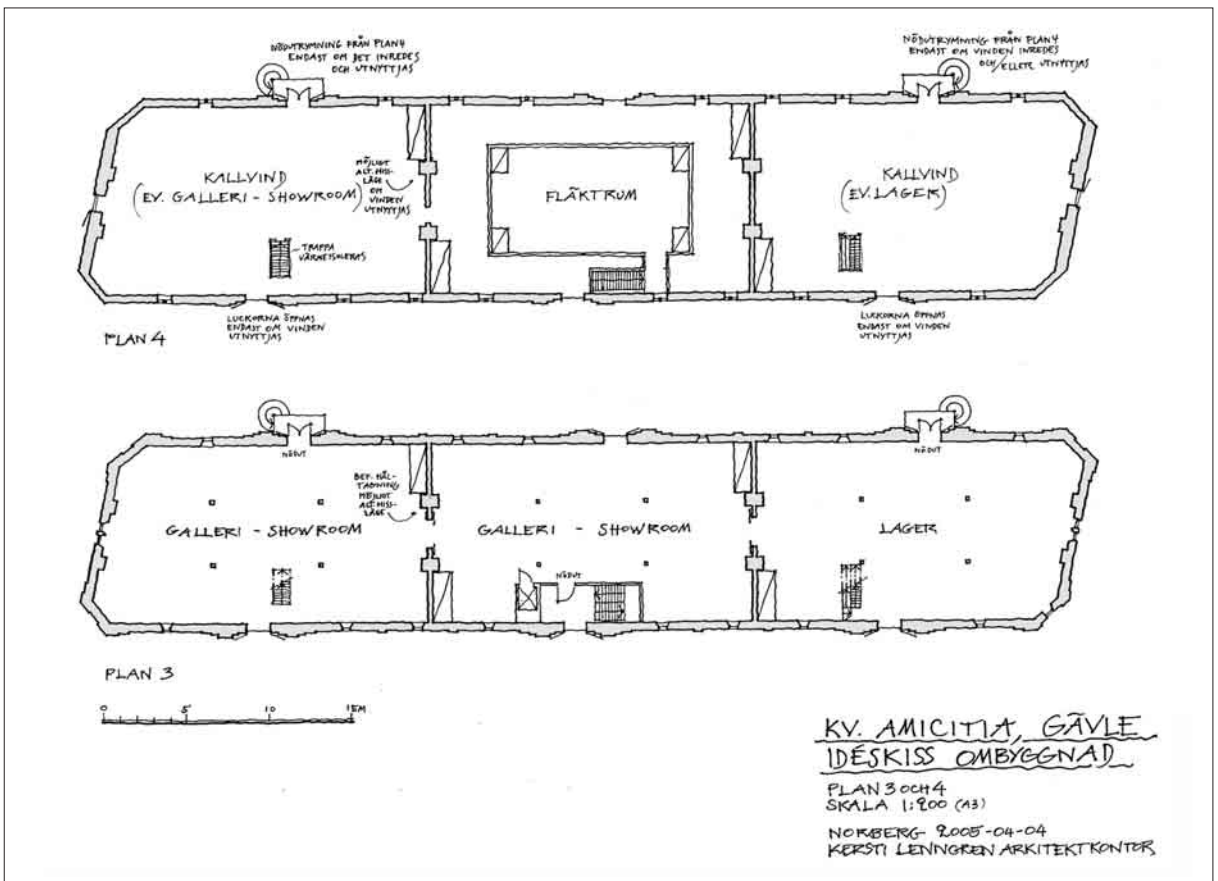


Bild 40. Förslagsritningar plan 3 och 4 utförda av arkitekt K. Lenngren.



Bild 41. Upphöjda dekorationer i putsfasden omgärdar de små öppningarna. Foto K. Wirdby. Läns museet Gävleborg. Dg 2534.

ANTIKVARISKA SYNPUNKTER

Den ekonomiska utredningen

Den ekonomiska utredningen föreslår samma användning och samma typ av ombyggnadsåtgärder i Alderholmen 22:3 som i resten av byggnaden. På grund av de särskilt höga kulturhistoriska värdena i denna del av magasinet skulle detta innebära att målet med varsamhet inte uppfylls. Från kulturhistorisk synpunkt riktigt förhållningssätt vore att istället anpassa ombyggnadsåtgärdena efter byggnadens förutsättningar.

Utredningen visar att två omständigheter är av betydelse för ekonomin: om *vinden inreds* och om ombyggnaden sker under *en förvaltning*. Inredning av vinden innebär visserligen högre ombyggnadskostnader, men dessa vägs upp av större hyresintäkter. Å andra sidan innebär vindsinredning omfattande ingrepp i värdebärarna genom tilläggsisolering, inbyggnad av takkonstruktionen och behov av takfönster. Gemensam förvaltning sänker byggkostnaderna då samordning av t.ex. hiss, tekniska installationer, brandsäkerhet m.m. kan göras. Gemensam förvaltning är också positiv från kulturhistorisk synpunkt då många av de nya installationerna för t.ex. brandskydd och tillgänglighet kan förläggas i de västra och mellersta delarna av magasinet och ingreppen i Alderholmen 22:3 därmed minimeras.

Av de utredda alternativen är C det mest intressanta eftersom det dels är realistiskt ur ekonomisk synvinkel, dels innebär att ingreppen i värdebärarna kan minimeras. Alternativ A ger högst avkastning, men innebär samtidigt de största ingreppen i värdebärarna.

Den byggtkniska utredningen

Den byggtkniska utredningen och ombyggnadsförslaget visar att det kommer att krävas ingrepp i magasinet för att dagens byggtkniska krav skall kunna uppfyllas. Det är dock viktigt att ingreppen görs så varsamt som möjligt, i enlighet med föreskrifterna i BÅR.

Ventilation: För att minimera åverkan på interiören har fyra vertikala ventilationsschakt förlagts intill brandmurarna i magasinets västra och mellersta del. Inga schakt har placerats i den östra delen. Ventilationsschakten kan också användas för dragning av andra installationer. På så sätt kan ingreppen i byggnadens stomme minimeras. Öppningarna för till- och frånluft placeras på taket. Lösningen innebär ett ingrepp i värdebärarna då takets utformning påverkas, men är trots detta relativt varsam eftersom öppningarna inte kommer att synas i nämnvärd omfattning. Taksiluetten påverkas inte. Den mest varsamma lösningen, att använda de befintliga öppningarna i fasaden för till- och frånluft, är inte genomförbar eftersom öppningarna är allt för små.

Dagsljus: Rummen på plan 2, 3 och 4 uppfyller inte kraven på dagsljus. Men eftersom de befintliga ljusgluggarna och lastintagen är mycket viktiga värdebärare måste dessa prioriteras inför ett kravenligt ljusintag. Den föreslagna lösningen, som bland annat innebär att isolerglas monteras på ytterväggens insida, är inte traditionell och inte heller helt genomtänkt ur underhållssynpunkt. Frågan hur öppningarna kan förses med fönster måste därför utredas vidare. För att inflödet av dagsljus på de tre översta våningsplanen ska kunna hållas på samma nivå som idag är det viktigt att de öppna rumsvolymer behålls. Utrymmen för personal, kontor, butik o.s.v. förläggs i bottenvåningen där ljusintaget uppfyller kraven.

Brandskydd, nödutrymning och ljudisolering: I direktiven för den ekonomiska utredningen var inte utförandet av brandskyddet preciserat. Utredningen byggde därför på en lösning som innebär att bjälklagen brandskyddas genom inbyggnad, att trapporna byggs in och bildar egna brandceller och att två yttre utrymningsvägar förläggs mot norr.

En inbyggnad av bjälklaget i plan 2-4, såväl på undersidan som på översidan, skulle medföra att delar av det karaktäristiska takbjälklaget försvann. Bräddaket måste förses med en brandklassad gipsskiva. I våningen ovanför måste golvet brandisolerat med stenull och ett nytt golv läggs ovanpå. Inbyggnaden skulle samtidigt fungera som ljudisolering mellan våningarna. Påbyggnaden skulle dock innebära en höjning av golvet med drygt 12 cm, med påföljden att rumshöjden på plan 2 och eventuellt även på plan 3 och 4 inte längre skulle uppfylla arbetarskyddsstyrelsens riktlinjer. Denna brandskyddslösning skulle också innebära att de idag öppna trapporna måste byggas in eftersom varje plan måste utgöra en egen brandcell, utan kontakt med varandra.

Installation av ett sprinklersystem: För att hitta en mer varsam brandskyddslösning har även installation av ett sprinklersystem studerats. Även detta alternativ kräver en viss förstärkning av brandskyddet i bjälklaget. Den föreslagna lösningen innebär att en golvgipsskiva på 15 mm läggs på det befintliga golvet, på denna en stegljudsdämpande mineralull på 15 mm och överst ett nytt brädgolv. Golvet höjs med några centimeter och våningsplanen får nya brädgolv, men de gamla taken kan bevaras. Även med ett sprinklersystem måste en av trapporna, den i mittenfastigheten, Alderholmen 22:4, byggas in och byggnaden förses med två utrym-

ningsvägar. Utrymningstrapporna görs reversibla och förläggs till den fasad där påverkan på exteriören blir minst, d.v.s. mot norr.

Installation av ett sprinklersystem fördyrar ombyggnaden med 700 000 kr och medför en minskad årsavkastning med 50 000 kr. Detta innebär att ombyggnadsalternativ C inte längre skulle framstå som ekonomiskt lika intressant.

Tillgänglighet: För att fylla kraven på tillgänglighet måste en hiss placeras centralt i byggnaden. För att ingreppet ska kunna göras så varsamt som möjligt måste bland andra följande faktorer beaktas: utnyttjandet av vinden, lokaliseringen av fläktrum och andra tekniska installationer samt bjälklagens konstruktion. Huvudentrén som är tänkt att placeras mot Skeppsbron blir tillgänglig utan ramper genom att källarplanet tas bort och bottenbjälklaget flyttas till marknivån.

Materialval och ytbehandling: För att bevara byggnadens magasinsskäraktär är valet av material och ytbehandling viktigt, både på befintliga och tillkommande ytor. Inredningen i bottenvåningen kan friare anpassas till den nya verksamheten, medan övriga våningar skall bevara de öppna rumsvolymer och magasinsskäraktären. En uppdelning av våningsplanen i mindre rum skulle dessutom kräva mer tekniska installationer vilket innebär mer omfattande ingrepp i bjälklag och väggar.

Alderholmen 22:3 med skeppshandeln: På grund av sin ursprunglighet och traditionsrika verksamhet har Alderholmen 22:3 ett högre kulturhistoriskt värde än övriga byggnaden. Med tanke på de höga kulturvärdena är det viktigt att ingreppen i denna del av magasinet minimeras. En förutsättning för detta är att byggnaden förvaltas som ett objekt. På så sätt kan tekniska installationer förläggas i de andra delarna av byggnaden.

Med anledning av de mycket höga kulturhistoriska värdena skall magasinets interiör dokumenteras noggrant i god tid innan några ändringar görs.

UTVÄRDERING

Ett av målen med denna rapport har varit var att presentera ett förslag till varsam ombyggnad av magasinet i kvarteret Amicitia för nya verksamheter. Ett av resultaten i projektet var dock att det på grund av magasinets höga kulturhistoriska värden är svårt att åstadkomma ett enda förslag som uppfyller kraven på teknisk standard, varsamhet och realistisk ekonomi. Det är uppenbart att alla typer av nya verksamheter inte kan inrymmas i byggnaden då detta skulle innebära ingrepp i många viktiga värdebärare.

En viktig erfarenhet från projektet är att det är nödvändigt med ett underlag som redovisar byggnadens kulturvärden så att en ombyggnad skall kunna bli varsam. Det har också visat sig viktigt att både det kulturhistoriska underlaget och utredningar kring de byggtekniska kraven tas fram redan tidigt i processen. På så sätt kan flera alternativa lösningar mellan de olika intressena diskuteras med ett både varsamt och ekonomiskt hållbart resultat som följd.

Att utreda konsekvenserna av de byggtekniska kraven i en byggnad som inte förändrats nämnvärt på över 100 år hade krävt mer omfattande konsultinsatser än vad som rymdes i de ekonomiska ramarna för projektet. I fallet Amicitia gäller detta framför allt ventilation och brand. En viktig lärdom för kommande projekt av denna typ är därför att avsätta medel för olika typer av konsultuppdrag.

REFERENSER

Arkiv

Gävle kommun
Stadsarkivet
Länsmuseet Gävleborg
Ärendearkivet

Intervjuer

Ericsson, Stig, Gävle, ägare till Alderholmen 22:4 och 22:5
Henricsson, Ingvar, Gävle, författare och lokalhistoriker.
Jonsson Göran, Gävle, konsult, Jonsson Consult AB
Landfors Per, Gävle, ägare till Alderholmen 22:3
Lenngren, Kersti, Norberg, arkitekt SAR/MSA. Kersti Lenngren Arkitektkontor.
Per Mattsson, Gävle, konservator

Otr ckta källor

Boox, Lena och Wirdby, Klara: *Alderholmen och Amicitia, Etapp 1*, Länsmuseet Gävleborg, Rapport 2005:1
Byggnadsinventering och fotodokumentation från Gävle kommun: *Bebyggelse på Alderholmen*, Gävle 1985
Bygg & Miljö, Gävle kommun: *Magasinsområdet på Alderholmen. Program till detaljplan samt samrådsredogörelse*. 2003-06-17.
Gävle kommun, planeringsunderlag: *Magasinen på Alderholmen. Byggnadsbeskrivningar*, 2002-06-05
Handelshuset. Vict. Th. Engwall & CO: *1853–1928*. Jubileumsskrift.
Handelshuset N.J. Kjellerstedt. Gefle: *100 år. 1849–1949*. Jubileumsskrift.
Jonsson, Göran: *Kostnadsutredning avseende varsam ombyggnad av Kvarteret Amicitia i Gävle*. 2005-01-24, kompletterad 2005-02-15. Jonsson Consult AB.
Larsson, Jesper: *Stora Holmen, Holmen eller Alderholmen*. Byggnadsinventering 1991-1992, Länsmuseet i Gävleborgs län, Internrapport 1994:6,
Lenngren, Kersti: *Magasinsbyggnaden i Kv Amicitia Gävle kommun. Byggteknisk utredning eller hur påverkar teknikkraven de antikvariska värdena och arkitektoniska ambitionerna? Kan byggnadens skönhet och historia fortfarande tala till besökaren efter ombyggnad för nya verksamheter*. Kersti Lenngren Arkitektkontor, Norberg 2005.

Övrigt

Ristolainen, Carita: uppmättningsritningar



Datum:
2004-03-02

Dnr:
853/310

Projektnamn

Alderholmen och Amicitia – hur kan de kulturhistoriska värdena berika ett område som står inför exploatering?



Foto från ett lagerutrymme i ett av magasinerna på Alderholmen med utsikt över närliggande trämagasin och Gevaliafabriken. Foto: Länsmuseum Gävleborg

Projektledare

Länsmuseum Gävleborg

Budget för projektet

Samrådsmöten	20 000:-
Arkivstudier	4 200:-
Inventeringar	66 400:-
Antikvarisk utredning av Kv. Amicitia	24 500:-
Byggteknisk utredning av Kv. Amicitia	24 500:-
Fastighetsekonomisk utredning av kv. Amicitia	40 000:-
Rapportarbete	12 250:-
Marknadsföringsplan	3 000:-
Marknadsföring	3 000:-
Utvärdering	4 000:-
Omkostnader	7 000:-
Oförutsedda kostnader	20 815:-

Totalt

228 965:- exkl. moms

Egeninsats samrådsmöten (länsmuseum, länsstyrelsen, Gävle kommun,

fastighetsägare)	-10 000:-
Egeninsats inventeringsarbete (Gävle kommun)	-20 000:-
Egeninsats marknadsföring (länsmuseet)	- 2 000:-

Sökt belopp

191 965:- exkl. moms

Arbetskostnaderna för länsmuseets del är beräknade till 350:-/tim. Länsmuseets ordinarie taxa är 450:-/tim.

Samarbetspartners

Gävle kommun
 Fastighetsägare Alderholmen
 Fastighetsägare Stig Eriksson (kv. Amicitia)
 Fastighetsägare Per Landfors (kv. Amicitia)
 Länsstyrelsen Gävleborg
 Länsmuseet Gävleborg

Sammanfattande projektbeskrivning

Området Alderholmen i centrala Gävle står inför en stor exploatering. Idag karaktäriseras Alderholmen av magasinsbyggnader från sekelskiftet 1900 samt äldre och modern industri. Området uppskattas av många gävlebor med sin speciella karaktär och debatterna har varit intensiva om hur området kan utvecklas. Ett underlag som belyser de kulturhistoriska värdena behövs för den fortsatta planeringen. Länsmuseet planerar att utarbeta en ny inventeringsmodell och använda sig av en annan vokabulär än den traditionella för att se om de historiska spåren kan få större genomslagskraft än i tidigare ärenden. För att belysa de kulturhistoriska värdena på Alderholmen och få fram ett användbart underlag för den fortsatta planeringen av området önskas följande frågor besvaras:

- Vilka exteriöra och interiöra värdebärare finns på respektive byggnad i området?
- Vilka värdebärare finns i kajområdet?
- Hur kan dessa värden tas tillvara vid förändringar av byggnaderna och omgivande mark?
- Hur kommer varsamhetsaspekterna i PBL kunna beaktas vid den nybyggnation som planeras i området?

Genom att studera en av de mer välbevarade magasinsbyggnaderna ur antikvarisk och fastighetsekonomisk synvinkel önskas metoder och arbetssätt utvecklas. Kv. Amicitia står i dag oanvänt till stora delar. I den östra delen bedrivs en skeppshandel som i sig är ett intressant levande exempel på det moderna samhällets kulturarv.

Genom att besvara följande frågeställningar kommer nya metoder att utvecklas för kulturmiljövården i länet:

- Vilka exteriöra och interiöra kulturhistoriska värden besitter Kv. Amicitia?
- Hur kan dessa värden tas tillvara vid ett brukande av byggnaden?

- Hur kan byggnaden anpassas till en funktion ur teknisk, ekonomisk och tillgänglighets synpunkt?
- Vilka verksamheter kan rymmas i byggnaden med hänsyn till de antikvariska intressena?



F.d. lagerutrymmen i kv. Amicitia. Foto: Länsmuseet Gävleborg

Bakgrund och syfte med projektet

Alderholmen har sedan 1600-talet varit centrum för handel och transport i Gävle stad. Efter den stora stadsbranden 1869 bebyggdes den västra delen av Alderholmen med nya funktionsenliga magasin i tidstypisk arkitektur. Denna del ingår i riksintresseområde för Gävle stad (K800). Sedan 1980-talet har Gävle kommun haft planer på att bebygga de östra delarna av området och hitta nya funktioner för de befintliga magasinerna.

Under 2002 och 2003 har planerna intensifierats för en exploatering av området och behovet av planeringsunderlag har aktualiserats. I samband med detta har ett av de mest välbevarade magasinerna, Kv. Amicitia, lyfts fram som ett exempel på att de byggnader som konstituerar riksintresset kan behöva förändras för att få nya användningsområden. Länsmuseets och länsstyrelsens antikvarier har deltagit i ett flertal samrådsmöten med ägarna till fastigheten samt tjänstemän och politiker på Gävle kommun för att diskutera bevarande och brukande av magasinerna i allmänhet och kv. Amicitia i synnerhet. Kulturmiljövården har i det här fallet försökt att ligga steget före och få upp de kulturhistoriska värdena på agendan i ett tidigt skede istället för att komma i efterhand och granska färdiga förslag.

För att kunna arbeta vidare med området ur kulturhistorisk synpunkt behövs ett kunskapsunderlag där kulturmiljövården tas fram. För kv. Amicitia önskar kulturmiljövården utveckla en ny arbetsmodell där antikvariska och kommersiella aspekter belyses i en gemensam utredning. Arbetet med Alderholmen sker i nära samråd mellan kommunens tjänstemän och politiker, fastighetsägare och kulturmiljövårdens företrädare.



Skeppshandel i Kv. Amicitia. Foto: Länsmuseet Gävleborg

Förväntade resultat och effekter

- nya arbetsmetoder för inventering
- en arbetsmodell för länets kulturmiljövård vid större exploateringsstryck på områden med kulturhistoriska värden
- ett praktiskt exempel på hur byggnader uppförda för en viss användning kan anpassas till annan användning utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade
- delaktighet av kommunens tjänstemän, politiker och invånare, fastighetsägare i området, länsstyrelse och länsmuseum
- förbättrat samarbetsklimat mellan kulturmiljövårdens företrädare och Gävle kommun

Tid- och genomförandeplan för ansökningsåret

Samrådsmöten	2003-2005
Marknadsföringsplan	maj 2004
Arkivstudier	maj 2004
Inventeringar	maj 2004
Antikvarisk utredning av Kv. Amicitia	juli 2004
Teknisk utredning av Kv. Amicitia	augusti 2004
Fastighetsekonomisk utredning av kv. Amicitia	oktober 2004
Rapportarbete	december 2004 - februari 2005
Marknadsföring	2004-2005
Utvärdering	april 2005

Plan för resultatspridning

Inom projektet tas en *marknadsföringsplan* fram i ett tidigt skede för att kunna planera kontakter med media och spridning av information. *Rapporterna* från inventeringen och utredningen av kv. Amicitia distribueras till kommunens tjänstemän och politiker, fastighetsägare och media. För att sprida kunskapen om området till allmänheten och väcka intresset för Alderholmens historiska årsringar genomförs en *stadsvandring* och en särskild aktivitet på *Kulturhusens Dag*. Inom länsmuseets programverksamhet förmedlas

resultaten från projektet under en *kulturlunch*. En presentation av den nya arbetsmodellen och spridning av arbetssättet görs för kulturmiljövårdens företrädare på *interna möten*.

Bilagor

Program för Alderholmen. Nya bostäder i gamla hamnen.

Program till detaljplan för magasinen på Alderholmen

Besiktningssprotokoll 2003-11-05

Inbjudan 2003-10-07

Tjänsteanteckningar 2003-03-03

Minnesanteckningar 2003-02-17

Minnesanteckningar 2003-03-03

”Sjömanshistorierna lever i stadens sista skeppshandel” Arbetarbladets bilaga Sommar 1999

**Budgetkalkyl
SLUTSIDA**

Ojekt		Datum		Entreprenad form	
AMICITIA ALT A		05-01-21		TE	
Ombyggnad av butik och lager			Anbudsdag		Övrigt
Lön	Soc	Resor	Trakt	Övrigt	Totalt
Yrkesarbetare: Medelvärde Kr/tim	240				240
Yrkesarbetare:antal timmar	9 219				
Benämning	Mängdkostnader	Gem kostnader		Rättelser	
Material:	4 423 240		245 000		
Underentreprenörer:					
Maskiner utan förare			90 000		
Maskiner med förare			145 000		
Yrkesarbetare	2 212 464		221 246		
Tjänstemän	95 000				
Summa MK+GK	6 730 704		701 246		7 431 950
UE-installationer:					
Elarbeten			1 200 000		
Vsarbeten			1 100 000		
Ventarbeten			1 300 000		
Hiss			490 000		
Vsarbeten					
Summa UE-installationer			4 090 000		4 090 000
Konsulter					175 000
Kapital , försäkringar					
Summa	Arbetsplatsomkostnader exkl UE-intern				11 696 950
Administrationskostnad	2,0 % av 11696950,4				233 939
Summa	Självkostnader exkl UE-intern				11 930 889
CV påslag UE	6,0 % av 4090000		245 400		
CV påslag bygg	9,0 % av 11930889,408		705 680		951 080
Delsumma	Exkl UE-intern				12 881 969
Ue intern					
Oförutsett					1 150 000
Rättelse					0
Marknadsanpassning					
Delsumma					14 031 969
Utbytespris					
Byggherrekostnader exkl moms					980 000
Budgetsumma exkl moms					15 011 969

**Kv Amicitia 22:3 m fl. Ombyggnad av hela kvarteret. Alt A.
Ett förvaltningsobjekt.
Kostnader för ev köpeskilling ingår ej nedan.
Ombyggnadskostnad 15 milj exkl moms.**

INTÄKTS OCH KOSTNADSKALKYL (Alt med en hiss)

2005-01-21

Alla kostnader är **exkl moms**.

Fastighet: Amicitia 22:3 mfl	Garage: m ²	Tomtareal: c:a 741 m ²
Adress: N Skeppsbron	Carpport: m ²	Taxvärde totalt: 575.000 kr
Kommun: Gävle	Butik: 638 m ²	Taxvärde byggn.: 501.000 kr
Län: Gävleborg	Lokal ca: 1 800 m ²	Taxvärde mark: 74.000 kr
Typkod: 432	BRA tot: m ²	Markvärde: 1.000.000 kr
Ant lgh:	P-platser: st	

Intäkter

Kr/m ²	m ²		
700	638	Kontor / butiker plan BV	446.000:-
475	1.800	Utställningsytor, lager mm	855.000:-
		P-Platser, carport, garage	000.000:- + 1.301.000:-

Kostnader, enligt uppgift och beräknade

Skatt 0,5 % (tippat taxvärde 6 milj efter omb)	30.000:-	
Avskr = amortering 2% på 15 milj.	300.000:-	- 330.000:-

Drifts- och underhållskostnader

Kontor/Lokal m ² à 80 kr/m ² x 2.438 m ²	195.000:-	- 195.000:-
(Hyresgästen betalar driftkostnader)		

Lån, insatser

Kalkyllån	Räntesats	Ränta	
15.000.000:-	4 %	600.000:-	- 600.000:-

Överskott år 1 **176.000:-**

Göran Jonsson
Jonsson Consult AB

**Budgetkalkyl
SLUTSIDA**

Ojekt		Datum		Entreprenad form	
AMICITIA ALT B		05-01-21		TE	
Anbudsdag			Övrigt		
Ombyggnad av butik och lager					
Lön	Soc	Resor	Trakt	Övrigt	Totalt
Yrkesarbetare: Medelvärde Kr/tim	240				240
Yrkesarbetare:antal timmar	10 751				
Benämning	Mängdkostnader	Gem kostnader		Rättelser	
Material:	4 581 430				
		253 000			
Underentreprenörer:					
Maskiner utan förare		91 000			
Maskiner med förare		151 000			
Yrkesarbetare	2 580 264	258 026			
Tjänstemän	105 000				
Summa MK+GK	7 266 694	753 026		8 019 720	
UE-installationer:					
Elarbeten		1 200 000			
Vsarbeten		1 100 000			
Ventarbeten		1 300 000			
Hiss		895 000			
Vsarbeten					
Summa UE-installationer		4 495 000		4 495 000	
Konsulter				175 000	
Kapital , försäkringar					
Summa	Arbetsplatsomkostnader exkl UE-intern			12 689 720	
Administrationskostnad	2,0 % av 12689720,4			253 794	
Summa	Självkostnader exkl UE-intern			12 943 515	
CV påslag UE	6,0 % av 4495000		269 700		
CV påslag bygg	9,0 % av 12943514,808		760 366	1 030 066	
Delsumma	Exkl UE-intern			13 973 581	
Ue intern					
Oförutsett					1 180 000
Rättelse					0
Marknadsanpassning					
Delsumma					15 153 581
Utbytespris					
Byggherrekostnader exkl moms					1 050 000
Budgetpris exkl moms					16 203 581

**Kv Amicitia 22:3 m fl. Ombyggnad av hela kvarteret. Alt B.
Två förvaltningsobjekt.
Kostnader för ev köpeskilling ingår ej nedan.
Ombyggnadskostnad 16,2 milj exkl moms.**

INTÄKTS OCH KOSTNADSKALKYL (Alt med två hissar)
Alla kostnader är **exkl moms**.

2005-01-21

Fastighet: Amicitia 22:3 mfl	Garage: m ²	Tomtareal: c:a 741 m ²
Adress: N Skeppsbron	Carport: m ²	Taxvärde totalt: 575.000 kr
Kommun: Gävle	Butik: 638 m ²	Taxvärde byggn.: 501.000 kr
Län: Gävleborg	Lokal ca: 1 800 m ²	Taxvärde mark: 74.000 kr
Typkod: 432	BRA tot: m ²	Markvärde: 1.000.000 kr
Ant lgh:	P-platser: st	

Intäkter

Kr/m ²	m ²		
700	638	Kontor / butiker plan BV	446.000:-
475	1.800	Utställningsytor, lager mm	855.000:-
		P-Platser, carport, garage	<u>000.000:- + 1.301.000:-</u>

Kostnader, enligt uppgift och beräknade

Skatt 0,5 % (tippat taxvärde 6 milj efter omb)	30.000:-	
Avskr = amortering 2% på 16,2 milj.	<u>324.000:-</u>	- 354.000:-

Drifts- och underhållskostnader

Kontor/Lokal m ² à 90 kr/m ² x 2.438 m ²	<u>219.000:-</u>	- 219.000:-
(Hyresgästen betalar driftkostnader)		

Lån, insatser

Kalkyllån	Räntesats	Ränta	
16.200.000:-	4 %	648.000:-	- 648.000:-

Överskott år 1

80.000:-

Göran Jonsson
Jonsson Consult AB

**Budgetkalkyl
SLUTSIDA**

Ojekt		AMICITIA ALT C			Datum	05-02-15	Entreprenad form	TE
		Anbudsdag					Övrigt	
		Ombyggnad av butik och lager						
	Lön	Soc	Resor	Trakt	Övrigt	Totalt		
Yrkesarbetare: Medelvärde Kr/tim	240					240		
Yrkesarbetare:antal timmar	7 861							
Benämning	Mängdkostnader		Gem kostnader		Rättelser			
Material:	4 024 660							
			245 000					
Underentreprenörer:								
Maskiner utan förare			90 000					
Maskiner med förare			145 000					
Yrkesarbetare	1 886 592		188 659					
Tjänstemän	95 000							
Summa MK+GK	6 006 252		668 659		6 674 911			
UE-installationer:								
Elarbeten			1 080 000					
Vsarbeten			980 000					
Ventarbeten			1 170 000					
Hiss			490 000					
Vsarbeten								
Summa UE-installationer			3 720 000		3 720 000			
Konsulter					175 000			
Kapital , försäkringar								
Summa	Arbetsplatsomkostnader exkl UE-intern				10 569 911			
Administrationskostnad	2,0 % av 10569911,2				211 398			
Summa	Självkostnader exkl UE-intern				10 781 309			
CV påslag UE	6,0 % av 3720000		223 200					
CV påslag bygg	9,0 % av 10781309,424		635 518		858 718			
Delsumma			Exkl UE-intern		11 640 027			
Ue intern								
Oförutsett					1 150 000			
Rättelse					0			
Marknadsanpassnig								
Delsumma					12 790 027			
Utbytespris								
Byggherrekostnader exkl moms					945 000			
Budgetsumma exkl moms					13 735 027			

**Kv Amicita 22:3 m fl. Ombyggnad av hela kvarteret. Alt C.
Ett förvaltningsobjekt utan inredd vind. Endast fläktrummet
placeras på vinden.
Kostnader för ev köpeskilling ingår ej nedan.
Ombyggnadskostnad 13,7 milj exkl moms.**

INTÄKTS OCH KOSTNADSKALKYL (Alt med en hiss)

2005-02-15

Alla kostnader är **exkl moms**.

Fastighet: Amicitia 22:3 mfl	Garage:	m ²	Tomtareal:	c:a 741 m ²
Adress: N Skeppsbron	Carport:	m ²	Taxvärde totalt:	575.000 kr
Kommun: Gävle	Butik:	638 m ²	Taxvärde byggn.:	501.000 kr
Län: Gävleborg	Lokal ca:	1 400 m ²	Taxvärde mark:	74.000 kr
Typkod: 432	BRA tot:	m ²	Markvärde:	1.000.000 kr
Ant lgh:	P-platser:	st		

Intäkter

Kr/m ²	m ²		
700	638	Kontor / butiker plan BV	446.000:-
475	1.400	Utställningsytor, lager mm	665.000:-
		P-Platser, carport, garage	000.000:- + 1.111.000:-

Kostnader, enligt uppgift och beräknade

Skatt 0,5 % (tippat taxvärde 6 milj efter omb)	30.000:-	
Avskr = amortering 2% på 13,7 milj.	274.000:-	- 304.000:-

Drifts- och underhållskostnader

Kontor/Lokal m ² à 80 kr/m ² x 2.038 m ²	163.000:-	- 163.000:-
(Hyresgästen betalar driftkostnader)		

Lån, insatser

Kalkyllån	Räntesats	Ränta	
13.700.000:-	4 %	548.000:-	- 548.000:-

Överskott år 1

96.000:-

Göran Jonsson
Jonsson Consult AB

**Budgetkalkyl
SLUTSIDA**

Ojekt		Datum		Entreprenad form	
AMICITIA ALT D		05-02-15		TE	
Ombyggnad av butik och lager			Anbudsdag		Övrigt
Lön	Soc	Resor	Trakt	Övrigt	Totalt
Yrkesarbetare: Medelvärde Kr/tim	240				240
Yrkesarbetare:antal timmar	9 079				
Benämning	Mängdkostnader	Gem kostnader		Rättelser	
Material:	4 163 430				
		253 000			
Underentreprenörer:					
Maskiner utan förare		91 000			
Maskiner med förare		151 000			
Yrkesarbetare	2 178 984	217 898			
Tjänstemän	105 000				
Summa MK+GK	6 447 414	712 898		7 160 312	
UE-installationer:					
Elarbeten		1 080 000			
Vsarbeten		990 000			
Ventarbeten		1 170 000			
Hiss		895 000			
Vsarbeten					
Summa UE-installationer		4 135 000		4 135 000	
Konsulter				175 000	
Kapital , försäkringar					
Summa	Arbetsplatsomkostnader exkl UE-intern			11 470 312	
Administrationskostnad	2,0 % av 11470312,4			229 406	
Summa	Självkostnader exkl UE-intern			11 699 719	
CV påslag UE	6,0 % av 4135000		248 100		
CV påslag bygg	9,0 % av 11699718,648		680 825	928 925	
Delsumma	Exkl UE-intern			12 628 643	
Ue intern					
Oförutsett					1 180 000
Rättelse					0
Marknadsanpassning					
Delsumma					13 808 643
Utbytespris					
Byggherrekostnader exkl moms					1 020 000
Budgetpris exkl moms					14 828 643

**Kv Amicitia 22:3 m fl. Ombyggnad av hela kvarteret. Alt D.
Två förvaltningsobjekt utan inredd vind. Endast fläktrummet
placeras på vinden.**

**Kostnader för ev köpeskilling ingår ej nedan.
Ombyggnadskostnad 14,8 milj exkl moms.**

INTÄKTS OCH KOSTNADSKALKYL (Alt med två hissar)

2005-02-15

Alla kostnader är **exkl moms**.

Fastighet: Amicitia 22:3 mfl	Garage:	m ²	Tomtareal:	c:a 741 m ²
Adress: N Skeppsbron	Carport:	m ²	Taxvärde totalt:	575.000 kr
Kommun: Gävle	Butik:	638 m ²	Taxvärde byggn.:	501.000 kr
Län: Gävleborg	Lokal ca:	1 400 m ²	Taxvärde mark:	74.000 kr
Typkod: 432	BRA tot:	m ²	Markvärde:	1.000.000 kr
Ant lgh:	P-platser:	st		

Intäkter

Kr/m ²	m ²		
700	638	Kontor / butiker plan BV	446.000:-
475	1.400	Utställningsytor, lager mm	665.000:-
		P-Platser, carport, garage	000.000:- + 1.111.000:-

Kostnader, enligt uppgift och beräknade

Skatt 0,5 % (tippat taxvärde 6 milj efter omb)	30.000:-	
Avskr = amortering 2% på 14,8 milj.	296.000:-	- 326.000:-

Drifts- och underhållskostnader

Kontor/Lokal m ² à 90 kr/m ² x 2.038 m ²	184.000:-	- 184.000:-
(Hyresgästen betalar driftkostnader)		

Lån, insatser

Kalkyllån	Räntesats	Ränta	
14.800.000:-	4 %	592.000:-	- 592.000

Överskott år 1

9.000:-

Göran Jonsson
Jonsson Consult AB

Magasinsbyggnaden i Kv Amicitia Gävle kommun

Byggteknisk utredning –eller hur påverkar teknikkraven de antikvariska värdena och arkitektoniska ambitionerna? Kan byggnadens skönhet och historia fortfarande tala till besökaren efter ombyggnad för nya verksamheter?



Norberg 2005-04-04

Kersti Lenngren

Kersti Lenngren Arkitekt SAR/MSA

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Uppdraget.....	3
Installationer och diskussion av kravuppfyllelse enligt BBR och Arbetsmiljöverkets föreskrifter.....	4
Antikvarisk målsättning	7

Bilagor

Planritning, plan 1 och 2

Planritning, plan 3 och 4

Fasadritning, fasad mot öster och väster

Uppdraget

Avsikten har varit att diskutera och visa hur man med givna förutsättningar baserade på varsamhetskrav och fastighetsekonomiska bedömningar kan utnyttja byggnaden för en ny funktion, utan att antikvariska värden går förlorade på grund av okänsliga och olämpliga teknikinstallationer.

Föresatsen har varit att göra så få ingrepp i byggnaden som möjligt, men ändå uppfylla gällande myndighetskrav.

Under arbetets gång har det visat sig svårt att inte hamna i en projekteringssituation. De anvisade resurserna har också varit för knappa för att redovisa konsekvenserna av alla alternativ som uppkommit.

Sammantaget kan sägas att val av tekniklösningar bör göras på ett tidigt stadium i ett projekt, så att konsekvenserna för de antikvariska värdena kan utvärderas, innan arbetet går vidare.

Installationer och diskussion av kravuppfyllelse enligt BBR och Arbetsmiljöverkets föreskrifter

Ventilation

Avsikten är att ventilationskraven skall uppfyllas. Vid överslagsberäkning har ventilationssakkunnig utgått från att endast ett fåtal människor (15-20) arbetar i byggnaden. Intag respektive utsläpp för till- och frånluft fälls in i yttertakets i takfallets plan på var sida om nocken, förses med galler, typ skrapgaller, och står via fyra schakt i direkt förbindelse med fläktrummet. Varje schakt måste förses med avlopp. Dessutom tätas schaktväggar och golv mot väta. Mellan byggnadens olika plan förs luften i vertikala schakt, som placeras intill de två kraftiga, tvärgående mellanväggarna av tegel. Schaktväggarna kläs med träpanel (se befintliga väggar på plan 1, vilka avses att rivas). Luftpassage sker via trågaller i schaktväggen. Horisontella trumdragningar behövs ej på plan 2 och 3, möjligen på plan 1 beroende på verksamhet och planlösning.

Värmeväxling förutsättes. Kyla erfordras. Om inte kyla installeras blir byggnaden ibland för varm sommartid.

Värme

Fjärrvärme förutsättes. Undercentral förlägges till plan 1:s mellandel. Möjlighet finns att utnyttja undercentralsutrymmet ända ner till nuvarande källargolv (nuvarande skyddsrum). Enstaka radiatorer under fönsteröppningar blir för glest. Bättre med relativt låga radiatorer, som sammanhängande följer väggen hela vägen mellan portöppningar.

Vatten och sanitet

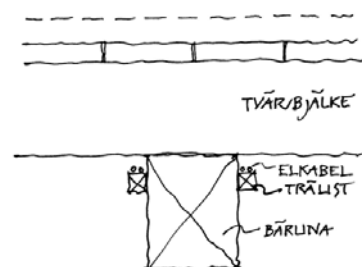
Hur många toaletter behövs? Enligt AFS (Arbetarskyddsstyrelsens författningssamling) behövs 1 st på var 15:e arbetande person. Hur många kan tänkas arbeta i huset? Om butiker och kontor förutsättes på plan 1 och lager, showrooms, galleri på plan 2 och 3 blir det inte många. Max fem – sex pers per plan samtidigt, vilket skulle göra 15-20 personer i hela huset. Därutöver tillkommer kunder, besökare.

Frågan är om man måste ha toalett på varje plan. I första hand tänkes dock toaletterna placerade endast på plan 1.

Matrum- pausrum- vilrum- personalrum. Gemensamt för hela byggnaden, om verksamheten är en och densamma. Placeras också på plan 1.

El- och teleinstallation

Elcentral placeras i plan 1:s mellandel. Vertikala dragningar förläggs i schakt inne i eller i direkt anslutning till ventilationsschakten. Horisontella dragningar på plan 1 görs i bjälklaget, på övriga plan längs bärlinornas sidor. Se principskiss.



Belysning

Belysningen tänkes utformas "naken". Verksamheten har stor betydelse vid val av utformning. Generellt bör armatur och belysningsutformning väljas, som understryker och samspelar med byggnadens kärva karaktär.

Dagsljus

Som schablonvärde gäller enligt Boverkets byggregler att det oftast är tillräckligt om fönsterglasarean uppgår till 10% av golvarean. Det gör den definitivt inte här, men de antikvariska värdena prioriteras.

I nuläget finns normalstora fönster på plan 1. På plan 2 och 3 dominerar fönsterlösa gluggar, som endast täckts med järnluckor i vippkonstruktion.

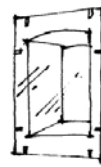
Förslag till utförande:

På plan 1 behålls äldre fönster.

Nuvarande öppna gluggar som täcks med luckor på plan 2 och 3: Isolerglas monteras på insidan av ytterväggen, se principskiss. Inga karmar eller bågar inkräktar på så sätt på öppningen. Fönstren kommer inte att gå att öppna.

Utifrån kommer fönstren att upplevas som hål i väggen. Järnluckorna, som är horisontellt hängda, demonteras eller kan efter ombyggnad, sitta kvar. De får då manövreras utifrån.

Alternativt kan glaset monteras inne i smygen mot vinkeljärn. Något fönster då göras öppningsbart.



Nuvarande portöppningar på plan 2 och 3 täcks med hela glas på samma sätt som ovan. Järnluckorna behålles i öppet läge. Dörrar till utvändiga nödutrymningstrappor utföres helglasade.

Rumshöjd

Enligt AFS är i regel en rumshöjd av 2,7 m tillräcklig i arbetslokaler. I lokaler där endast ett mindre antal personer arbetar kan ofta en rumshöjd av 2,4 m räcka.

På plan 1 är avståndet från golv till de tvärgående bjälkarnas undersida c:a 3,3 m.

På plan 2 är detta avstånd 2,3 m.

På plan 3 är detta avstånd 2,5 m.

Tvärbjälkarna har ett centrumavstånd av c:a 80 cm. Deras tvärsektion är c:a 170x250 mm (bxh).

Det är viktigt att tvärbjälkarna på plan 2 och 3 inte kläs in.

Städrum

Ett städrum eller åtminstone en möjlighet att fylla och tömma vattenhink bör finnas på varje plan.

Brand

Byggnaden utföres med sprinkling. Detta innebär att hela byggnaden räknas som en brandcell. Trapporna kan därigenom behållas öppna, vilket är en fördel ur antikvarisk synvinkel. Kommer automatiskt brandlarm att installeras, om inte sprinkling utföres?

Nödutrymning

Byggnaden förses med två st utvändiga nödutrymningstrappor (spiraltrappor) som via befintliga inlastningsöppningar ansluter till plan 2 och 3, ev också till vindsplanet, plan 4. På plan 1 finns flera möjligheter att nödutrymma. För att inte avståndet till närmaste utrymningsväg skall överstiga 30 m måste mellandelens trappa fungera som nödutrymningsväg och således omgärdas med väggar (trapphus).

Ljudisolering

Frågeställning: Hur förhindras att luftljud, stegljud överförs mellan våningarna? Hur kan man ändå ha bjälkarna synliga?

Mellan plan 1 och 2 kan fullgod stegljuds- och luftljudsisolering av bjälklaget utföras, eftersom bjälklaget där beräknas byggas in. Mellan plan 2 och 3 kan däremot ingen luftljudsisolering anordnas. Stegljud från plan 3 till plan 2 kan dämpas genom tjocka gångmattor. Alternativt byggs ett flytande golv ovanpå bjälkarna. Rumshöjden minskar därmed något. Viktigt ur antikvarisk-estetisk synpunkt är i detta sammanhang att undersidan och framförallt ovansidan utgöres av träpanel.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Byggnaden förses med hiss, som även användes för godsbefordran.

Mellandelens bjälklag mellan nuvarande skyddsrum och nuvarande bottenvåning rives och plan 1 blir därmed direkt från Skeppsbron tillgängligt för rullstolsburna.

Ett rwc finns på plan 1.

Barnsäkerhet mm

Trappor säkras mot fall genom helt täta räcken (trä). Även trappornas undersidor kläs med träpanel.

Glas i lågt sittande fönster (f d öppningar för inlastning) utföres härdat/laminerat. De flesta fönstren utföres icke öppningsbara, övriga förses med spärr. Fönsterdörrar till nödutrymningstrappor förses med nödutrymningsbeslag.

Beskrivning

Antikvarisk målsättning

Intrycket av magasin skall behållas in- och utvändigt både rent allmänt och avseende detaljer. Det innebär bland annat öppna ytor på plan 2, 3 och 4.

Förslaget

Det redovisade förslaget förutsätter att en förvaltare ansvarar för bägge fastigheterna och att hela byggnaden kan användas i ett sammanhang utan invändiga avgränsningar.

Vindsvåningen är kallvind och utnyttjas ej med undantag för mellandelen, där teknikrummet för ventilation är inrymt.

Byggnaden är totalsprinklad, vilket innebär att hela byggnaden utgör en brandcell.

Skyddsrummet under plan 1 utgår. Bjälklaget mellan nuvarande bottenvåning och skyddsrum rives. Under plan 1 behålles uppkommet kryputrymme.

Rumsbeskrivning

Allmänt

Målsättningen är att behålla trappor i befintliga trappors lägen och att de inte skall byggas in med väggar. De byggs eventuellt om med bibehållet grundutseende och säkras mot fall.

I mellanväggarna tas rejäla, centriskt belägna öppningar med skjutdörrar upp för att god visuell kontakt mellan byggnadskroppens olika delar skall möjliggöras.

Hissen går endast till plan 3.

Plan 1

Golv: I västra delen: Kalksten, c:a 40x40 cm. Luftning mot yttervägg.

I mellandelen: trägolv alt kalksten. I östra delen behålles bef golv.

Väggar: Ytterväggars insida putslagas och kalkmålas. Innerväggar kläs med träpanel. Vitmålas.

Tak: Mellanbjälklag är delvis sargat och delvis redan inbyggt. Därför föreslås att hela detta bjälklags undersida byggs in med panel, slätspont. De tvärgående bjälkarna blir alltså inte synliga. Se t ex butiken i nuvarande skeppshandeln!

Installationer

Värme: Långa radiatorer som löper utmed ytterväggarna. Synliga vertikala dragningar till ovanförliggande plan accepteras.

El: Kablage förlägges i bjälklaget mot plan 2.

Vatten, avlopp: Rör förlägges i golvbjälklag och kryputrymme (mellandelen).

Ventilation: Kanaler för till- och frånluft förläggs i schakt vid mellanväggar. Schakten omgärdas av enkla brädväggar med sågad yta (se befintliga brädväggar!) och förses med trögaller för luftpassage.

Plan 2

Golv: Golvträ, spontat. Skurgolv. Om möjligt behålles befintligt brädgolv. Bjälklag utformas så att steg- och luftljudsisolering erhålles.

Väggar: Ytterväggars insida putsas och kalkmålas vitt.

Tak: Synliga tvärgående bjälkar. Takets ytskikt utgörs av träplank (ovanförhängande plans golv). Vitmålas.

I eventuella toalettutrymmen undertak av slätspont.

Installationer:

Värme: radiatorer som löper utmed ytterväggarna.

El: Kablage förläggs på "hyllor" av trä i bärlinornas överkant. Därifrån kan sidodragningar göras utmed de tvärgående bjälkarna.

Vatten och avlopp från ev våtutrymmen: Vertikala rör tänks löpa i anslutning till ventilationsschakt vid mellanväggar. Ev sidodragningar görs ovan undertak i underhängande våtutrymmen.

Ventilation: Kanaler för till- och frånluft förläggs i schakt vid mellanväggar. Schakten omgärdas av enkla brädväggar med sågad yta (se befintliga brädväggar!) och förses med trågaller för luftpassage.

Plan 3

Golv: Golvträ, spontat. Skurgolv. Stegljudsisolering tillgodoses med 15 mm tjock mineralullsmatta och 15 mm gipsskiva (se skiss). Eventuellt kan man komplettera med tjocka gångmattor. Luftljud bedöms inte utgöra någon större olägenhet, eftersom samma relativt tysta verksamhet (lager, showroom) förutsättes bedrivas både på plan 2 och 3.

Väggar: Ytterväggars insida putsas och kalkmålas vitt.

Tak: Synliga tvärgående bjälkar. Takets ytskikt utgörs av träplank (ovanförhängande plans golv). Vitmålas. I eventuella toalettutrymmen undertak av slätspont.

Installationer:

Värme: radiatorer som löper utmed ytterväggarna.

El: Kablage förläggs på "hyllor" av trä i bärlinornas överkant. Därifrån kan sidodragningar göras utmed de tvärgående bjälkarna.

Vatten och avlopp från ev våtutrymmen: Vertikala rör tänks löpa i schakt vid mellanväggar. Ev sidodragningar görs ovan undertak i underhängande våtutrymmen.

Ventilation: Kanaler för till- och frånluft förläggs i schakt vid mellanväggar. Schakten omgärdas av enkla brädväggar med sågad yta (se befintliga brädväggar!) och förses med trågaller för luftpassage.

Plan 4 (vind)

Kring trappmyrningar byggs värmeisolerande väggar mot kalla utrymmen.

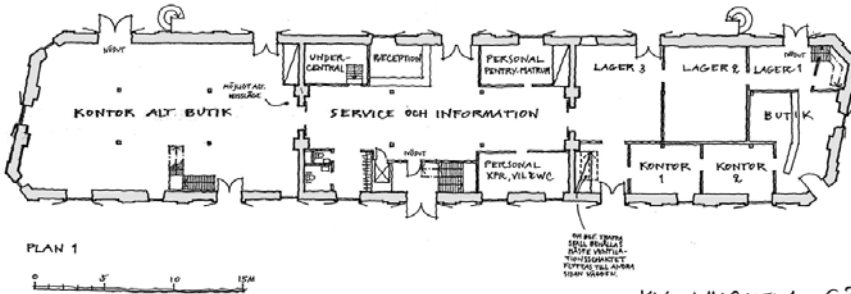
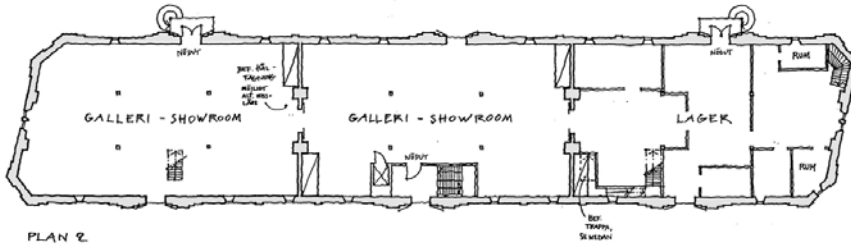
Golv: I mellandelen med fläktrum byggs bjälklag upp ovanpå golvbjälkarna. I övriga delar träfiberisolering med 1,5 m bred landgång av trä i mitten.

Väggar: Ytterväggar är putsade med kalkbruk. Fläktrumets väggar reglas upp och kläs invändigt med gipsskivor utvändigt med träpanel, slätspont.

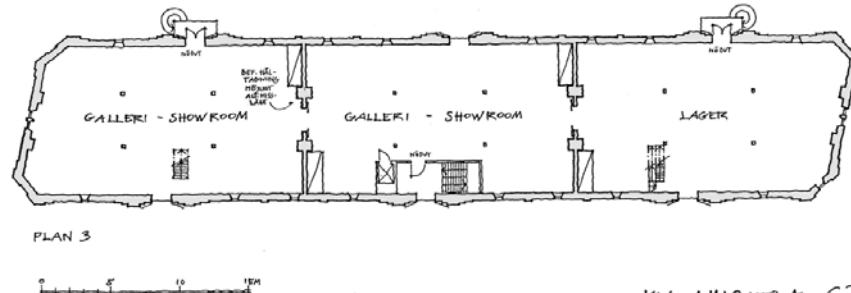
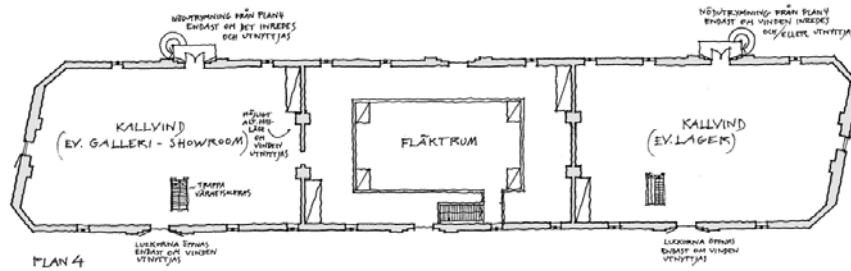
Tak: Fläktrummet byggs som rum i rummet. Takbjälklaget värmeisoleras.

Bilagor

På följande sidor visas ritningar i förminskad skala. De är ursprungligen ritade i skala 1:200. I nuvarande skick är skalan alltså mindre, observera skalstaven!



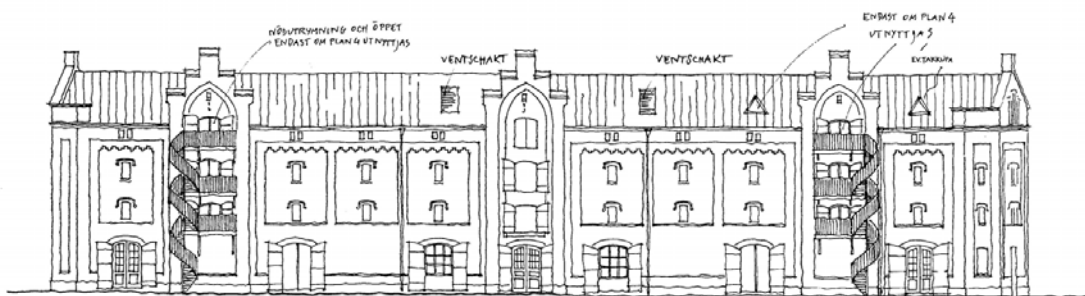
KV. AMICITIA GÄVLE
IDÉSKISS OMBYGGNAD
 PLAN 1 OCH 2
 SKALA 1:200 (AS)
 NORBERG 2005-04-04
 KERSTI LENNGREN ARKITEKTKONTOR



KV. AMICITIA GÄVLE
IDÉSKISS OMBYGGNAD
 PLAN 3 OCH 4
 SKALA 1:200 (AS)
 NORBERG 2005-04-04
 KERSTI LENNGREN ARKITEKTKONTOR



FASAD MOT GAVLEÅN (NORRA SKEPPSBRON)



FASAD MOT FÖRSTA MAGASINSGATAN



KV. AMICITIA, GÄVLE
IDÉSKISS OMBYGGNAD

FASADER (BASERADE PÅ ÄLDRE RITNING)
SKALA ~ 1:200

NORBERG 2005-04-04
KERSTI LENNGREN ARKITEKTKONTOR



LÄNSMUSEET
GÄVLEBORG

Södra Strandgatan 20, Box 746, 801 28 Gävle
Tfn 026-65 56 00 www.lansmuseetgavleborg.se