

Österåkers kommun

PM

MILJÖBEDÖMNING DESKTOP INFÖR FÖRVÄRV AV SÄBY 2:31, ÖSTERÅKER

1. BAKGRUND

Structor har på uppdrag av Österåker kommun utfört en miljöbedömning avseende fastigheten Säby 2:31 i Österåker kommun.

Syftet med rapporten är att belysa eventuella miljöproblem som är förknippade med fastigheten och de verksamheter som bedrivs eller har bedrivits där och inom direkt närområde. Materialet har sammanställts inför en eventuell fastighetsöverlåtelse.

Bedömningen baseras på granskning av öppna datakällor och kartunderlag, information från myndigheter samt erfarenhet och jämförelse via liknande projekt utförda av Structor.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Informationen i denna rapport är avsedd för Österåker kommun och de parter som berörs av eventuellt förestående bolagsförvärv där fastigheten ingår. Structor har enbart bedömt statusen för fastigheten, och inte det bolag som äger fastigheten. Structor tar inget ansvar för konsekvenserna av att detta dokument används i andra sammanhang än vad som angavs i uppdraget från Österåker kommun. Bristerna eller behoven som observerats och de åtgärdsförslag som tagit fram är relevanta i dagsläget. Structor har ej genomfört platsbesök inom fastigheten.

3. MILJÖBEDÖMNING

3.1. Allmänt

Fastigheten ligger i Säby industriområde i den norra delen av Åkersberga, ca 1,5 km norr om Åkersberga centrum. Industriområdet avgränsas i väst och norr av bostadsområden/grönområden som Åkers kanal, och i öst och sydöst av industriområde/verksamhetsområde. Fastigheten nås via Norrövägen och via Säbygårdsvägen. Direkt öster om Säby 2:31, inom Säby 2:30 finns en förskola.

På fastigheten finns två byggnader (se fig. 1) med nybyggnadsår 1982. Byggnadernas yta är ca 510 kvm och verksamhet anges enligt fastighetsregistret vara industri och lager.

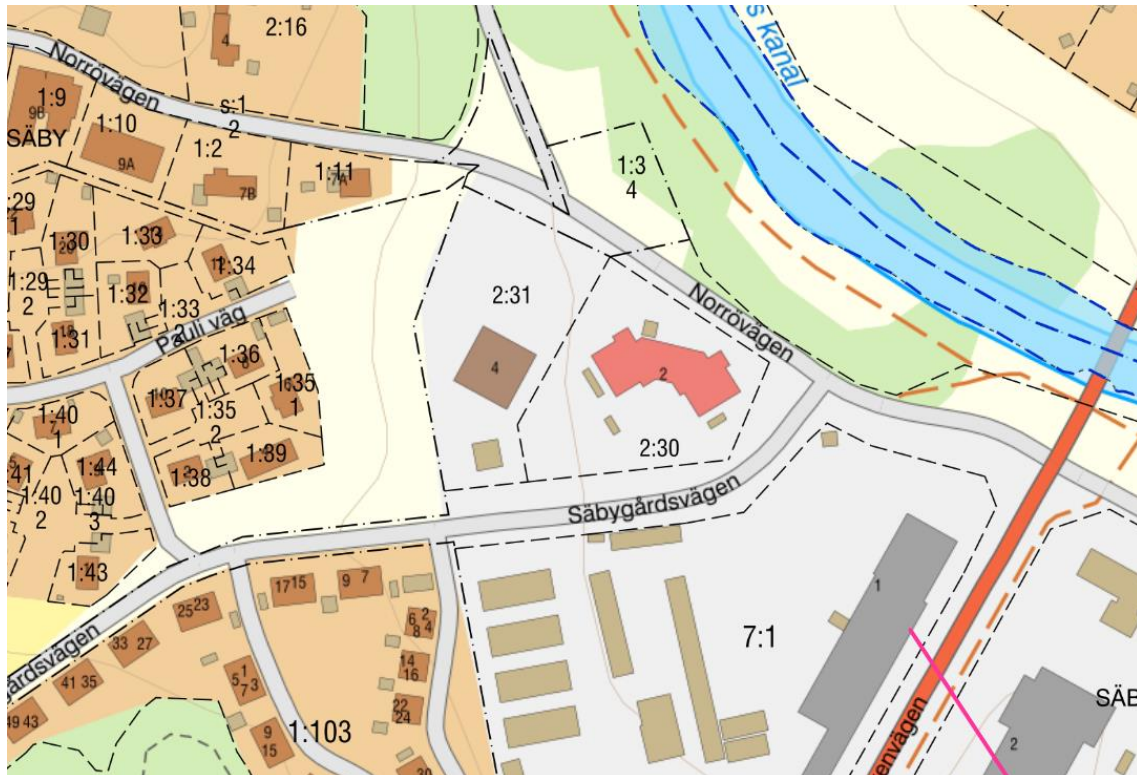


Fig 1. Säby 2:31 samt grannfastigheter (källa: lantmäteriet).

3.2. Planer, bestämmelser, taxeringsuppgift, ursprung

Fastigheten omfattas av detaljplan: Säby industriområde Säby 2:30 och 2:31, laga kraft 2006-03-28.

Taxeringsuppgift – Industrienhet, lager (432).

3.3. Förorenad mark

På historiska flygbilder daterade ca 1960 och 1975 (*bilaga 1*) bestod fastigheten av obebyggd mark före nuvarande byggnaders uppförande 1982. Enligt historiska flygfoton syns dock någon form av verksamhet i form av grustag/utfyllnad.

Fastigheten är ej noterad i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden (*bilaga 1*).

Noteringar avseende misstänkta förorenade områden i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden finns för grannfastigheten Säby 7:1 söder om Säby 2:3. och primär bransch/risk anges som sågverk utan dopping/impregnering. Riskklassningen är 4 av en skala 1-4, där fyra utgör lägst risk.

Inför planändringen för Säby 2:31 och Säby 2:30 konstateras i planbeskrivningen (2006) att Säby 2:30 har aldrig varit bebyggt men har använts för snöupplag. I planbeskrivningen framgår även att det översta marklagret byts ut inför produktion av förskolan, för att avlägsna ev föroreningar. En mark- och geoteknisk undersökning har genomförts för Säby 2:30 (NCC dec-06). Utredningen visade på förekomst av förorenad mark i översta marklagret och att föroreningarna utgjordes av tjärämnen (PAH) och tungmetaller. Halterna överskred bostadsmark, men underskred industrimark vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. En anmälan lämnades in avseende efterbehandling av förorenad mark inför produktion av nuvarande förskola, och åtgärden var urschaktning och borttransport av förorenade fyllnadsmassor.

ÅF tog fram en miljöbedömning (desktop) år 2019 gällande Säby 2:31 (*ÅF, due diligence miljö, Österåker Säby 2:31, 2019-01-25*). Miljöbedömningen beskriver misstänkta miljörisker utifrån aktuell markanvändning (åkeri). Bedömningen indikerade låg risk avseende förorenad mark.

År 2021 genomfördes en miljöteknisk undersökning av Säby 2:31 av Norconsult inför planering av ändrad verksamhet från industri till förskola (*Norconsult, Säby 2:31 Detaljplan förskola, Översiktlig miljöteknisk undersökning av fastighet Säby 2:31 i Åkersberga. 2021-06-16*). Utredningen visade på en samlad föroreningsomfattning underskridande s k mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, och mer eller mindre samtliga punkter över underskridande känslig markanvändning. Inga åtgärder bedöms behövas med nuvarande markanvändning (industri) medan markåtgärder förväntas behövas vid ändrad markanvändning för tex förskola/bostäder. Dock rekommenderas i utredningen att komplettering av provtagning sker efter rivning av nuvarande lagerbyggnad då provtagning inte utförts under byggnaden.

I nuläget finns inga förelägganden avseende förorenad mark för aktuell fastighet Säby 2:31.

3.4. Verksamheter och användning av kemikalier, bränslen mm

Enligt utdrag från diariet är Waxö Godstrafik och Waxö Åkeri verksamheter som finns/bedrivs inom fastigheten.

Baserat på flygfoton och google street view (platsbesök har ej genomförts av Structor i nuläget) förefaller byggnaderna nyttjas för kontor och lager/förvaring. På marktytor inom fastigheten sker uppställning av fordon.

Det finns inga uppgifter om bilvårdsverksamhet eller service av fordon eller dyl. Uppgift om ev kemikaliehantering saknas.

3.5. Information från Miljömyndigheter

Det finns inga pågående ärenden, förelägganden eller klagomål gällande fastigheten enligt uppgift från Österåkers kommun. Det finns äldre ärenden avseende nedskräpning och tidigare verksamheter i form av åkeri.

InkomDatum	Diarienummer	Status	Handläggare	Ärendemening	Text	Ärendetypkod	Fastighet	Avdelningskod	Sökbegrepp
2013-10-10	MHN-2013-22...	Avalutat	KL	Industriverkstering Säby	WAXÖ GODSFRAKT AB	427	SÄBY 2:31	MHE	SÄBY 2:31
2006-08-10	MHN-2006-23...	Handläggs				OKÄNT	SÄBY 2:31	MHE	SÄBY 2:31
2017-03-27	MHN-2017-513	Avalutat	MF	Klagomål nedskräpning	Klagomål från förälder till barn på intillig...	450	SÄBY 2:31	MHE	nedskräpning
2020-03-04	MHN-2020-367	Avalutat	RL	Klagomål nedskräpning	Se även MHN-2006-2391 och MHN-2...	451	SÄBY 2:31	MHE	NEDSKRÄPNING
2020-08-20	MHN-2020-17...	Handläggs	CE	Planärenden	Drakbackens förskola. LLU ang FO. C...	214	SÄBY 2:31	MHE	Ny förskola på Säby 2:31
2021-05-12	MHN-2021-12...	Makulerat	LLU	MAKULERAD	F.d. Waxö Åkeri ska läggas ned och f...	214	SÄBY 2:31	MHE	
2023-11-13	MHN-2023-20...	Handläggs	CE	Klagomål avfall	Sopor bredvid förskola	454	SÄBY 2:31	MHE	

Fig 2. Utdrag ur diariet (tillsyn, miljöärenden och störningar) för Säby 2:31 (källa: Österåkers kommun).

3.6. Miljö- och hälsostörande byggnadsmaterial

Baserat på nybyggnadsår 1982 för Säby 2:31 bedöms risken för förekomst av miljö- och hälsostörande byggnadsmaterial (asbest/PCB) som låg.

3.7. Geologi, hydrogeologi

Naturliga jordarter där fastigheten är belägen utgörs enligt SGU framförallt av lera/gyttjelera ovan berg (se bilaga 1). Ovan lerlagret finns ett lager emd fyllnadsmassor. Jorddjup ovan berg anges till ca 5-10 meter enligt SGU.

Fastigheten ligger inte i ett område med risk för skred/ras enligt MSB/SGI:s kartering (se bilaga 1).

Grundvattnets strömningsriktning bedöms baserat på tillgängligt kartunderlag samt topografi vara i öst-nordöstlig riktning mot Åkers kanal som är belägen ca 60 m nordöst om aktuell fastighet.

Enligt SGU's brunnregister finns flera noteringar för energibrunnar inom en radie av 200 m från fastigheten (se bilaga 1). Inga övriga brunnar finns noterade i området enligt SGU.

En geoteknisk utredning genomfördes av Norconsult år 2021 inför planering av ändrad verksamhet från industri till förskola (Norconsult, Projekterings PM Geoteknik Detaljplan för Säby 2:31, 2021-06-24. Utredningen

3.8. Radon

Uppgift om radonmätning saknas. Naturliga jordarter i området där fastigheten är belägen utgörs i huvudsak av lera/gyttjelera, vilket innebär ett visst skydd mot markradon.

Enligt SGU's kartunderlag (gammastrålning uran) utgör området s k låg/normal radonmark.

I samband med geoteknisk utredning av Säby 2:30 inför produktion av förskolan klassades marken som högradonmark efter genomförd markradonmätning, och att grundläggning skall utföras radonsäker.

Radonmätningar rekommenderas för Säby 2:31 då det finns gränsvärden för arbetsmiljö.

3.9. Vatten, klimatförändringar, översvämningar

Baserat på Stockholms läns karteringsunderlag för översvämning och skyfall föreligger låg risk för översvämning av aktuellt område vid ett 100-årsregn (se bilaga 1). En viss mängd vatten (10-30cm) kan dock bli stående intill på fastigheten vid kraftiga skyfall.

Baserat på Stockholms läns karteringsunderlag för klimatscenario RCP 8,5 avseende översvämningskartering för Östersjön år 2200 bedöms påverkan på fastigheten som låg både vid medelnivåer och vid extrema nivåer (se bilaga 1).

Fastighetens marknivå ligger på ca 5-7 m (RH2000). Länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse inom fastigheten anges vara 2,7m över havet med avseende på klimatscenarier för Östersjön (se bilaga 1).

3.10. Natur/vattenskyddsområden

Enligt SNV's kartunderlag finns inga natur- eller vattenskyddsområden i området där fastigheten är belägen.

Notera att fastigheten ligger inom 100 m från Åkerskanal, vilket medför att dispens från strandskydd sannolikt krävs vid ny bebyggelse.

3.11. Kommunikation/transport

Anslutning med transportfordon/biltrafik sker via Säbygårdsvägen eller Norrövägen.

Lokala busslinjer från Åkersberga station stannar vid Sockenvägen, ca 200 m sydöst om aktuell fastighet. Parkeringsplats finns på fastigheten.

3.12. Miljöcertifiering

Fastigheten/byggnaden har i nuläget ingen känd miljöcertifiering eller miljöklassning.

3.13. Energiprestanda

Uppgift om energideklarationer saknas - bedöms ej vara krav för aktuell byggnad (industri).

3.14. Köldmedia

Österåkers kommun har inga uppgifter om s k årsrapporter för köldmedia för fastigheten. Krav på årsrapport föreligger normalt vid köldmediamängder överstigande 10 kg.

3.15. Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar listade inom fastigheten enligt RAÄ.
Direkt väster om fastigheten finns en notering om fornlämning (se bilaga).

4. KOSTNADSBEDÖMNING

Baserat på ovan redovisade underlag, är den samlade bedömningen att låga kostnadsrisker föreligger för fastighetsägaren avs. miljöaspekter med nuvarande verksamhet. Vid ändring av detaljplan eller vid exploatering i samband med förändrad verksamhet till en mer känslig markanvändning (tex. bostäder) kan krav ställas från tillsynsmyndighet för vidare undersökning av föroreningar på fastigheten.

Nedan redovisas de miljöaspekter som bedöms medföra en kostnadsrisk.

Mark

Då fastigheten är belägen i ett industriområde med verksamhet sedan 1980-talet, samt då viss risk för äldre hantering av massor/upplag grustäkt enligt historiska flygfoton föreligger, bedöms risken för förekomst av förorenad mark som ”medel”. Detta innebär att förorenade massor bedöms förekomma, och att dessa massor kan behöva komma att hanteras vid ev. markarbeten eller vid en framtida ändring till mer känslig markanvändning som bostäder/skola.

Baserat på områdets verksamhetshistorik och genomförda utredningar antas en föroreningsfördelning om 75% KM-massor och 25% MKM-massor (del under bef byggnad som ej kunnat provtas). MKM (mindre känslig markanvändning) motsvarar industrimark och KM (känslig markanvändning) motsvarar bostadsmark.

Antag en meters djup för fyllnadsmassor inom aktuell fastighet med en area om ca 4 000 kvm. Detta ger en volym om ca 4 000 kbm, vilket motsvarar ca 7 200 ton. Ca 25% av 7200 ton bedöms utgöra MKM-massor enligt ovan resonemang, vilket medför en mängd om ca 1 800 ton.

Markmiljökostnader/sanering beräknas som merkostnader för deponi/omhändertagande i samband med fastighetsutveckling och/eller markarbeten för mark som bedöms överskrida bostadsmark, dvs MKM-massor. Schakt och transport mm ingår ej i merkostnaden då detta utförs oavsett föroreningsgrad.

Deponikostnader för fyllnadsmassor (MKM-massor) antas till 330 kr/ton (prislista Högbytorp 2024).

Ovan underlag medför en samlad markmiljökostnadsrisk för deponikostnader till ca 0,6 mkr. Till detta tillkommer kompletterande utredningskostnad om ca 0,1 mkr. Summan

om ca 0,7 mkr bör ses som en potentiell risk/miljöskuld inför ev. framtida markarbeten och vid en urschaktning av mark inom fastigheten till en meters djup.

Radon

Radonmätning bör utföras med avseende på gränsvärden för arbetsmiljö, kostnad ca 30 tkr. Om radonhalter förekommer över referensvärdet 200 Bq/kbm inomhusluft finns ofta åtgärder i form av radonsug, ökad luftomsättning, tätningsåtgärder eller likn. (frågan avser markradonrisk) till en kostnad om ca 100-200 tkr.

Summering av kostnadsrisker:

Förorenad mark	ca 0,7 mkr (vid framtida markarbeten och ändrad markanvändning, avser merkostnad för deponi och kompletterande utredning).
Radon	0,03 mkr (för radonmätning), åtgärd ca 0,1-0,2 mkr om hög radonhalt föreligger).

Summor anges exkl. moms och exkl. ev. projekterings- och entreprenadomkostnader.

5. SLUTSATSER

Generellt bedöms miljöriskerna som låga för aktuell fastighet förutsatt att markanvändning ej ändras. Kostnad bedöms uppstå först i samband med ny detaljplan eller exploatering av fastigheten, i det scenariot bedöms risken som låg avseende förekomst av lätt förorenade massor (MKM-massor), men med visst beaktande att mark under befintlig byggnad inte undersökts.

Några krav på utredningsbehov/åtgärder/sanering har ej noterats från tillsynsmyndighet. Såvitt Structor känner till finns inga förelägganden för fastigheten.

Uppgift om radonmätning saknas. Radonmätning inomhus rekommenderas dock eftersom det finns gränsvärden för arbetsmiljö. Inom grannfastigheten klassas marken som högradonmark (NCC geoteknisk undersökning 2005).

Klimatrisker med avseende på översvämning från Östersjön eller via lågpunkter/skyfall bedöms inte medföra en förhöjd miljörisk/hälsorisk.

Kostnadskriser för miljöåtgärder bedöms föreligga inför eventuell ändring av markanvändningen från industri till mer känslig markanvändning (tex bostäder, skola, vård) samt rekommendation av radonmätning.

Notera att kostnadsrisken för hantering av förorenad mark är beräknad utifrån en antagen volym i samband med exploatering/nyproduktion.

Structor

Mikael Eriksson

Stefan Sohlström

Bilagor

1 Kartunderlag