



Sida 1/5

Tolust Estate AB
Att: Gunnar Järvhammar
Box 2149
550 02 Jönköping

Martin Palm
Miljö- och samhälls-
byggnadsavdelningen
Tfn. 036-39 50 94
martin.palm@lansstyrelsen.se

Postadress 551 86 Jönköping
Besöksadress Hamngatan 4
Tfn 036-39 50 00
Fax 036-12 15 58
E-post jonkoping@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Postgiro 3 51 76-7
Bankgiro 5206-5885

Utlåtande angående redovisade miljöutredningar för Södra Munksjöområdet

Länsstyrelsen lämnar med detta utlåtande en preliminär bedömning av huvudprinciperna i de miljöutredningar för Södra Munksjöområdet (del av fastigheten Lappen 5) som Tolust Estate AB (nedan kallat bolaget) och Munksjö Sweden AB har redovisat via SWECO VIAK den 3 juni 2009. Bedömningen ges i form av ett ”principbeslut”, vilket innebär att det är de övergripande förslagen gällande åtgärdsval, ambitionsnivå och arbetsstrategier etc. för saneringsarbetena som kommenteras. Detaljerade villkor med hänvisning till gällande lagstiftning ges först som ett svar på kommande anmälningar om åtgärder enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Bakgrund

Fastighetsbolaget Tolust ETT AB förvärvade i början av år 2008 den södra delen av Munksjö industriområde. Den del som utgörs av fastigheten Lappen 5. På initiativ av bolaget etablerades kontakt med Länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet över det potentiellt förorenade området, i början av år 2008. På uppdrag av bolaget och Munksjö Sweden AB har SWECO VIAK AB därefter, i etapper, genomfört och sammanställt flera utredningar av området, däribland miljöhistorisk inventering, översiktliga miljötekniska markundersökningar, fördjupad riskbedömning och åtgärdsutredning. Under våren 2009 har riskbedömningen och åtgärdsutredningen reviderats efter synpunkter från Länsstyrelsen. Området planeras för bostadsexploatering.

Länsstyrelsens bedömning

Fördjupad riskbedömning

Länsstyrelsen har i ett par omgångar önskat kompletteringar och förtydliganden av riskbedömningen, bl.a. med avseende på områdets eventuella påverkan på Munksjön. Länsstyrelsen finner, efter gjorda kompletteringar, att riskbedömningen är tillräckligt fördjupad som underlag för åtgärdsutredningen. I nuläget ser Länsstyrelsen inget behov av ytterligare kompletteringar av den fördjupade riskbedömningen.

De förslag till mätbara åtgärds mål som redovisas i den fördjupade riskbedömningen ska i princip vara styrande för de saneringsåtgärder som planeras. I förekommande fall ska de mätbara åtgärds mål gälla som grundas på platsspecifika riktvärden där spridningsvägen ”intag av växter” inkluderas. Mindre justeringar av de mätbara åtgärds målen kan komma att godkännas i anmälningsskedet om välgrundade motiveringar ges. Gränsen mellan ytjord och djupare jord bör gå vid 1,5 m. Bedömningen grundas på att risken för omblandning av jorden vid eventuella framtida grävningsarbeten ska elimineras samtidigt som träd och växter med god marginal inte kan ta upp djupare liggande föroreningar. Förslag till exakt djup för gränsen mellan ytjord och djupare jord ska ges i anmälningsskedet.

Trots att förnyade och utökade grundvattenprovtagningar har utförts som visar att spridningen till Munksjö idag tycks vara begränsad anser Länsstyrelsen att områdets långsiktiga påverkan på Munksjön är osäker. Länsstyrelsen kommer därför parallellt med det fortsatta sanerings- och exploateringsprojektet av Södra Munksjöområdet att ställa krav på ett långsiktigt kontrollprogram av grundvatten. Detta krav kommer att riktas mot den som anses ansvarig enligt 10 kapitlet miljöbalken, vilket i första hand är den eller de verksamhetsutövare som orsakat föroreningarna. Ytterligare krav på grundvattenprovtagning kommer alltså i nuläget inte att riktas mot Tolust Estate AB som exploatör. Däremot är det sannolikt att viss grundvattenprovtagning kommer att krävas i miljökontrollprogrammet i saneringsskedena.

Åtgärdsutredning

Övergripande bedömning av föreslagna åtgärder

Länsstyrelsen gör bedömningen att bolagets föreslagna åtgärder, med de tillägg och förtydliganden som ges i detta beslut, kan leda till att de övergripande åtgärds målen uppfylls. Redovisade utredningar visar att spridningen av föroreningar från området till Munksjö är begränsad idag men för att säkerställa att tillskottet till recipienten även på lång sikt hålls på en låg nivå kommer Länsstyrelsen att ställa krav på ett kontrollprogram enligt ovan.

Länsstyrelsen godtar bolagets föreslagna princip att i ett första skede sanera punktkällorna A1, A2, B1 och B2 och att först i samband med bygg- och exploateringsskedet efterbehandla övriga markområden. Länsstyrelsen delar bolagets uppfattning att det finns kostnadsmissiga, logistiska och miljömässiga skäl att dela upp saneringsarbetena på detta sätt. Samtidigt som det finns fördelar att sanera resterande områden i samband med byggskedet så innebär det också en större utmaning eftersom en saneringsentreprenad och en byggentreprenad ska ske samtidigt. Länsstyrelsen kommer att lägga stor vikt vid de miljökontrollprogram som ska redovisas i samband med att de olika saneringsåtgärderna anmäls. Det kommer framförallt för de saneringsåtgärder som planeras att ske i samband

med byggskedet att krävas ett ambitiöst och mycket väl genomarbetat kontrollprogram.

Länsstyrelsen har inte prövat, och kommer heller inte att pröva, rimligheten i de kostnadsberäkningar som redovisas i åtgärdsutredningen. SWECO VIAK AB svarar helt för dessa beräkningar. Länsstyrelsen lämnar därför inga garantier att saneringsåtgärdernas totala kostnad kommer att hamna inom det kostnadsspann som redovisats. De detaljerade krav som Länsstyrelsen kommer att ställa som svar på kommande saneringsanmälningar kommer emellertid att följa detta ”principbeslut” samt vad som i övrigt föreslås i redovisade miljöutredningar.

Områdesvis bedömning av föreslagna åtgärder

För delområdena A, C, D och F föreslår bolaget, förutom sanering av punktkällorna A1 och A2, att sanering ner till föreslagna mätbara åtgärds mål sker successivt i samband med exploateringsskedet. Länsstyrelsen accepterar detta under förutsättning att samtliga ytor inom delområdena A, C, D och F ska ingå i miljökontrollprogrammet, dvs. även de ytor som inte kommer att täckas av huskroppar eller andra byggnationer. Länsstyrelsen kommer alltså inte att kräva någon generell sanering av dessa delområden ner till 0,5 m alternativt 1 m djup som diskuterats i åtgärdsutredningen. Miljökontrollprogrammet, de mätbara åtgärds målen och gränsen mellan ytjord och djupare jord kommer istället att bli styrande för vilka jordvolymen som behöver schaktas.

För delområde E föreslår bolaget ingen åtgärd. Länsstyrelsen anser dock att även delområde E ska omfattas av miljökontrollprogrammet men då enbart i syfte att karaktärisera ev. uppschaktade massor. Inga betydande föroreningshalter har hittats i detta delområde.

För delområde B föreslår bolaget, förutom sanering av punktkällorna B1 och B2, en täckning med 1 m rena massor av hela delområdet. Länsstyrelsen anser att ytterligare underlag, som inte rör föroreningsfrågan, behövs för att kunna bedöma om delområdet lämpar sig för bostadsbebyggelse och även för att kunna bedöma vilka åtgärder som är tillräckliga i förhållande till den markanvändning som anses lämplig.

- Dels behövs en utredning av risken för metangasbildning i och under utfyllnadsområdet. Utfyllnadsmassorna kan innehålla avfall som delvis utgörs av organiskt material men massorna kan även vara underlagrade av sjösediment med hög organisk halt. Utredningen ska bl.a. ge svar på eventuell mängd innesluten metangas, förutsättningar för fortsatt bildning av metangas samt vilka åtgärder som kan vidtas för att reducera eventuell explosionsrisk. Detta krav kommer framöver även att ställas på andra tilltänkta exploateringsområden med utfyllnadsmassor runt Munksjön varför utredningen bör ske i dialog med Jönköpings kommun.

Under förutsättning att en sådan utredning visar att det inte föreligger någon explosionsrisk eller andra problem med eventuell metangasproduktion, nu eller i framtiden, så kan Länsstyrelsen godta att delområdet täcks med rena massor inför en bostadsexploatering.

- Dels behövs en översvämningskartering. Mäktigheten på övertäckningsmassorna beror på utfallet av en sådan kartering. Jönköpings kommun har gett SWECO VIAK AB i uppdrag att genomföra en kartering och översvämningsmodellering av hela Munksjön och uppdraget väntas vara slutfört om ca 1 år.

En förutsättning för att övertäckning av delområde B kan anses som en tillräcklig efterbehandlingsåtgärd inför bostadsexploatering är att man vidtar byggnadstekniska lösningar som förhindrar ånginträngning i byggnader. Länsstyrelsen kommer inte att acceptera förhöjda halter i inomhusluft. Detta oavsett om inomhusluften gäller källarplan eller bostadsplan. Byggnadskonstruktioner, såsom ledningar eller dräneringsrör, får inte heller placeras i förorenade massor annat än om de förläggs i gjutna kassuner eller motsvarande. Underjordiska installationer kan annars leda till ökade spridningsförutsättningar.

Eftersom den fördjupade riskbedömningen har visat att spridningen av föroreningar till Munksjön i dagsläget är begränsad ser Länsstyrelsen för närvarande inget behov av att kräva permanenta skyddsåtgärder, i form av t.ex. en barriär, till följd av exploateringsärendet. Regelbunden utvärdering kommer dock att göras av resultaten från det långsiktiga kontrollprogram som nämns under *Fördjupad riskbedömning* och krav på åtgärder för att förhindra spridning kan komma att ställas i framtiden. Sådana krav kommer då att riktas mot ansvariga enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Fortsatt arbete

Inför föreslagen sanering av de punktkällor som pekas ut i åtgärdsutredningen ska bolaget inkomma med en anmälan om sanering enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I bilaga 1 anges minimikrav på innehållet i en sådan anmälan. Saneringen av resterande områden i samband med byggskedet ska också föregås av en anmälan enligt bilaga 1. Några frågor av extra vikt att beskriva under punkt 9, bilaga 1 är effekter av länsvattenhållning, spontning och pålning.

Upplysningar

Länsstyrelsen avser att bevaka att kommunen i kommande ärenden gällande detaljplan och bygglov ställer krav på att byggnadstekniska åtgärder vidtas för att förhindra ånginträngning samt att underjordiska konstruktioner, såsom ledningar och dräneringsrör, anläggs i gjutna kassuner eller motsvarande. Länsstyrelsen har möjlighet att upphäva giltigheten av en föreslagen detaljplan enligt 12 kap 1 § i plan- och bygglagen (PBL) om

föreslagen bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.

Länsstyrelsen har i detta utlåtande inte tagit hänsyn till frågor som berörs av kulturminneslagen. Dessa frågor bevakas som ett separat ärende av Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion.

I det fall Södra Munksjöområdet inte blir föremål för exploatering kan Länsstyrelsen baserat på delar av de miljöutredningar som redovisats ändå komma att rikta krav på saneringsåtgärder. Dessa krav kommer i så fall att riktas mot ansvariga enligt miljöbalkens 10 kapitlet, dvs. i första hand mot en eller flera ansvariga verksamhetsutövare och i andra hand mot ansvariga fastighetsägare.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit Annelie Johansson, beslutande, Anna Paulsson, funktionsansvarig Föreerade områden och Martin Palm, föredragande.

Annelie Johansson
Avdelningschef

Martin Palm
Handläggare
Föreerade områden

Bilaga:

Information om vad som ska ingå i en anmälan om efterbehandling

Kopia:

Diariet

Munksjö Sweden AB, Box 624, 551 18 Jönköping

SWECO VIAK AB, Östra Strandgatan 10, Box 145, 551 53 Jönköping

SWECO VIAK AB, Gullbergs Strandgata 3, Box 2203, 403 14 Göteborg

Jönköpings kommun, Miljökontoret. Att: Lennart Oldén, 551 89 Jönköping

Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen (ANJO, MAPL, ANPA)

Naturavdelningen (MALI)