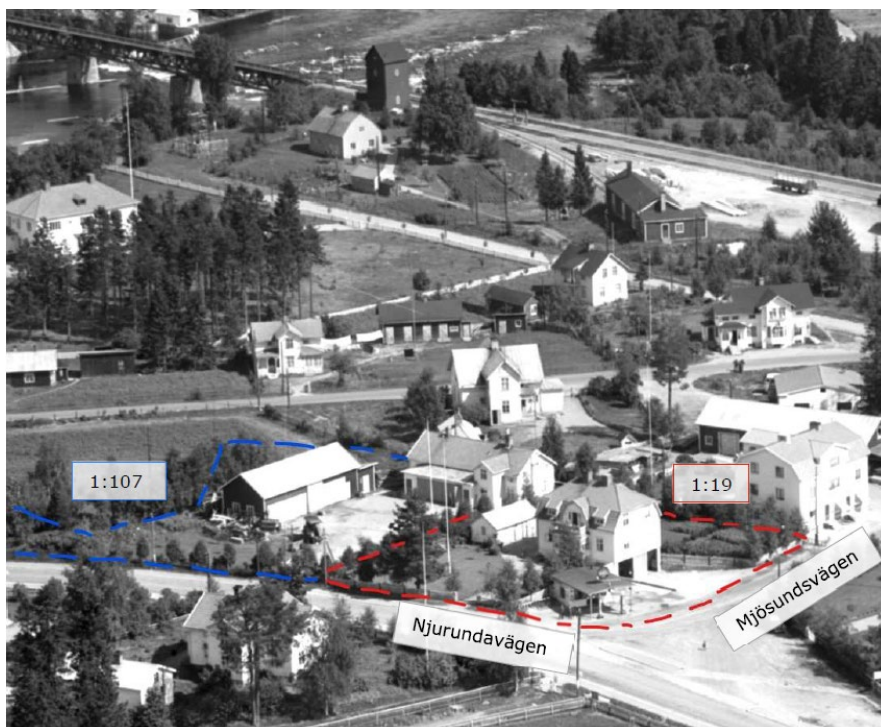


Enhet/Avsändare
Mark- & exploateringsavdelningen
Mari Johansson

Datum
2024-01-18

DP Njurunda prästbol 1:19, 1:107

Lämplighetsbedömning med avseende på markföroreningar.



Historiskt flygfoto över Njurunda prästbol 1:107 samt 1:19 med fastighetsgränser inritade. (Årtal okänt, Lantmäteriet)

Bilagor

Bilaga 1 PM - Historik Njurunda prästbol 1:19, 1:107. (2021-06-02 Stadsbyggnadskontoret)

Bilaga 2: Miljöteknisk markundersökning av Njurunda Prästbol 1:107 & 1:19, Sundsvalls kommun. (2021-08-25 AFRY)

Bilaga 3: Kompletterande miljöteknisk markundersökning av Njurunda Prästbol 1:107, Sundsvalls kommun. (2021-12-17 AFRY)

Bilaga 4: Kompletterande markundersökningar och bedömning av åtgärdsbehov - Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107. (2024-01-18 Viken miljö)

Postadress
Sundsvalls kommun
851 85 Sundsvall

Telefon växel
060-19 10 00

Webb/E-post
www.sundsvall.se
sundsvalls.kommun@sundsvall.se

Plus-/Bankgiro
Pg 125880-5
Bg 5989-2810

Organisationsnr.
212000-2411

Inledning

Mark- och exploateringsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret har beställt en detaljplan på rubricerad fastighet. Syftet med detaljplanen är att stärka Njurundabommens centrumkärna genom att skapa förutsättning för bostäder och centrumändamål.

Fastigheten Njurunda prästbol 1:19 används i dagsläget som naturmark/parkyta, och Njurunda prästbol 1:107 är en grusad yta som används som parkeringsyta. Fastigheterna är idag inte bebyggda.

För att utreda föroreningsituationen och bedöma om marken är, eller kan göras lämplig för planerat ändamål har översiktliga miljötekniska markundersökningar genomförts.

Föreliggande bedömning avser markens lämplighet för bostäder med avseende på markföroreningar och utgör underlag för den samlade bedömningen av markens lämplighet enligt 2 kap 4 § PBL.

Underlag och utförda undersökningar

Följande utredningar och undersökningar utgör underlag för denna bedömning;

- PM - Historik Njurunda prästbol 1:19, 1:107. (2021-06-02 Stadsbyggnadskontoret.)
- Miljöteknisk markundersökning av Njurunda Prästbol 1:107 & 1:19, Sundsvalls kommun. (2021-08-25 AFRY)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning av Njurunda Prästbol 1:107, Sundsvalls kommun. (2021-12-17 AFRY)
- Kompletterande markundersökningar och bedömning av åtgärdsbehov - Njurunda Prästbol 1:19 och 1:107. (2024-01-18 Viken miljö)

Tidigare markanvändning

En historisk beskrivning har tagits fram som underlag till bedömning om risk för påverkan på marken föreligger till följd av tidigare verksamheter eller dyligt. (Bilaga 1)

Inom **Njurunda prästbol 1:107** har en s.k. vägstation har funnits på platsen där dåtidens ”vägverket” hade sina större fordon förvarade i två stora garagebyggnader. Foton daterade mellan 1940-1950 bekräftar pågående verksamhet på platsen och muntliga uppgifter från tidigare anställd

fastställer att verksamheten fortfarande bedrevs 1955 då denne arbetade på platsen. Foton visar även att en smörj/spolplatta fanns utanför garagebyggnaden och det kan även ha förvarats drivmedel på platsen för tankning av fordon. Det är troligt att denna verksamhet har givit upphov till de föroreningar som nu har identifierat på platsen.

Historiken har ej kunnat bekräfta hur länge verksamheten bedrevs, men byggnaderna fanns dock kvar på flygfoto från 1975.

Genom sökningar i fastighetsregistret har uppgifter framkommit att fastigheten exproprierades 1986 från kyrkan till kommunens ägo.

Efter att byggnader inom fastigheten rivits så har ytan i huvudsak använts som en grusad parkeringsyta fram tills idag.

Sett till eventuell påverkan på mark och grundvatten från denna verksamhet så skulle det vara relevant att fastställa om verksamheten bedrevs efter 1969 då miljölagstiftningen kan tillskriva ett ansvar för åtgärd av föroreningarna från den dåvarande verksamhetsutövaren. Det finns fler aspekter som behöver utredas för att ett sådant ansvar skulle kunna fastställas och utkrävas för åtgärd i detta fall. Detta kan utredas vidare genom en s.k. ansvarsutredning.

Inom fastigheten **Njurunda prästbol 1:19** har det sedan slutet av 30-talet funnits en busstation samt bensinstation mellan åren 1962-71.

Verksamheten omfattade en kioskbyggnad för försäljning av drivmedel samt ett bostadshus med smörjbrygga i källaren. Utomhus fanns pumpar för drivmedel, spolplatta samt förvaringsutrymmen för bensin, diesel, fotogen samt eldningsolja. Fastigheten var privatägd fram till 1989 då kommunen köpte denna och enligt utsago ska de sista byggnaderna från den tidigare verksamheten ha rivits i samband med försäljningen.

Drivmedelsstationen har undersökts och sanerats inom ramen för SPIMFAB:s projekt vilket utfördes 2004-2005.

Resultat av markundersökningar

Initiala undersökningar från 2021 påvisade dels ytligare föroreningar av PAH och metaller som kan härledas till rester från äldre byggnationer (tegel, kolrester, gamla husgrunder mm) men även en punktvis petroleumförorening inom Njurunda prästbol 1:107 på ca 8-9 meters djup. (Bilaga 2-3)

Kompletterande undersökningar av mark och grundvatten genomfördes under 2023 som syftade till att närmre avgränsa de identifierade föroreningarna, bedöma risker och åtgärdsbehov, samt utvärdera relevanta åtgärder för att kunna bedöma om marken genom dessa åtgärder kan göras lämplig för den planerade markanvändningen med bostäder. (Bilaga 4)

Resultaten visar likt tidigare att det finns en petroleumförorening, troligen diesel, som vid fältundersökningarna kunde härledas till en äldre cisternplatta som påträffades på 3 meters djup med (tomma) drivmedelsledningar kvar i marken. Cisternen är dock inte kvar.

Marken är på större djup påverkad och grundvattenundersökningar visar på påverkan av alifater i halter över SPBI:s riktvärde med avseende på risk för inandning av ångor i byggnader. Det förefaller som att den högsta halten av alifater i grundvattnet uppmättes under 2021 där efterföljande grundvattenanalyser påvisat ingen eller mindre påverkan jämfört med resultaten från 2021. Risken för ånginträning i byggnader kvarstår efter genomför riskbedömning och utvärdering, varför saneringsåtgärder rekommenderas om marken ska bebyggas framgent. Det finns även möjligheter att reducera risken för ånginträning genom andra tekniska lösningar (radonsäkert byggande) och genom att styra exempelvis utformningen av den tilltänkta byggnaden, men detta är faktorer som ej är kända i dagsläget varför en saneringsåtgärd rekommenderas i detta läge.

En in-situ lösning anses vara relevant då föroreningen förekommer på sådant stort djup och även innefattar grundvatten. Två entreprenörer inom branschen har utvärderat detta fall och bedömer insatsen som fullt genomförbar med de hittills kända förutsättningarna och bägge entreprenörerna har föreslagit en metod som avser kemisk oxidation genom injektering av oxidationsmedel. Tid för utförande av åtgärd skattats vara upp till ett år.

För de ytligare föroreningarna är schaktsanering den bäst lämpade metoden där avgränsning och omfattning bedömts i föreliggande utredning.

Föroreningssituationen inom fastigheterna anses vara tillräckligt utredd och avgränsad. Riskbilden för ånginträning till byggnader anses även bemött och kan hanteras genom föreslagen saneringsåtgärd.

Lämplighetsbedömning

Med nuvarande nyttjande av den aktuella ytan bedöms ej något åtgärdsbehov föreligga. Det bedöms däremot vara av vikt att de påvisade föroreningarna uppmärksammas och beaktas inför eventuella framtida markarbeten och vid en eventuell omvandling av fastigheten till annat nyttjande.

Det planerade framtida nyttjandet som bostadsmark medför att ett åtgärdsbehov bedöms föreligga. Åtgärdsbehovet avser både ytliga fyllnadsmassor med visst föroreningsinnehåll och en djupare föroreningsskada som utgörs av petroleumkolväten.

Genom föreliggande undersökningar anses föroreningssituationen tillräckligt utredd, samt de åtgärdsförslag som har presenterats anses tekniskt tillämpliga för att marken ska kunna göras lämplig för ändamålet med bostäder, och risken för ånginträngning i byggnader kan hanteras därigenom.