

Långestenslyckan, Borås

Environmental Due Diligence Arkivstudie

	Roll/befattning	Namn	Datum	Signatur
Skapad av	Uppdragsledare	Johan Eldin	2022-08-25	JE
Granskad av	Granskare	Mauritz Roupé	2022-08-26	MR
Godkänd av	Ombud	Mauritz Roupé	2022-08-31	MR

Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Organisation	3
3	Utförande	3
4	Objekt.....	4
4.1	Långestenslyckan, Borås.....	4
5	Generellt utlåtande	8

1 Bakgrund

Inför en eventuell verksamhetsöverlåtelse/fastighetsköp så har Granitor Miljöteknik AB (fortsättningsvis Granitor) fått i uppdrag av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (fortsättningsvis beställaren) att utföra en miljö skrivbordsstudie av mark på ett objekt enligt beskrivningen nedan.

2 Organisation

Uppdragsledare hos Granitor är Johan Eldin.
Ombud och kvalitetsgranskare hos Granitor är Mauritz Roupé.

3 Utförande

Steg 1 – Förberedelser

Kontakter med Tillsynsmyndighet för den aktuella anläggningen/området för genomgång av de dokument och den information som Granitor avser att ta del av under skrivbordsstudien. Platsbesök är i nuläget inte aktuellt. Eventuell kontakt med förvaltning för aktuell anläggning tas av beställaren eller av beställaren utsedd person.

Granitor genomför en översiktlig "miljö due diligence" skrivbordsgranskning av dokument i offentliga register samt information som kommit från beställaren. Undersökningen sträcker sig tillbaka till 2017, eller där äldre ärenden fortfarande är öppna. Finns uppgifter om äldre miljöstörande verksamheter inom närområdet, så listas de också.

Granitor genomför en miljö skrivbordsstudie, inklusive en granskning av tillgängliga miljödokument (baserat på Granitors frågelista). En sökning i EBH-stödet avseende förorenad mark och intervjuer med miljömyndigheterna för information om både förorenad jord och kvarstående miljörisiker inom fastigheten som finns i myndigheternas register. Närliggande miljöstörande verksamheter (inom 300m) som kan innebära risk för de aktuella objekten listas i upprättat PM. Genomgång av verksamheter på närliggande fastigheter kan göras mot tillägg.

Steg 2 – Screening av fastighetens miljömässiga aspekter som har en avgörande betydelse vid en försäljning av verksamhet/fastighet.

De miljöaspekter som beaktas är riskerna för mark- och grundvattenföroreningar. Bedömning av byggmaterial och installationer ur ett miljömässigt perspektiv ingår inte.

Steg 3 – Rapportering

Granitor skriver ett förenklat word-baserat PM med påvisade risker redovisade i kortfattad form för varje objekt. Om akuta brister noteras kommer Granitor att informera beställaren denna information snarast möjligt efter att detta noteras i PM. Granitors första utkast till PM levereras elektroniskt via e-post.

I uppdragets omfattning ingår en omgång med samlade kommentarer från beställaren.

Slutversion av rapporten levereras efter en (1) omgång samlade kommentarer från beställaren med identifierade miljörelaterade brister. Eventuella tillkommande ändringar

och kommentarer efter slutversion faller utanför ramen för uppdraget vilket även tillkommande möten/avstämningar gör.

Skriftlig rapportering sker på svenska.

Granitors slutrapport levereras elektroniskt enligt sändlista, e-post som tillhandahålls av beställaren.

4 Objekt

Objekt	Verksamhet/område	Fastighetsbeteckning	Adress
1	Långestenslyckan	Torpa-Sjöbo 2:1	Fristadsvägen Borås

Förklaring:

TM – Tillsynsmyndighet, Miljöförvaltningen/Miljökontoret

VU – Verksamhetsutövare

Fetmarkerad stil (som inte är rubrik) – Saker som avviker från det normala eller som bör kontrolleras med VU/TM eller övrig aktör.

4.1 Långestenslyckan, Borås

4.1.1 Beskrivning av påvisat material från TM

Tillhandahållet material:

- Mail från Borås kommun 2022-07-11
- Miljöteknisk markundersökning Torpa-Sjöbo 2:1, Långestenslyckan, Borås Stad, Cowi 2020-08-10

Det finns ingen verksamhet på platsen, och har inte funnits det historiskt heller enligt TM. Det är och har varit naturmark. En mindre grusad fotbollsplan finns i den södra änden sedan 1970-talet.

En miljöteknisk markundersökning, utförd 2020 av Cowi, visade inte på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för KM.

Ingen uppgift har tillhandahållits från TM om att det förekommit olyckor/spill på fastigheten.

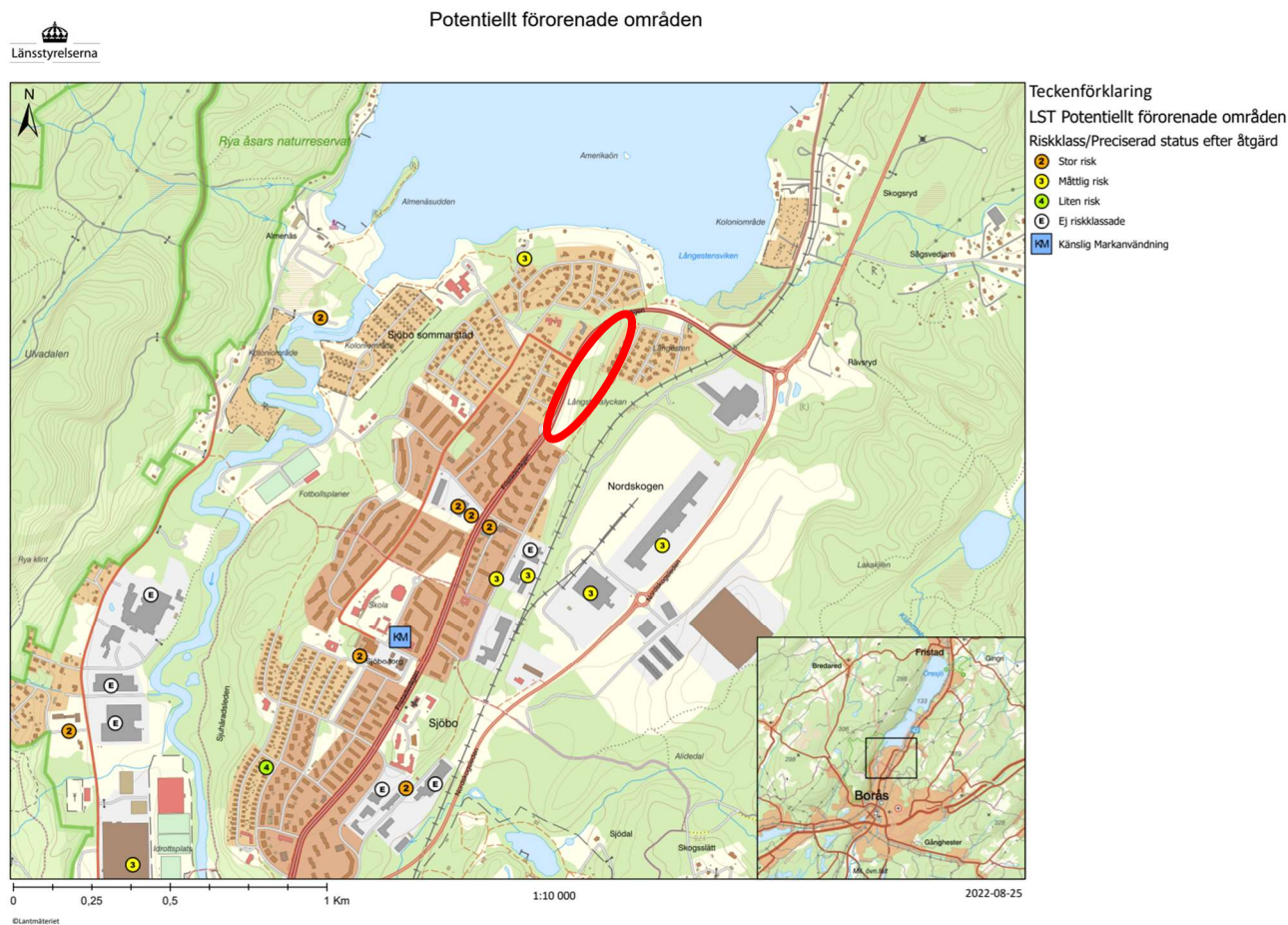
Ingen uppgift har tillhandahållits från TM om att det förekommit brister hos eventuell verksamhetsutövare/fastighetsägare.

Ingen uppgift har tillhandahållits från TM om att det förekommer levande ärenden/förelägganden riktade mot verksamhetsutövare/fastighetsägare.

Samtliga ovan inhämtade uppgifter kommer från dokument utlämnade av berörd TM, i detta fall Miljöförvaltningen i Borås Stad.

4.1.2 Beskrivning av påvisat material från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen registrerar information om förorenade områden i länet i en databas, kallad EBH-stödet. Att en fastighet är registrerad i databasen behöver inte betyda att fastigheten är förorenad. Informationen bygger oftast på misstanke om förorening och i många fall har inga provtagningar utförts. Registreringen betyder endast att en verksamhet som kan ha förorenat området finns eller har funnits på fastigheten. Enligt Länsstyrelsens karttjänst över potentiellt förorenade områden, se figur 1, är aktuellt område inte registrerat i EBH-stödet. Det återfinns 8st riskklassade objekt inom 300 m, varav 3st är klassad i riskklass 2 (hög risk). Det finns även 1st som är identifierad, men ej riskklassat objekt. Objekten som endast är identifierade bedöms tyda på en låg risk då de antingen är i drift och det bedrivs tillsyn på verksamheten eller att det är ett nedlagd verksamhet som bedöms ha en mycket låg/ingen påverkan på omgivningen. En hög prioriterad verksamhet i drift bör ha fått ett föreläggande om att undersöka sin verksamhet ytterligare.



Figur 1 Aktuellt område inringad i rött. (hämtat från Länsstyrelsens geoportal, 2022-08-25)

Verksamheterna inom 300m utgörs av:

Riskklass 2

- 1st Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel ca 150m sydväst om fastigheten
- 2st Drivmedelshantering ca 150m sydväst om fastigheten

Riskklass 3

- 2st Bilvårdsanläggning/bilverkstad/åkeri, ca 150m söder om aktuellt område
- 1st Anläggning för farligt avfall, ca 150m söder om aktuellt område
- 1st gummiproduktion, ca 150m söder om aktuellt område
- 1st Bilvårdsanläggning/bilverkstad/åkeri, ca 150m nordväst om aktuellt område

Identifierade, ej riskklassade

- Ytbehandling av trä, ca 150m söder om aktuellt område

Sannolikheten för föroreningspåverkan till aktuellt område från ovanstående verksamheter bedöms i dagsläget som liten.

Skyddade områden enligt miljöbalken inom 300m:

- Öresjö, vattenskyddsområde
- Rya åsar, naturreservat

Ovan nämnda skydda områden bedöms inte påverkas av planerad markanvändning.

4.1.3 Information om brunnar och jordart, SGU

Det finns ca 30-40 st energibrunnar, 2 st vattenbrunnar för hushåll/fritidshus/mindre lantbruk och 1st industribrunn inom 300m enligt SGU:s brunnsdatabas. Dessa brunnar bedöms inte utgöra en risk för förorenings-spridning vare sig till eller från aktuellt område. Brunnarna bedöms inte heller förorenas av planerad markanvändning

Jordarten vid det aktuella området består av sandig morän enligt SGU:s jordartsdatabas.

4.1.4 Information om fornlämningar, Riksantikvarieämbetet

Det finns 3 st kulturhistorisk lämningar i form av:

1. ett fynd lämningar ca 300m norr om aktuellt område.
2. en gravplats ca 100m öster om aktuellt område.
3. ett vägmärke ca 100m sydväst om aktuellt område.

Ovanstående fynd visas i figur 2.



Figur 2 Aktuellt område inringad i rött. (hämtat från Riksantikvarieämbetets databas för fornlämningar, 2022-08-25)

4.1.5 Risker

Utfall baserat på den information som tillhandahållits från TM och/eller Länsstyrelsen.

Närliggande fornlämningar bedöms kunna utgöra en förhöjd risk för påträffande av lämningar vid aktuell fastighet vid exempelvis schakt.

Ingen annan information som tillhandahållits från vare sig TM eller Länsstyrelsen som tyder på några förhöjda risker gällande den aktuella fastigheten.

Granitor har inte utfört platsbesök i uppdraget så vi kan inte yttra oss om status på asfalt/betong, lutning mm som kan påverka nutida och framtida risker för markmiljön på fastigheten.

5 Generellt utlåtande

Sättningar kan påverka risken för föroreningar som kommer/kommit via VA-nätet.

Det kan ha funnits historisk verksamhet inom området, även om ingen information från TM/Länsstyrelsen tyder på det. Om fyllning tillförts platsen under 1930 till 1960-tal, så finns en risk att dessa kan ha varit förorenade.

Utifrån tillhandahållet material från TM/Länsstyrelse så bedöms risken för markförorening inom området som låg till mycket låg.

Noterbart kan vara att området är nära ett befintligt industriområde. Buller och andra verksamhetsrelaterade störningar kan uppstå.



Johan Eldin

Affärschef
Granitor Miljöteknik AB

Mobil: 073-366 20 13
johan.eldin@granitor.se