

BOAB
Susanne Rosjö

PM

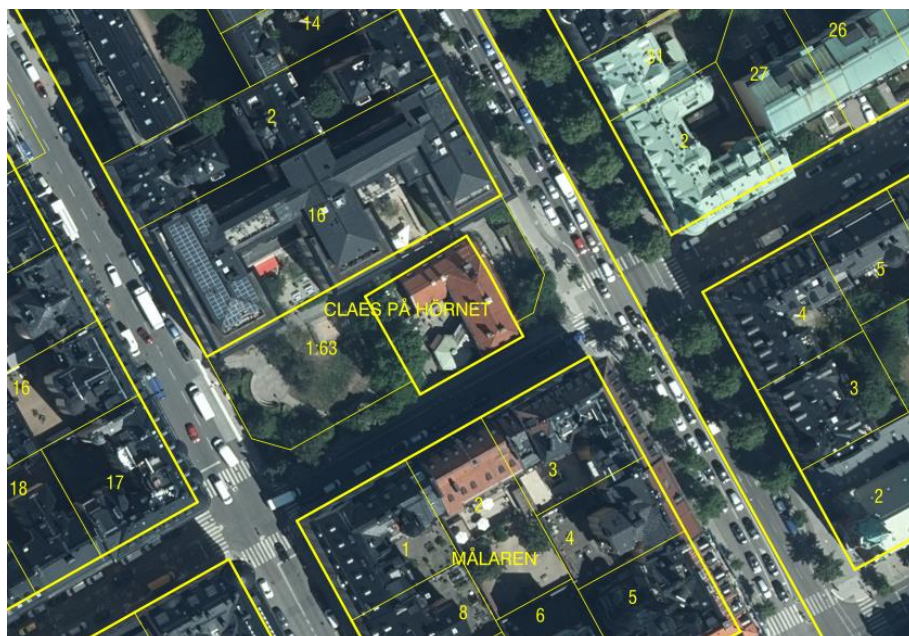
Översiktlig miljöbedömning inför planändring, Claes på Hörnet 1, Stockholm

1 BAKGRUND

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har på uppdrag av BOAB genomfört en översiktlig miljöbedömning (miljödesktop) av fastigheten Claes på Hörnet 1 i Stockholm inför planändring, se figur 1.

Bedömningarna baseras på underlag tillgängliga via öppna källor (kommun, länsstyrelsens webb-GIS mm).

Syftet med genomförd bedömning är att bedöma risker avseende föroreningar i mark och grundvatten inför planändring och nyproduktion.



Figur 1. Flygfoto med fastighetsgränser.

STRUCTOR MILJÖBYRÅN STOCKHOLM AB

Solnavägen 4, 113 65 Stockholm

Telefon: 08-545 556 30

www.structor.se, Instagram, Facebook, LinkedIn

Organisationsnummer: 556655-7137

M:1. Uppdrag\2021\21076_FO_Miljöbedömning inför planändring_Claes på Hörnet 1_BOAB\Rapport\PM - Miljöbedömning inför planändring - Claes på Hörnet 1 - Stockholm.docx

2 PBL – FÖRORENAD MARK - ASPEKTER ATT BEAKTA

Nedan redovisas ett urval av stycken och kapitel från Boverkets kunskapsbank ang PBL, planändring och förorenad mark (*bl a avsnitt: Planbestämmelser/administrativa bestämmelser/villkor för lov*). Avsnitten behandlar aspekter i form av krav för att åtgärder skall kunna villkoras (dvs att kraven uppfylls först efter antagen detaljplan, inför planerad nyproduktion och exploatering).

Ibland är ett område, som är aktuellt för planläggning, inte lämpligt för det avsedda ändamålet vid den tidpunkt som detaljplanen upprättas. Med vissa åtgärder kan dock området göras lämpligt för ändamålet. De åtgärder som behöver göras kan ofta vara omfattande och kostsamma. För att det ska vara motiverat att lägga ner dessa kostnader kan det vara nödvändigt att först anta en detaljplan som ger marken ett ökat värde genom sina byggrätter. Då kan en planbestämmelse användas, med villkor att bygglov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss åtgärd har vidtagits. I vissa fall kan det dessutom vara mer ekonomiskt och praktiskt att vidta åtgärden först efter det att bygglov getts och i anslutning till att startbesked lämnas. Då kan en planbestämmelse användas med villkor att startbesked inte får ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss åtgärd har vidtagits.

De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara och att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs

När det gäller villkor rörande markföroreningar behöver det göras analyser om markföroreningarnas omfattning och innehåll redan vid planläggningen. Detta för att det ska gå att bedöma om tomten efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga

En detaljplan ska vara inriktad på genomförande av föreslagen bebyggelse. De rättigheter som planen medger får därför villkoras endast i mycket begränsad omfattning.

*Vet kommunen inte vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig kan inte villkor användas. **Det ska vara utrett redan i planskedet att åtgärden går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig.** Detta krävs för att inte kommunen ska införa planbestämmelser som kan medföra att en byggrätt inte kan utnyttjas.*

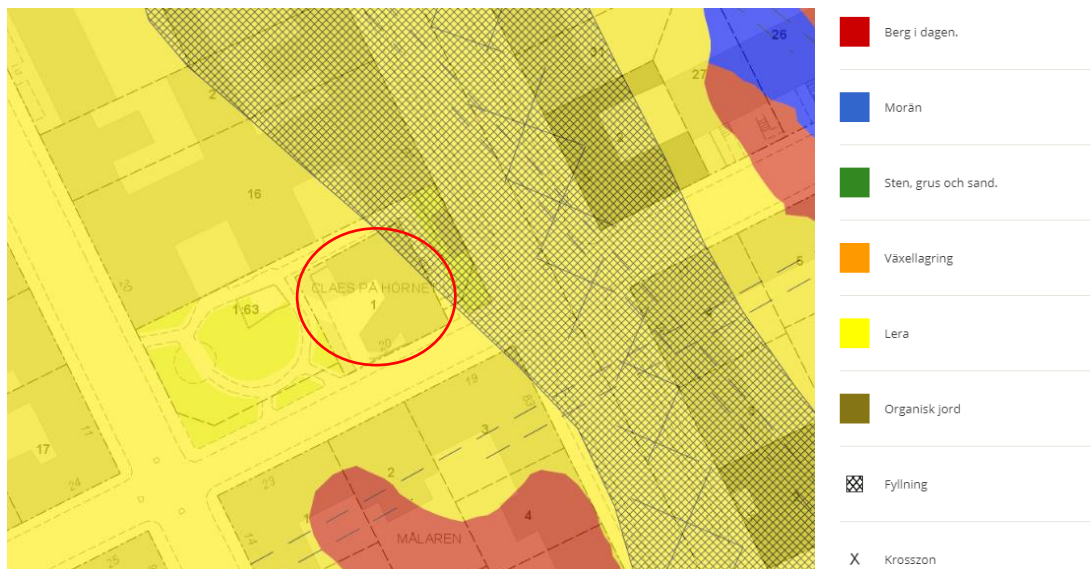
För att avgöra om en risk för hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning eller erosion är tolerabel måste risken analyseras och bedömas enligt PBL. Baserat på detta ställs följande frågeställningar i samband med genomförda utredningar inför planändring:

- Kan föreslagen detaljplaneändring antas/genomföras utan att förhöjda miljö- och hälsorisker m a p föroreningar i mark och grundvatten föreligger?
- Medför utredningarnas omfattning och resultat, tillsammans med aktuellt kunskapsläge om fastigheten/planområdet, att kommunen/byggherren/fastighetsägaren har uppfyllt utredningskraven/riskvärderingar avseende miljö- och hälsorisker enligt PBL och Miljöbalken – dvs är det säkerställt att marken är lämplig för avsedd markanvändning enligt detaljplaneförslaget?

3 OMRÅDE, TOPOGRAFI, GEOLOGI OCH GRUNDEVATTEN

Fastigheten Claes på Hörnet 1 ligger centralt i Stockholm vid korsningen Birger Jarlsgatan och Surbrunnsgatan. Området är relativt flackt och geologin utgörs av lera ovan berg. Ovan lerlaget förekommer fyllnadsmassor. Inom den östra delen av fastigheten och längs Birger Jarlsgatan finns ett större utfyllnadsområde och en krosszon i berg markerad enligt underlag i Stockholms Stads geoarkiv, se figur 2 nedan.

Det finns inga kända eller tillgängliga geotekniska eller hydrogeologiska utredningar utförda inom aktuell fastighet. Bedömningen baserat på geologiska och hydrogeologiska förutsättningar är att den byggnaderna är grundlagda på pålar och att grundvattenströmningsriktning i området i stort sker i nord-sydlig riktning längs Birger Jarlsgatan mot Brunnsviken i norr eller mot Nybroviken i söder. Ev ytligt grundvatten (sk markvatten) i fyllning ovan lerlager bedöms strömma mot Birger Jarlsgatan i öst-västlig riktning baserat på topografiska förutsättningar och sannolikt en förekomst av dränerande, vattenförande ledningsgravar inom befintlig väginfrastruktur.



Figur 2. Geologi inom och runt aktuell fastighet. Källa Stockholms geoarkiv. Aktuell fastighet markeras med röd cirkel.

4 MARKANVÄNDNING

4.1 Nuvarande verksamhet

Byggnaden och mark inom aktuell fastighet används/har använts för hotell och restaurangändamål, och är taxerad som Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad.

4.2 Planerad verksamhet

Planerad verksamhet är fortsatt restaurang och hotellverksamhet, men med tillbyggnad inom nuvarande obebyggt markområde. Tillbyggnaden grundläggs med källare och marken där byggnaden planeras att uppföras kommer schaktas ur.

4.3 Historisk verksamhet

Platsen har under lång tid, sedan 1731 används för restaurangändamål.

Under större delen av 1900-talet var J E Zachrissons Åkeri och Renhållningsverk hyresgäst, under senare delen huserade även en bilfirma på tomten. 1973 framlades en stadsplan som innebar att Claes på hörnet skulle rivas till förmån för moderna bostäder. Efter långdragna diskussioner beslutades att byggnaderna skulle bevaras och renoveras. Husen stod tomma under ett par år eftersom det var svårt att hitta en användning för dem. 1983 köptes Claes på hörnet av en restaurangrörelse som återigen började driva hotell och restaurang i byggnaden (källa/text från Tyrens, Kulturmiljöutredning Claes på hörnet 1 m fl, Stockholm Slutversion 2021-02-24).

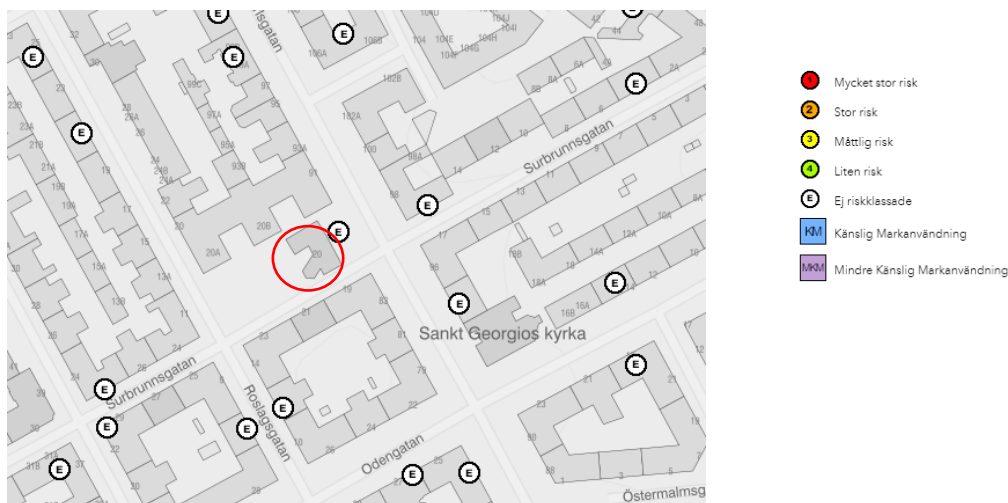
5 RISKBEDÖMNING

5.1 Riskbedömning baserat på MIFO-klassning

Fastigheten är redovisad som misstänkt förorenad med är ej riskklassad enligt Länsstyrelsen register över misstänkt förorenade områden.

Inom närliggande fastighet Claes på Hörnet 1:63 finns en notering om nedlagd bensinstation, se figur 3.

På Surbrunnsgatan 16 (mitt emot fd bensinstation vid aktuell fastighet) finns notering om grafisk industri, och söder om den noteringen på Birger Jarlsgatan 94 finns ytterligare risknotering om fd kemtvätt med lösningsmedel, se figur 3.



Figur 3. Misstänkt förorenade områden (källa länsstyrelsen). Aktuell fastighet markeras med röd cirkel.

5.2 Förenklad riskbedömning – Baserat på fysisk provtagning och analys

Inom aktuell fastighet har inga miljötekniska utredningar utförts såvitt Structor känner till.

Inom närliggande fastighet, Claes på Hörnet 1:63 har en tidigare bensinstation tidigare undersökts inom ramen för SPIMFABs utredningar av äldre bensinstationer. Utredningen genomfördes under 2005 av WSP.

De risker som bedöms kunna föreligga med koppling pga historiska verksamheter är olje- och bensinprodukter från drivmedelhanteringen. Dessa ämnen är inte lösliga i vatten i någon större utsträckning och sprids sällan mer än något 100-tal meter i grundvatten (eller snarare på grundvatten som en plym av fri fas). Ämnesgruppen inkluderar dock till viss del flyktiga och cancerogena ämnen (bensen) och kan medföra hälsorisk av inomhusmiljön ifall ämnen i gasfas tränger in i byggnader.

Noteringarna om grafisk verksamhet och kemtvätt en bit bort på andra sidan Birger Jarlsgatan bedöms inte utgöra en direkt exponeringsrisk pga avstånd och pga bedömd strömningsriktning av grundvatten inom området i stort.

Enligt en summering från Miljöförvaltningen i samband med tidigare planärende för aktuell fastighet är markområdet vid den tidigare bensinstationen ej förorenat.

Utlåtande från Miljöförvaltningen i samband med tidigare planärende:

På ytan norr om planområdet mot Birger Jarlsgatan har det funnits en Shell bensinstation. På uppdrag av SPIMFAB har WSP utfört en fördjupad miljöteknisk markundersökning (daterad 2005-08-25 uppdragsnummer 10051723) på ytan för bensinstationen. Mot bakgrund av uppgifterna i undersökningen har miljöförvaltningen bedömt att överenskomna åtgärder utförts och att uppställda åtgärds mål uppnåtts. Miljöförvaltningen gjorde bedömningen att det inte fanns behov av ytterligare åtgärder på fastigheten. Vid markarbeten inom planområdet måste man dock vara förberedd på att oljeprodukter kan påträffas efter att ha spridit sig från grannfastigheten

Utredningen (WSP 2005) är arkiverad och har ännu ej varit tillgänglig för granskning av Structor.

Baserat på topografi, geologi och bedömd strömningsriktning för grundvatten längs Birger Jarlsgatan är bedömningen att spridningsrisk av eventuella restföroreningar till nu aktuellt planområde inte föreligger i någon större utsträckning. Structor delar dock Miljöförvaltningens synpunkter om att restföroreningar kan förekomma inom mindre delområden och att vaksamhet vid schakt- och grundläggning rekommenderas.

Planerad produktion sker på den västra sidan om befintlig byggnad, dvs inte inom det delområde där bensinstationen varit belägen, vilket minskar risken att påträffa ev restföroreningar i mark (inom framför allt fyllnadsmassor).

Markanvändningen på fastigheten Claes på Hörnet 1 bedöms verksamhet som mindre känslig enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder för förorenade områden.

Om detaljplanen ändras och planerad nyproduktion uteblir av oklar anledning är bedömningen att markanvändningen för restaurang och hotell är uppfylld även utan nu planerade markåtgärder, eftersom åtgärderna mer handlar om omhändertagande av ev förorenade fyllnadsmassor vid schaktarbeten. Det finns inga krav på markarbeten/saneringsåtgärder med nuvarande utformning.

5.3 Fördjupad riskbedömning

En fördjupad riskbedömning har inte genomförts i nuläget då bedömningen är att en fördjupad riskbedömning inte behövs baserat på nuvarande misstanke eller risk för förekomst av föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet/aktuell fastighet.

Inom Stockholm finns även platsspecifika riktvärden framtagna som ett komplement till Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, och dessa riktvärden blir aktuella som jämförelsegrund vid framtida markarbeten och grundläggningsschakt och bedömning av åtgärder i samband/inför produktion.

6 FÖRENKLAD ÅTGÄRDSUTREDNING

Det finns i nuläget ingen misstanke om att aktuellt markområde är så pass förorenat att särskilda saneringsinsatser bedöms krävas för att detaljplanen skall vara genomförbar.

Planerad markanvändning bedöms till s k mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder för förorenade områden, och tillsvdare sätts åtgärds målet för planområdet till sk MKM-nivå enligt generella riktvärden (version Naturvårdsverket, juli 2016).

De saneringsåtgärder som tillämpas är s k schaktsanering i samband med planerad grundläggning för ny byggnad. Överskottsmassor provtas, schaktas ur och omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Schaktbotten och schaktväggar kontrolleras av föroreningsinnehåll och jämförs med åtgärds mål (generella riktvärden).

Planerad schaktnivå ligger ovanför grundvattennivån och hantering av ev förorenat grundvatten (vatten under lerlagret) bedöms ej behövas. Länshållningsvatten vid schakt kontrolleras och leds

beroende på föroreningsinnehåll till anvisad plats enligt tillsynsmyndighet eller ledningsägare (Stockholm Vatten).

Framtagna storstadsspecifika riktvärden för Stockholm bedöms även vara tillämpliga med hänsyn till geografi, markanvändning, infrastruktur/kommunalt VA och avstånd till recipienter, vilket innebär att viss accept för högre halter av restföroreningar kan tillåtas om sådan påträffas vid markarbeten och om begränsade åtgärdsalternativ/schakt föreligger pga närhet till befintlig blåklassad byggnad.

7 BEDÖMNING AV GENOMFÖRBARHET

Planerad utbyggnation/grundläggningsschakt är väl definierad och schaktvolymen av fyllnadsmassor som behöver hanteras kommer vid schaktillfället att vara känd.

Åtgärden kan även villkoras inför startbesked då marken är åtkomlig och kan åtgärdas inför den formella nyproduktionen, dvs åtgärden är mängdbar för en entreprenör eller byggherre baserat på nu misstänkt förorenings omfattning.

Schaktomfattningen bedöms till ca 1200 kbm. För att belysa att ev föroreningsgrad inte påverkar genomförbarheten antas som ett worst case att föroreningsnivån i schaktmassorna motsvarar en kostnadsklass där massorna är kraftigt förorenade (halter upp till farligt avfall) med en deponeringskostnad på ca 700 kr/ton. Volymen om 1200 kbm motsvarar ca 2200 ton överskottsmassor med en merkostnad pga deponikostnader om ca 1,5 mkr ex moms. Med hänsyn till byggkostnader i övrigt är bedömningen att summan om 1,5 mkr inte utgör en sådan kostnadsrisk att planen inte är genomförbar pga föroreningsituationen. Även om marken motsvarar en lägre föroreningsnivå s k MKM-nivå (halter i intervallet upp till MKM) blir merkostnaden för omhändertagande vid grundläggningsschakt ca 400 tkr ex moms, vilket innebär att merkostnaden som risk egentligen enbart blir ca 1,1 mkr (dvs skillnaden mellan 1,5 mkr och 0,4 mkr).

8 SLUTSATS

Den samlade bedömningen är att låg risk för omfattande saneringsåtgärder föreligger baserat på tillgänglig information om aktuellt planområde och närområdet utanför planområdet.

För att avgöra om en risk för hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning eller erosion är tolerabel måste risken analyseras och bedömas enligt PBL. Baserat på detta ställs följande frågeställningar i samband med genomförda utredningar inför planändring:

- Kan föreslagen detaljplaneändring antas/genomföras utan att förhöjda miljö- och hälsorisker m a p föroreningar i mark och grundvatten föreligger?

Bedömningen är att en detaljplaneändring kan antas/genomföras utan att förhöjda miljö- och hälsorisker m a p föroreningar i mark och grundvatten föreligger med hänsyn till planerad markanvändning och utbyggnad.

- Medför utredningarnas omfattning och resultat, tillsammans med aktuellt kunskapsläge om fastigheten/planområdet, att kommunen/byggherren/fastighetsägaren har uppfyllt utredningskraven/riskvärderingar avseende miljö- och hälsorisker enligt PBL och Miljöbalken – dvs är det säkerställt att marken är lämplig för avsedd markanvändning enligt detaljplaneförslaget?

Bedömningen är att det är tillräckligt säkerställt att marken är lämplig för avsedd markanvändning enligt detaljplaneförslaget under förutsättning att marken där nyproduktion planeras villkoras av saneringsåtgärder/avhjälpande åtgärder, ifall förorenade överskottsmassor behöver hanteras.

Structor Miljöbyrå Stockholm AB

Mikael Eriksson

Örjan Nilsson