

MILJÖ DUE DILIGENCE - DESKTOP TÅNG 2:5, UPPLANDS-BRO KOMMUN, STOCKHOLM LÄN

Kund: ICA Fastigheter AB

Version: Slutversion

Datum: 25 februari 2019 rev. 15 januari 2021

Uppdragsnummer: 10282334

TÅNG 2:5, UPPLANDS-BRO KOMMUN, STOCKHOLM LÄN

KUND

ICA Fastigheter AB

KONSULT

WSP Sverige AB
121 88 Stockholm-Globen
Besöksadress: Arenavägen 7
Tel: +46 10-722 50 00
Organisationsnr.: 556057-4880
Företagets säte: Stockholm
www.wspgroup.se

KVALITETSRUTINER

Utgåva/revision	Förhandskopia	Slutrapport	Revision 1	Revision 2
Kommentarer:				
Datum:	14 februari 2019	25 februari 2019	15 januari 2021	
Sammanställd av:	Safaa Gad Olausson	Safaa Gad Olausson	Safaa Gad Olausson	
Granskad av:	Inger Johansson	Inger Johansson	Inger Johansson	

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INTRODUKTION	4
2	UPPDRAGSBESKRIVNING	4
3	BEGRÄNSNINGAR	4
4	OMRÅDESBESKRIVNING	5
5	NUVARANDE MARKANVÄNDNING PÅ FASTIGHETEN	6
6	TIDIGARE MARKANVÄNDNING PÅ FASTIGHETEN	7
7	OMGIVANDE MARKANVÄNDNING	11
8	SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER	15
9	REFERENSER	16

1 INTRODUKTION

WSP har fått i uppdrag av ICA Fastigheter AB att genomföra en Miljö Due Diligence - Desktop på fastigheten Tång 2:5 i Upplands Bro inför planerat förvärv. Syftet med inventeringen är att, utifrån granskning av tillgängliga dokument identifiera potentiella risker kopplat till föroreningar i jord och grundvatten som kan ha väsentlig inverkan på fastighetens värde eller som kan medföra krav och kostnader. Denna rapport ska läsas mot bakgrund av de begränsningar för uppdraget som anges nedan.

2 UPPDRAGSBESKRIVNING

Miljöinventeringen avseende förutsättningar markmiljö (Miljö Due Diligence – Desktop) har utförts i syfte att identifiera eventuella risker för potentiella föroreningar i jord och grundvatten.

Miljöbedömningen omfattar såväl tidigare som nuvarande markanvändning på fastigheten och angränsande fastigheter och fokuserar på verksamheter som är förknippade med särskilda risker, såsom exempelvis kemikaliehantering, bensinstationer, verkstäder, olika typer av industrier och deponier, förorenade fyllnadsmassor. Miljöbedömningen omfattar även tillsynsmyndighetens noteringar och eventuell riskklassning av fastigheten.

Arbetet har omfattat:

- Kontakt med miljömyndigheter (kommun och länsstyrelse).
- Arkivsök i öppna databaser hos myndigheter, t.ex. SGU, Länsstyrelserna, Naturvårdsverket och Svenska Petroleuminstitutets fond för sanering av nedlagda bensinstationer (SPIMFAB).
- Genomgång av erhållet material från myndigheter.
- Utvärdering och sammanställning i rapport

Provtagning, analyser och platsbesök genomförs inte inom ramen för den översiktliga inventeringen. Inventeringen omfattar identifiering av eventuella risker kopplat till förorenad mark. För att uppskatta en kostnad för eventuella framtida saneringsarbeten är provtagning och analyser generellt nödvändiga. Baserat på underlaget i desktop-inventeringen kan det normalt inte avgöras om till exempel fyllning inom fastigheten är förorenad. Om fyllningen är förorenad kan merkostnader uppstå vid ändrad markanvändning och markarbeten.

Mindre redaktionella förändringar genomfördes under januari 2021 i samband med att rapporten önskas delges kommunen som underlag i samband med pågående planarbete. Dessa ändringar påverkar inte utförda bedömningar. Rapporten är baserad på kunskap från inventeringen som genomfördes under februari 2019.

3 BEGRÄNSNINGAR

WSP har sammanställt denna rapport enbart för ICA Fastigheter AB. Om en tredje part önskar använda sig av eller förlita sig på rapportens innehåll måste ett skriftligt godkännande (Reliance Letter) inhämtas från WSP. En avgift tas ut för ett sådant godkännande.

WSP tar inte på sig något ansvar för:

- a) Konsekvenser av att denna rapport används för andra ändamål eller projekt än vad den var ursprungligen avsedd för, eller

- b) Att rapportens innehåll används av eller förlitas på tredje part som inte har ett skriftligt godkännande (Reliance Letter) från WSP.

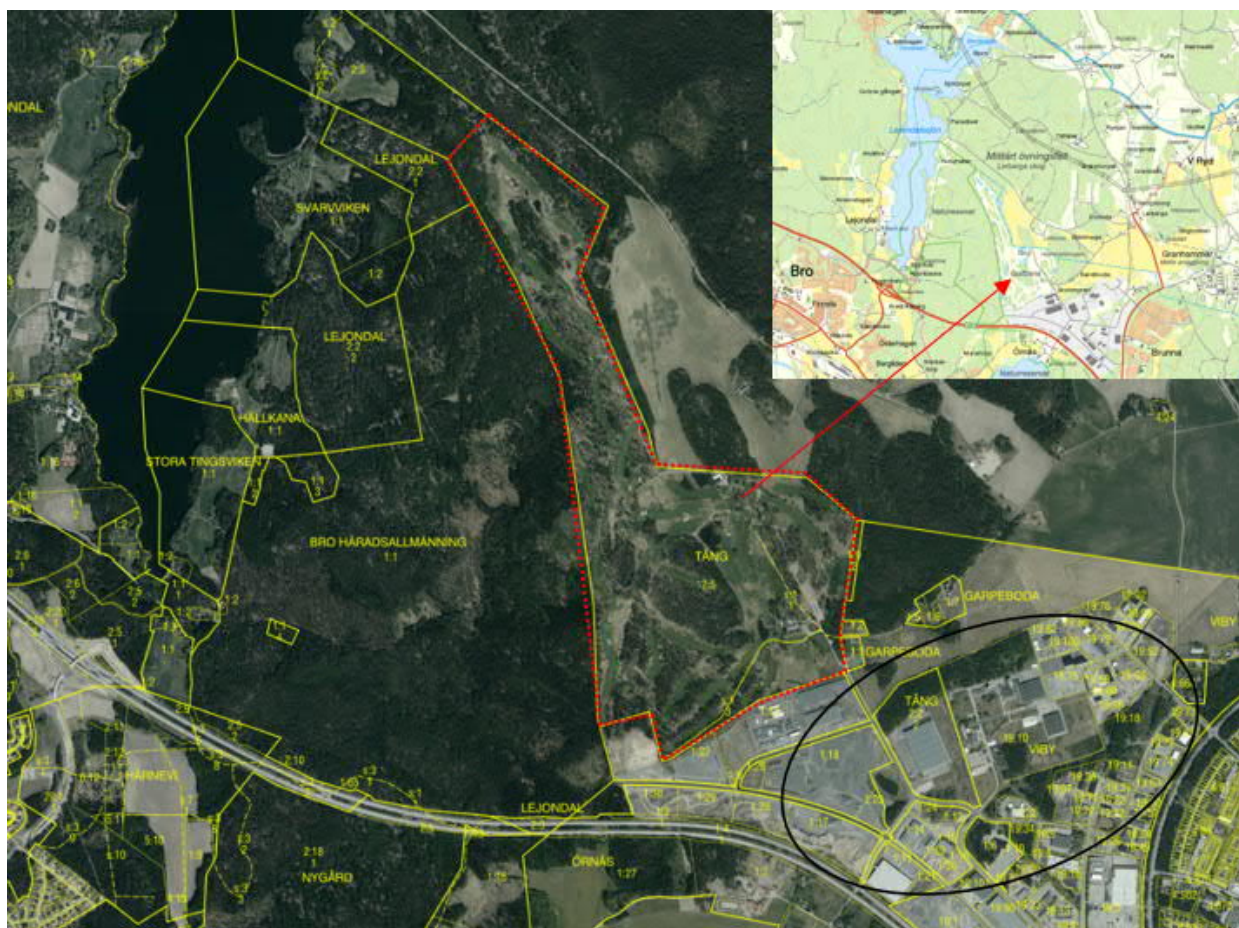
Innehållet i denna rapport är konfidentiellt och tillhandahålls för att ge råd i specifika fastighetsrelaterade tekniska frågor.

De omdömen som avges är baserade på begränsade data och är endast relevanta för det syfte som de beställts för. Informationen i rapporten ska inte anses fullständig och har lämnats i god tro för att ge uppriktiga och representativa data gällande fastigheten. Skulle ytterligare information bli tillgänglig så kan det påverka avgivna omdömen. WSP reserverar sig för rätten att granska sådan information och om befogat ändra omdömen i enlighet med denna.

ICA Fastigheter AB vill kunna lämna rapporten till kommunen som underlag för pågående planarbete 2021. Kommunen anses inte vara en tredje part i detta sammanhang. WSP tar dock inte på sig något ansvar för att rapportens innehåll används av en annan part eller till ett annat syfte än vad som står i kapitel 1.

4 OMRÅDESBESKRIVNING

Fastigheten Tång 2:5 ligger nordväst om Brunnas industriområde. Enligt fastighetsregistret är ytan för den aktuella fastigheten 1 352 030 m². Den aktuella fastigheten var ursprunglig en del av fastigheten Upplands-Bro Tång 2:2. Enligt information i fastighetsregistret har avstyckning skett i september 2001. Markanvändning på fastigheten Tång 2:2 var huvudsakligen jord-och skogsbruk innan nuvarande golfanläggningen uppfördes i början av 1990-talet. Figur 1 visar en karta över fastigheten, kartan visar även placering av Brunnas industriområde.



Figur 1 Översiktsskarta över den aktuella fastigheten. Fastighetens ungefärliga utbredning är markerad med röd linje. Placering av Brunnas industriområde är markerad med svart oval (källa: Lantmäteriet)

Öster och norr om fastigheten finns jord- och skogsbruksområden, i väst finns Lejondal naturreservat. Söder om fastigheten finns industrifastighet; Örnäs 1:22 som, enligt gällande detaljplan (Nr 1002), får användas till lager, logistik, ej störande industri, handel och kontor.

5 NUVARANDE MARKANVÄNDNING PÅ FASTIGHETEN

5.1 Allmän information

Fastighetsbeteckning:	Tång 2:5
Adress:	Garpebodavägen 1, 196 92 Kungsängen
Kommun, Län:	Upplands-Bro, Stockholms län
Fastighetens area:	1 352 030 m ²
Uppförandear/ tillbyggnad och renoveringar:	Golfanläggning: Början av 1990-talet. Byggnader: 1992, 2001

Nuvarande verksamheter

Golfanläggning

Enligt gällande detaljplan, DP 8907, kan den aktuella fastigheten användas för byggande av golfbanor (2*18 hål) med tillhörande anläggningar såsom klubbhus, restaurang, dagkonferensanläggning, verkstad och förråd samt parkering.

Inom fastigheten finns sedan 1990-talet en golfanläggning med tillhörande restaurang och konferenslokaler.

5.3 Lagring och hantering av kemiska produkter (inkl. bränslen)

Enligt uppgifter från kommunen hanteras klass 1L och klass 2L bekämpningsmedel samt gödselmedel på golfanläggningen. Hantering och spridning av bekämpningsmedel sker av behörig personal. Kemikalier förvaras i ett låst förråd med hårdgjort golv utan avlopp. På fastigheten finns även en verkstad där service av maskiner genomförs. I verkstaden finns en brunn med oljeavskiljare som leds till en sluten tank. Tanken töms ca 7 ggr per år av SITA.

Farligt avfall förvaras under tak inom invallning. Farligt avfall hämtas av SITA.

På fastigheten finns två cisterner, en cistern för bensin (2000 m³) samt en för diesel (2 m³). Ingen information avseende cisternbesiktningar har funnits tillgänglig inom ramen för uppdraget.

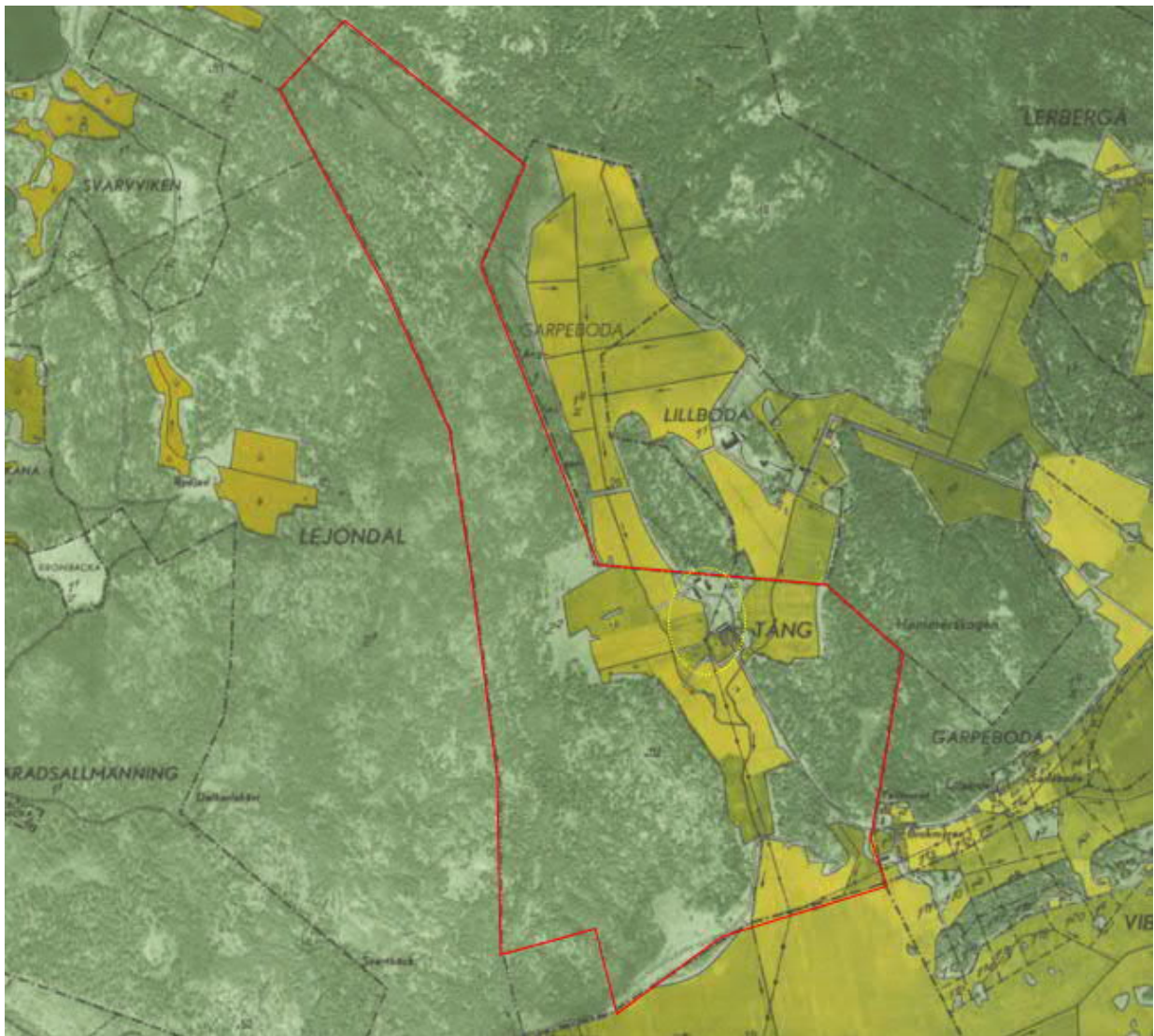
5.2 Myndighetsfrågor

Miljötillsyn genomförs enligt miljöbalken på golfbanor som använder växtskyddsmedel. På fastigheten finns ett registrerat ärende angående kontroll av vattenuttag och vattennivå i Lejondalssjön. I övrigt finns det inga förelägganden eller pågående miljöärenden gällande förorenad mark på fastigheten.

6 TIDIGARE MARKANVÄNDNING PÅ FASTIGHETEN

6.1 Historisk verksamhet

Enligt historiska kartan från 1951 samt flygfoton från 1960-talet och 1970-talet bestod fastigheten tidigare av jordbruksmark. På fastigheten har det även funnits ett par gårdar med tillhörande trädgård, se figurer 2, 3 och 4.



Figur 2 Historisk karta färdigställd 1951. Fastighetens ungefärliga utbredning är markerad med röd linje. (Källa: Lantmäteriet)



Figur 3 Flygbild från 1960. Ungefärligt utbredning av fastigheten är markerad med röd linje. (Källa. Lantmäteriet)



Figur 4 Flygbild från 1975 Ungefärligt utbredning av fastigheten är markerad med röd linje. (Källa. Lantmäteriet).

Enligt information från tillsynsmyndigheten har en anmälan om gödsling genom spridning av slam på fastigheten inkommit under 1990. Totalt rörde det sig om 15 000 ton avloppsslam i samband med anläggning av golfbanor. En genomgång av flygbilder från 2005 fram till 2018 visar att området inte har förändrats i märkbar omfattning under dessa år.

6.2 Spill, olyckor, bränder

Enligt information från kommunen har det skett läckage av diesel 2016. Ungefär 27-50 liter diesel har läckt ut. Enligt uppgiften grävdes jorden innehållande diesel bort. Ingen information finns om att det har

skett någon provtagning i samband med olyckan. Platsbesök utfördes av miljöinspektör på Miljöförvaltningen och det konstaterades att jord på plats var torr och inga tecken på föroreningar fanns kvar. Inga krav avseende provtagning ställdes i samband med besöket.

Det har inte framkommit några uppgifter om registrerade bränder inom fastigheten i kommunens register.

6.3 Registrering i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden

Fastigheten Tång 2:5 är inte registrerad i Länsstyrelsens databas över potentiella förorenade områden (EBH-stödet).

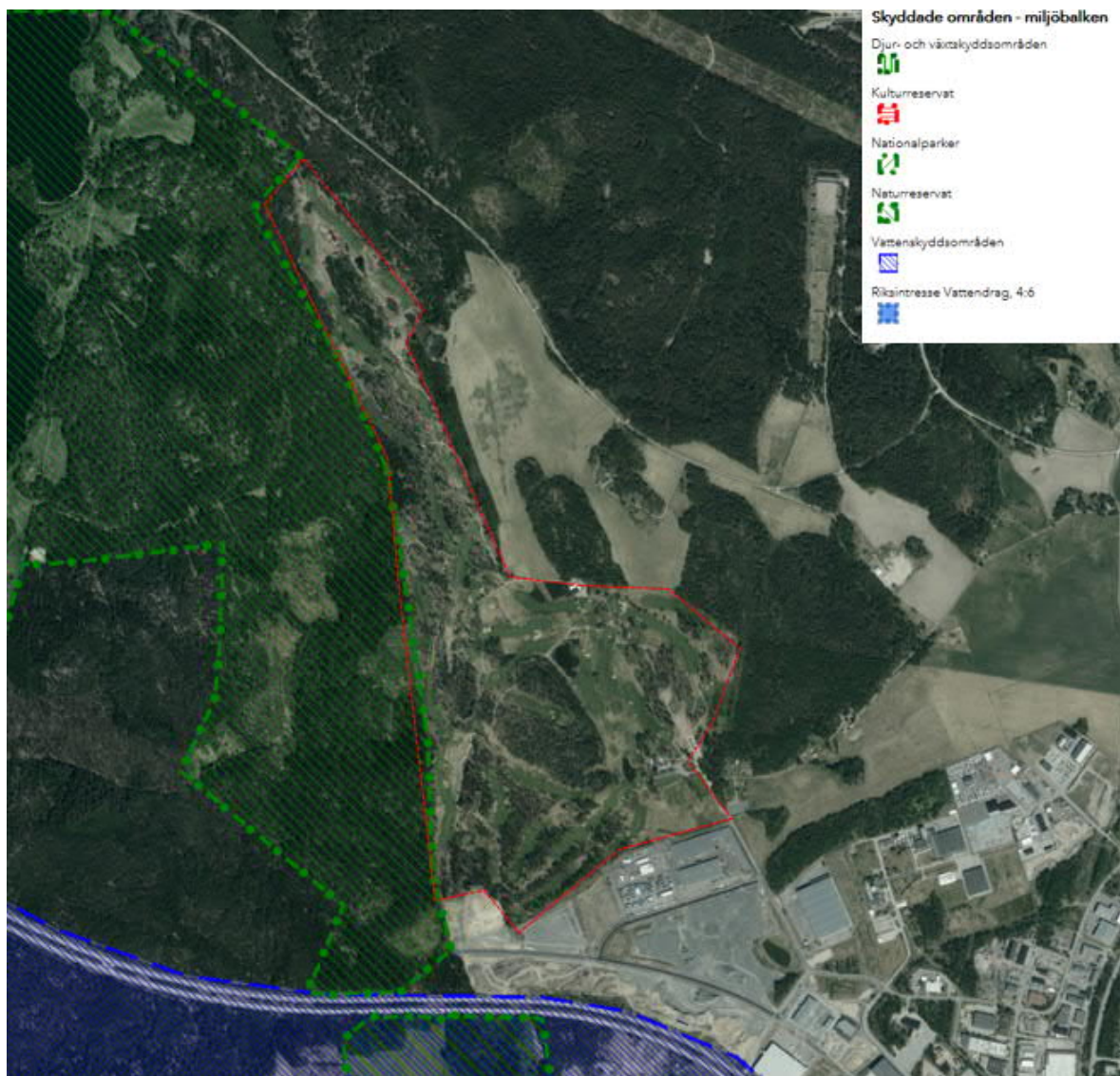
6.4 Tidigare genomförda undersökningar

Det har inte framkommit någon information om utförda markundersökningar inom fastigheten. Under 2016 har det dock skett en olycka där ett läckage av ca 27–50 l diesel skett på fastigheten. Inga provtagningar utfördes i samband med denna olycka.

7 OMGIVANDE MARKANVÄNDNING

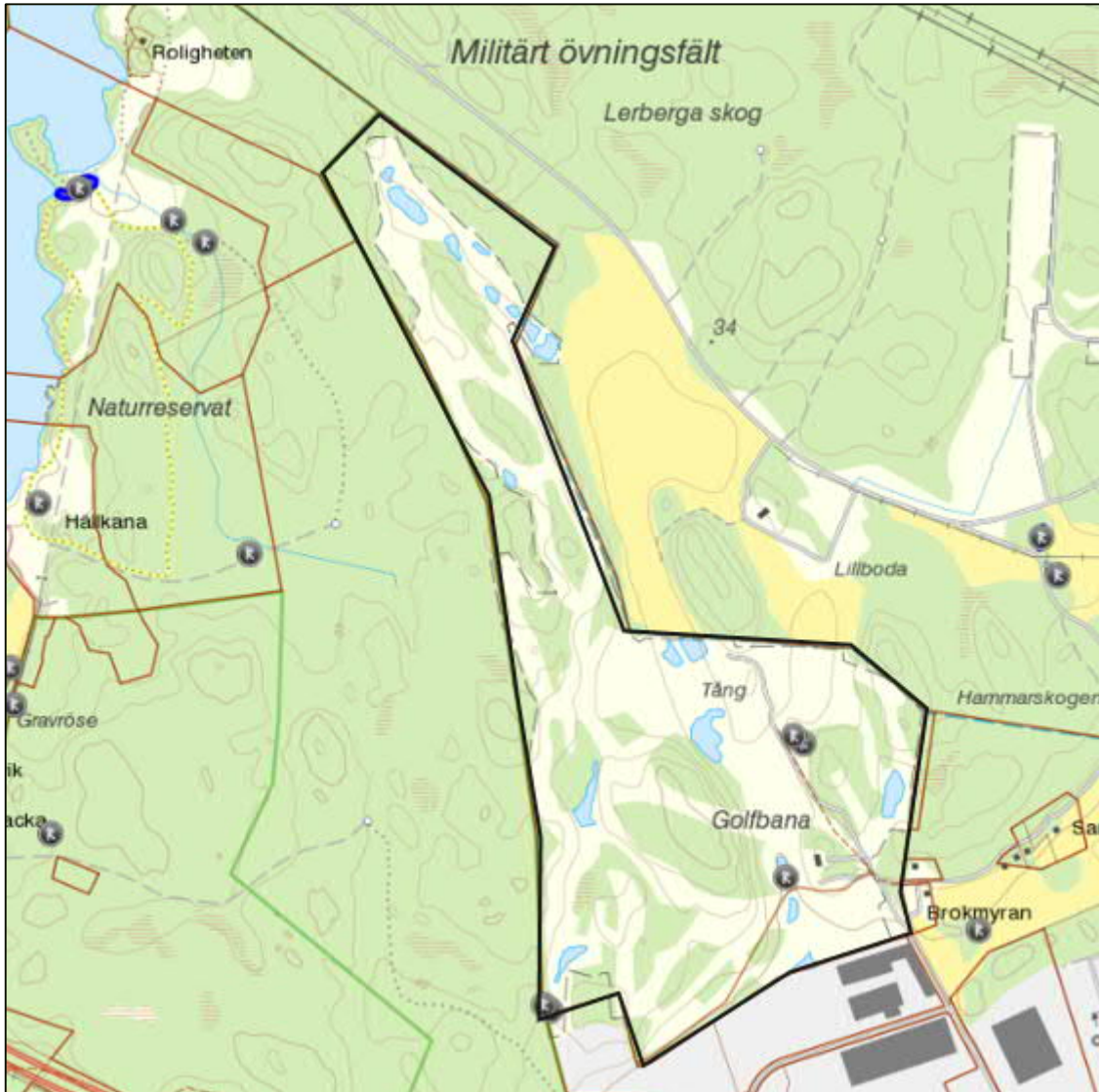
7.1 Skyddsvärda områden

Fastigheten Tång 2:5 ligger inte inom några natur- eller vattenskyddsområden. Fastigheten ligger inte heller inom något område av riksintresse. Naturreservat Lejondal ligger direkt till väster om området och vattenskyddsområdet Östra Mälaren ligger ca 200 m söder om fastigheten, se figur 5.



Figur 5 Utdrag från VISS. Karta över skyddade områden inom och runt den aktuella fastigheten. Fastigheten Tång 2:5 är markerad med röd streckad röd linje. (källa: viss.se)

Enligt Riksantikvarieämbetet databas finns det 4 registrerade kulturhistoriska lämningar på fastigheten, se figur 6. Enligt kulturminneslagen 2 kap 6 och 10§§ gäller anmälningsplikt vid påträffande av fornlämningar och fornfynd. Det rekommenderas att samråda med Länsstyrelsen inför eventuell exploatering av området. Om fornlämningar påträffas vid markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Figur 6 Utdrag från RÄÄ. Karta över fornminnen inom den aktuella fastigheten. Fastigheten Tång 2:5 är markerad med svart linje. (källa: Riksantikvarieämbetet)

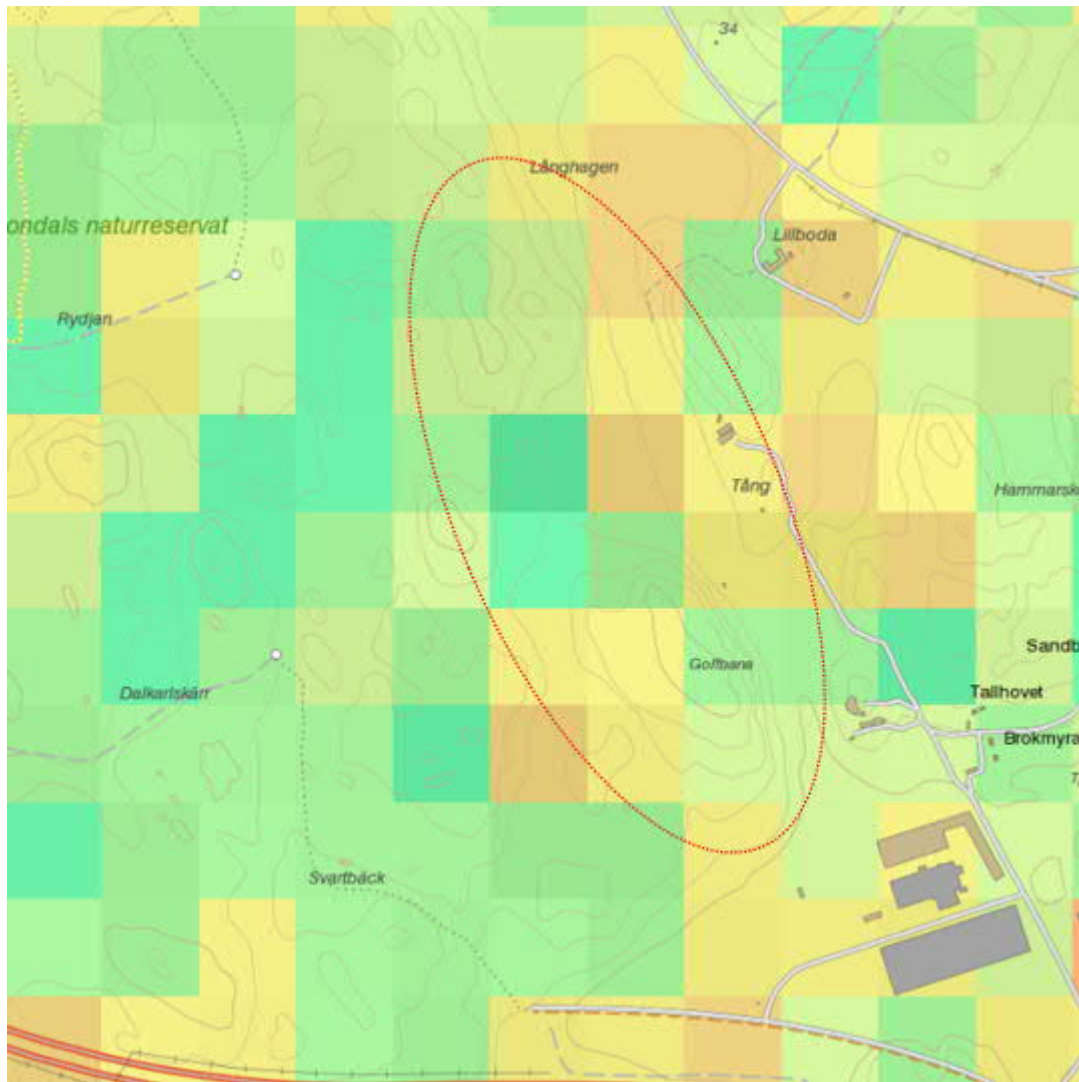
7.2 Geologi och brunnar

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) ligger fastigheten inom ett område med blandade naturliga jordlager av glacial lera, postglacial finlera, sandig morän och urberg.

Enligt SGU:s brunnarsarkiv finns ingen registrerad brunn på fastigheten. Närmaste registrerade brunn ligger ca 350 m österut inom fastigheten Granhammar 2:5. Brunnen är 60 m djup och dess användning är okänd.

7.3 Radon

Enligt SGU:s karta för gammastrålning så uppskattas uranhalterna inom aktuellt område till mellan 1,7-4 ppm, se figur 7. Utifrån detta bedöms risken för höga radonhalter i eventuella byggnader inom det aktuella området som låg. Krav på radonmätning kan bli aktuellt om området ska bebyggas med bostäder.



Figur 7 Karta över gammastrålning, uran. Aktuellt område är markerad med röd streckad linje (källa: www.sgu.se).

7.4 Nuvarande verksamheter

Omgivande fastigheter består av skogsmark och industrifastigheter samt naturreservat. Fastigheten angränsar även till ett militärt övningsfält vid Lerberga skog norrut. Motorväg E18 ligger ca 200m söder om fastigheten.

Närmaste bostadsområde ligger inom Brunna tätort ca 1,5 km sydost om den aktuella fastigheten.

7.5 Historiska verksamheter

Flygfoton från 1960 och 1975 visar att fastigheterna i omgivningen har varit skogsmark eller jordbruksmark.

Enligt information från Länsstyrelsen finns det inte några registrerade objekt i EBH-stödet på omgivande fastigheter.

8 SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

Fastigheten Tång 2:5 ligger nordväst om industriområdet Brunna. Fastigheten utgörs idag av golfanläggning med tillhörande byggnader och verkstad. Verksamheten på fastigheten har tillsyn enligt miljöbalken på grund av användning av växtskyddsmedel på golfbanan. Det finns inga förelägganden eller pågående ärenden kopplat till förorenad mark eller grundvatten. Inom fastigheten sker dock hantering av kemikalier såsom växtskyddsmedel, gödsel, bensin och diesel. Inget besiktningsprotokoll på cisternerna för drivmedel fanns tillgängliga hos myndigheterna. Inom fastigheten har det skett en olycka av dieselläckage under maj 2016. Jord innehållande diesel grävdes bort. Risken för påverkan på mark och grundvatten från nuvarande markanvändning inom fastigheten kan inte uteslutas.

Golfanläggningen etablerades på platsen i början av 1990-talet. Tidigare bestod fastigheten av jord- och skogsbruksmark med enstaka gårdar och tillhörande trädgårdar enligt kartor från 1950–1970 talet. Fastigheten är inte registrerad i EBH-stödet över potentiellt förorenade områden. Risken för påverkan på mark och grundvatten från den historiska markanvändningen bedöms därför som liten.

9 REFERENSER

Följande referenser; intervjuer, databaser, rapporter och andra dokument, har granskats och är refererade till i rapporten:

Referens – personliga kontakter	Datum	Utgiven av / Kommentar
Miljöavdelningen, Upplands-Bro kommun	2019-02-08	Miljöärenden och ärenden i kommunens register; inspektionsrapporter, ärenden, dokument vattendomm.
Länsstyrelsen i Stockholms län	2019-02-01	Ärenden kopplat till potentiellt förorenade områden
Kommunledningskontoret Upplands-Bro kommun	2019-02-13	Kompletterande uppgifter; Ärenden i kommunens register
Detaljplan Nr 8907 antagen av kommunfullmäktige 1989-10-30. Lagakraftvunnen 1989-11-23	Februari 2019	
Web-källor	Datum	Utgiven av / Kommentar
www.upplands-bro.se	Februari 2019	Webkartor, detaljplaner, samrådsredogörelser
www.eniro.se	Februari 2019	Översiktskartor
www.lantmateriet.se	Februari 2019	Historiska flygfoton
skyddadnatur.naturvardsverket.se	Februari 2019	Kartor över nationella skyddsområden och riksintressen.
www.raa.se	Februari 2019	Karta över fornminnen
www.spbi.se	Februari 2019	Rapport över inom SPIMFAB sanerade bensinstationer i Sverige
www.sgu.se	Februari 2019	Kartor med information om geologi, jordarter, brunnar – SGU:s rapport 2015:34 Strålning från bergmaterial
www.viss.lansstyrelsen.se	Februari 2019	Karta över potentiellt förorenade områden