



TEKNISKT PM

2020-03-25

Uppdragsnummer 20142445

Åsa Edvardsson, Svensk Galopp

ÖVERSIKTLIG KOSTNADSBEDÖMNING AVSEENDE AVHJÄLPANDEÅTGÄRDER VÄRBY 61:528, SVEDALA KOMMUN

Golder Associates AB (Golder) har på uppdrag av Åsa Edvardsson, Svenska Galopp AB (Bolaget) utfört en översiktlig och indikativ kostnadsbedömning avseende en avhjälpandeåtgärd på ovan rubricerad fastighet.

Bolaget står i begrepp att köpa den nu aktuella fastigheten i syfte att utveckla den med galoppbana samt tillhörande kringverksamheter. Inom fastigheten har det, som det får förstås, av de tillgängliga handlingarna, "Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Värby 61:528, Svedala kommun", Breccia, daterad 2018-12-12, "BILAGA 7 Översiktlig riskbedömning för fyllnadsmassor på fastigheten Värby 61:528, Svedala kommun", Breccia, daterad 2018-12-12 samt Protokoll från Bygg- och Miljönämnden, Svedala kommun §15 sammanträdesdatum 2020-02-20, bedrivits lertäkt för tegeltillverkning och denna täkt har sedan fyllts med diverse massor under perioden 2007-2013. Enligt ett samrådsbeslut daterat 2007-02-26 (troligen Länsstyrelsen Skåne) skall massorna som använts för utfyllnad uppfylla Naturvårdsverkets krav om känslig markanvändning (KM).

Bygg- och Miljönämnden, Svedala kommun förelade 2020-02-20, Värby fastighets AB (556703-4771) att: "Utföra avhjälpandeåtgärder för hela jordprofilen så att inga föroreningar i halter överstigande riktvärdena för känslig markanvändning (KM) förekommer i utfyllnaden".

Baserat på ovan rubricerad undersökning och föreläggandet från Svedala kommun har Golder översiktligt beräknat ett miljöskuldsscenario med i huvudsak två delinriktningar. Den första är att samtliga massor inom det aktuella området måste schaktas ur, transporteras till annan plats (deponi eller annat nyttjande) samt återfyllnad av området. Den andra delinriktningen är att 50% av massorna kan återanvändas på platsen, i övrigt lika.

Områdesindelning

Breccia har i sin utredning delat in området i delområden A-F och gjort provtagningar inom dessa områden. Rapporten ger vid handen att det inom de olika delområdena förekommer fyllnadsmassor till diverse olika djup. Golder nyttjar dessa indelningar och djupbedömningar för att uppskatta mängden massor som kan vara aktuella inom varje delområde. Det skall noteras att detta är ungefärligt uppskattade ytor och att en medelmåktighet på utfyllnadsmassorna har kalkylerats baserat på informationen i Breccias undersökning.

Följande volymer och mängder har antagits:

Tabell 1: Uppskattade mängder av fyllnadsmassor. Antagen densitet 1,8 ton/m³.

Område	Yta (m ²)	Medeldjup	Volym (m ³)	Vikt (ton)
A	10 000	4,2	42 000	75 600
B	6 400	3,8	24 000	44 000
C	9 100	3,3	30 000	54 000
D	8 300	3,2	26 500	48 000
E	6 900	1,45	10 000	18 000
F	13 300	3,3	44 000	79 000
Totalt	54 000		176 500	318 600

Kostnadsbedömning

För det första delscenariot har en kostnad om 1 000 kr/ton antagits och denna kostnad innehåller schaktning, borttransport, omhändertagande samt återfyllnad inklusive återtransport av samma volym massor. Vidare ingår miljökontroll och analyser.

För det andra delscenariot har en kostnad om 750 kr/ton antagits då 50% av massorna antas kunna återanvändas på platsen vilket medför en något mindre kvittblivningskostnad och minskade transportkostnader men ökad hantering inom siten samt utökad miljökontroll.

Kostnaden för det första delscenariot bedöms således till ca 320 miljoner kronor och för det andra delscenariot till ca 240 miljoner kronor.

Slutsats

Golder bedömer att den av Svedala kommun förelagda åtgärden inte är relevant varken ur ett miljömässigt eller ekonomiskt perspektiv. De konstaterade föroreningarna är inte av den arten att det med dagens kunskap och planerad markanvändning skulle föranleda någon avhjälpandeåtgärd. I den riskbedömning som utförts av Breccia konstateras att den tänkta verksamheten inte kommer att negativt påverkas av de i området förekommande föroreningarna. Föroreningsnivåerna är förvisso i vissa punkter över KM och i en punkt över MKM men generellt låga och den planerade verksamheten är inte att klassa som en verksamhet som kräver KM-nivåer. Den verksamhet som är planerad på platsen (stallar) kommer i sig att kunna utgöra ett "skydd" mot "föroreningen" och bör således kunna klassas som en åtgärd i sig.

Den uppskattade kostnaden för avhjälpandeåtgärden är mycket hög, detta främst beroende av den mycket stora mängden massor som kan behöva hanteras. Om ett antagande görs att enbart 10% behöver hanteras ger detta fortfarande en kostnad om ca 30 MSEK i avhjälpandeåtgärder.

Golder bedömer således att det inte är frågan om kostnaden för en sanering som i sig bör utgöra ett problem (det är orealistiskt att utföra en sådan åtgärd som det är förelagt om) för den tänkta verksamheten utan snarare möjligheten att påbörja ny verksamhet i en nära framtid då det är troligt att det kommer att pågå

juridiska processer under lång tid för att utröna behovet av avhjälpandeåtgärder samt avgöra vem som skall utföra och bekosta dessa.

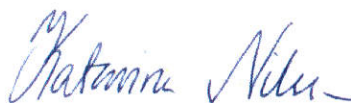
Skulle Bolaget ändå köpa fastigheten och påbörja eventuella arbeten i markområdet riskerar Bolaget att påta sig ett verksamhetsutövaransvar och därmed vara öppet för krav från tillsynsmyndigheten rörande avhjälpandeåtgärder.

Golder är inte miljöjurister men vill starkt rekommendera Bolaget att ta juridiksexpertis till hjälp avseende miljörättsliga frågor då Bolaget potentiellt riskerar att påta sig mycket stor risker och kostnader avseende avhjälpandeåtgärder om ett köp skulle genomföras under nuvarande premisser.



Kristoffer Lindö
Handläggare

KL/KN



Katarina Nilsson
Uppdragsledare

[https://golderassociates.sharepoint.com/sites/125849/project files/5 technical work/5. rapporter/översiktlig kostnadsbedömning värby 61_528.docx](https://golderassociates.sharepoint.com/sites/125849/project%20files/5%20technical%20work/5.%20rapporter/översiktlig%20kostnadsbedömning%20värby%2061_528.docx)