



Moderejendom for
ejerlejligheder
Fripølethjemmet Bedsted Thy
Cvr: 32632378
Tværgade 7
7755 Bedsted Thy

Påtænkt kortlægning på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven samt fastholdelse af kortlægning på vidensniveau 1 En mindre del udgår af kortlægningen

Tidligere Højspændingsværk, Stationsvej 1B, Vestervigvej 76, 76A, 78, 80 og 82, Tværgade 7 og 9 samt Thylandsgade 5B

Region Nordjylland, Jord og Vand har i 2011 og 2013 fra Thisted Kommune modtaget to §8-tilladelser til ændret arealanvendelse på dele af jeres ejendom matr.nr. 10au Bedsted By, Bedsted, siden er 10 cg overtaget og omfattet, beliggende Stationsvej 1B, Vestervigvej 76, 76A, 78, 80 og 82, Tværgade 7 og 9 samt Thylandsgade 5B. En del, 10ch er udstykket, men stadig omfattet. I forbindelse med disse tilladelser er der udført forureningsundersøgelser på dele af ejendommen og efterfølgende er der udført afværge overfor en del af forureningen på ejendommen. Disse tiltag er udført for at sikre, at ændringen fra erhverv til boliger ikke udgør en sundhedsmæssig risiko og at boliganvendelsen ikke kommer til at indgå i den offentlige indsats efter reglerne i jordforureningsloven. Desuden er der efter aftale med Thisted Kommune udført en frivillig delvis oprensning af en olieforurening, som er blandet af en dybereliggende ældre forurening og en overliggende nyere forurening. Thisted Kommune vurderede, at der kunne gives påbud til den nye forurening, men ikke til den gamle forurening og det kunne være svært helt at afgrænse grænsefladerne mellem den nye og den gamle forurening.

Regionen har den 19. marts 2021 modtaget Thisted Kommunes afslutning af de to §8-tilladelse af den 19. december 2011 og den 2. september 2013, på trods af beskrevet manglende dokumentation. Thisted Kommune har begrundet afslutningen af sagerne og dermed at vilkårene er opfyldt. Fremadrettet har Regionerne dermed ingen offentlig indsats overfor de boliganvendelser, der er dækket af de to §8-tilladelse.

Regionen har den 7. december 2022 fra Thisted Kommune modtaget en rapport for udført frivillig undersøgelse på en ny del af ejendommen.

Ejendommen er tidligere kortlagt på vidensniveau 1 efter reglerne i jordforureningsloven.

Regionen har på baggrund af de resultater der er fremsendt og Thisted Kommunes godkendelse af vilkårene i §8-tilladelseerne revurderet kortlægningen på ejendommen. En del bliver kortlagt på vidensniveau 2, og en del fastholdes kortlagt på vidensniveau 1 og en del udtages af kortlægningen, se kortudsnit senere i brevet.

Hvad viser undersøgelserne og restforureningen efter afværgeren?

Resultater viser, at der er efterladt forurening med olieprodukter på grunden. Derfor kortlægges Regionerne en del af jeres ejendom på vidensniveau 2 (herefter forkortet til V2) jf. jordforureningslovens § 4 og § 5. En del udgår af kortlægningen, da der er afværget og dokumenteret rent. Resten af ejendommen vil fortsat være kortlagt på vidensniveau 1 (V1), da der ikke er undersøgt for immobile stoffer og/eller eventuelle forurenende aktiviteter.

Kortlægningen medfører fortsat visse restriktioner for anvendelsen af det kortlagte areal på ejendommen. Restriktionerne er beskrevet senere i brevet.

Regionen gør opmærksom på, at ejendommen kan ligge inden for kommunens områdeklassificering efter jordforureningslovens § 50, og at der derfor gælder særlige regler ved fx jordflytning. I kan få nærmere oplysninger ved at kontakte kommunen.

I den vedlagte pjeces: "Er din boliggrund forurenet" kan I læse mere om Regionens kortlægning af jordforurening og om kortlægningens konsekvenser for grundejere og brugere.

Pjecen og informationsarket kan også findes på vores hjemmeside www.rn.dk/jordogvand

Hvis I har spørgsmål i forbindelse med dette brev, er I velkomne til at kontakte mig på tlf. 20 23 44 24.

Den frivillige undersøgelse fra maj 2008

På baggrund af et udstedt påbudsvarsel fra Thisted Kommune udfører firmaet DMR for Thy-Mors Energi Service A/S en forureningsundersøgelse. Baggrunden for påbuddet var, at der ved en undersøgelse udført af Oliebranchens Miljøpulje (OM) i 2007 på naboejendommen blev konstateret en olieforurening i en afgrænsende boring (B7) på det tidligere elværks grund (10au Bedsted By, Bedsted) op til 6.500 mg/kg olie i jorden og 5.800 µg/l i grundvandet, der kunne stamme fra en nedgravet diselolietank med stander placeret på matr. nr. 10 au Bedsted By, Bedsted. Diselolietanken blev nedgravet i 1990 og i 1993 erstattet af en overjordisk tank der stod indendørs i en nærliggende garage syd for standeren.

Der blev udført en gravning til ca 1 meter under terræn (mut) ved standeren og en håndboring ved standeren til 2 mut. Analyserede jordprøver viste indhold på 18.000 mg/kg 1,0 mut og 2.600 mg/kg 2 mut. Det kunne konstateres at der var fugtigt med olie i standerfundamentet og olie i kabelrøret og dermed en nyere forurening.

Der blev efterfølgende udført 7 boringer til afgrænsning af forureningen. Én af boringerne blev filtersat. 2 af de 7 boringer er udført på en naboejendom.

Af de 5 boringer her på ejendommen blev der konstateret forurening med olie i 4 af boringerne med indhold på op til 8.900 mg/kg. Der blev ikke påvist olie i grundvandet i den filtersatte boring (S7). I OM's boring B7 blev der i foråret 2008 konstateret fri fase olie.

Den ene boring, S1, blev udført ved den udførte gravning/håndboring. Her tyder det på, at der kan være to forureninger, én nyere forurening i toppen og en ældre dybereliggende forurening.

Det blev vurderet, at der var jordforurenet i et 150-200 m² stort område og at forureningen lå fra ca 1 mut til 6,5-7,5 mut. Det vurderes, at der var 500-700 m³ forurenet jord svarende til ca. 900-1.250 tons. Ved en gennemsnitskoncentration på 2.000 mg/kg vurderes det, at der er i størrelsesorden 1.800-2.500 kg eller 2.100-3.000 liter olie. Forureningen er ikke afgrænset og vurderingerne er derfor usikre. Det vurderedes desuden, at der var flere kilder til forureningen. Foruden dieseloliestanderen, kunne én eller flere af tankene på ejendommen eller rørføringerne være kilder.

Supplerende historisk redegørelse, november 2009

Firmaet DMR har for Thy-Mors Energi Service A/S udført en supplerende historisk redegørelse for diselanlægget samt oplæg til afværge efter påbud af den 17. september 2009 fra Thisted Kommune.

Mængderne i jorden blev opjusteret lidt til, at der var jordforurenet i et 200 m² stort område og at forureningen lå i en dybde ned til 7,0-8,0 meter. Det vurderes, at der var 600-800 m³ forurenet jord svarende til ca. 1.100-1.500 tons. Opgørelsen er stadig usikker.

Grundvandsforureningen vurderes at være relativt begrænset, stort set svarende til udbredelsen af jordforureningen. Det vurderes, at grundvandsmagasinet ikke er sammenhængende, men lommer af sekundært grundvand.

Historisk redegørelse for højspændingsværket, september 2010

Firmaet DMR for Thy-Mors Energi Service A/S udført en historisk redegørelse for højspændingsværket. Baggrunden er, at historikken skal kunne danne baggrund for en frivillig undersøgelse med henblik på salg og senere opførelse af ældreboliger.

Den frivillige poreluftundersøgelse fra juni og juli 2011

Firmaet DMR har for firmaet Henry Berthelsen A/S udført en poreluftundersøgelse i et byggefelt for ældreboliger. Oplægget er godkendt af Thisted Kommune.

Der er udført 10 poreluftprøver i bolig og opholdsområde, samt 4 supplerende målinger.

Der er påvist indhold af total kulbrinter over Miljøstyrelsens afdampningskriterium på $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fra jordforurening til indeluft i 2 af de 14 målepunkter med indhold på 130 og $3.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ og indhold af benzen over Miljøstyrelsens afdampningskriterium på $0,13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fra jordforurening til indeluft i 13 af de 14 målepunkter med indhold mellem 0,14 og $1,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vi gør opmærksom på, at et betongulv uden synlige revner eller utætheder ved rørgennemføringer kan der generelt anvendes en reduktionsfaktor på ca. 100. Det vil sige, at poreluftkoncentrationens bidrag til indeklimaet generelt kan vurderes at blive reduceret med en faktor 100 ved et betongulv som beskrevet.

Ved en reduktionsfaktor på 100, som må forventes ved et nybyggeri, udgør afdampningen med de målte værdier derfor ikke et indeklima eller udeluftproblem.

Den frivillige afgravning af forurening og efterladte restforureninger

Der er i 2012 opgravet og bortskaffet olieforurenede jord fra flere områder på ejendommen (og to naboejendomme) og der er efterladt restforurening i 4 områder, benævnt Område A, B, C og D i DMR's afrapportering af den 7. juni 2012. Område A er efterladt restforurening på naboejendom og beskrives ikke nærmere her.

Restforurening i Område B - Tankområdet

For Thy-Mors Energi Service A/S er der opgravet en tank med stander og efterladt 5 sandfyldte tanke på mellem 22 og 30 m^3 . Desuden er der opgravet ca. 980 tons olieforurenede jord, der er anmeldt til Thisted Kommune.

Der er opgravet olieforurenede jord mellem Område A og vest for Område B, samt nord for Område B. Der er afgravet olieforurenede jord til mellem 3,0 og 4,5 meters dybde. Der er i én af 7 bundprøve (BP7) efterladt restforurening med olie på $3.200 \text{ mg}/\text{kg}$ i 3,6 meters dybde, hvilket er over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium på $100 \text{ mg}/\text{kg}$. Alle enkeltfraktionerne ($\text{C}_6\text{-C}_{10}$, $\text{C}_{10}\text{-C}_{15}$, $\text{C}_{15}\text{-C}_{20}$ og $\text{C}_{20}\text{-C}_{35}$) af kulbrinter overskrider kriterierne.

Der er i 4 af 14 kantprøver efterladt restforurening med olie med indhold mellem 500 og $3.200 \text{ mg}/\text{kg}$ i dybderne 1,8 m, 2,8 og 3,0 meter. Enkeltfraktionerne ($\text{C}_{10}\text{-C}_{15}$, $\text{C}_{15}\text{-C}_{20}$ og $\text{C}_{20}\text{-C}_{35}$) af kulbrinter overskrider kriterierne.

Der er efterladt restforurening i et lille område af bund af udgravning samt imellem, omkring og under de 5 efterladte tanke.

Der blev ikke konstateret fri fase olie under oprensningen, men der blev etableret en brønd til opsamling af evt fri fase olie. Regionen har ikke oplysninger om der er udtaget prøve fra denne brønd eller fjernet fri fase, eller om brønden er sløjfet.

Firmaet DMR har vurderet, at der på hele ejendommen er fjernet dieselolie svarende til 3.000 - 3.500 liter. DMR's vurdering af udbredelsen af restforureningen er indtegnet på kortbilag, men mængden af restforurening er ikke vurderet.

I tidligere borer er der påvist forurening i dybder mellem 6 og 8 meter. Forureningen kan have spredt sig sandede/siltede aflejringer.

Restforurening i Område C – Forurening ved sydlig sokkel af garageanlæg

Ved nedrivning af tidligere garagebygninger blev der konstateret olieforurening ved det sydlige fundament.

Efter opgravning i to omgange, hvor der blev konstateret olie på 8.100 mg/kg i bund af udgravningen ca. 1,9 meter under terræn og op til 3.000 mg/kg i kant af udgravningen ca 1,6 meter under terræn. Der blev ikke påvist olie i den vestlige side af udgravningen.

Efter afgravningen blev der udført 3 graverender mod henholdsvis nord, syd og øst. Der blev ikke påvist olie i prøve udtaget bund – og kantprøver mod syd og øst, men der var tegn på forurening mod nord. Efterfølgende kantprøver viste indhold af olie under jordkvalitetskriteriet på 100 mg/kg.

Restforureningen er vurderet til at ligge mindst 1,5 meter under det nye terræn efter bygningen af friplejehjemmet. DMR's vurdering af udbredelsen af restforureningen er indtegnet på kortbilag, men mængden af restforurening er ikke vurderet.

Restforurening i Område D – Forurening mellem tanke og byggefelt

For Thy-Mors Energi Service A/S er der påvist forurening med 1.100 mg/kg olie ved et tidligere afskåret olierør ca 2 meter fra de 5 store tanke. En del af forureningen er bortgravet, men DMR vurderer, at der er efterladt restforurening udenfor byggefeltet til plejehjemmet, men under have, sti og parkeringsområde. Restforureningen ligger ca. 1,0 meter under det oprindelige terræn og ca 1,5 meter under det nye terræn under parkerings- og stiområde og ca 2,5 meter under det nye terræn i haveområde. DMR's vurdering af udbredelsen af restforureningen er indtegnet på kortbilag, men mængden af restforurening er ikke vurderet.

Andet

Kommune har nævnt, at de har modtaget et analyseresultat for PCB, denne har regionen ikke modtaget.

Thisted Kommunes godkendelse af to §8-tilladelser, marts 2021

Thisted Kommune har med brev af den 19. marts 2021 afsluttet de to §8-sager på Bedsted Fripeljehjem, dels nyopførelse af plejehjem og dels indretning af to lejligheder i eksisterende erhvervsbygning. I forhold til vilkårene i tilladelse var der manglende dokumentation, men kommunen har redegjort for, hvorfor de på trods heraf vælger at afslutte sagerne.

Regionen tager afslutningen til orientering og understreger, at Region Nordjylland fremadrettet ikke har offentlig indsats i forhold til de to §8-projektområder i forhold til boliganvendelserne.

Den frivillige undersøgelse fra 2022

Der er ikke beskrevet en historik i det fremsendte notat.

Ved undersøgelsen blev der i april 2022 udført 5 borer til mellem 4 og 7 m.u.t. I november 2022 blev der udført 3 yderligere borer til 2 meters dybde, som er sat ved 3 af de oprindelige borer for at udtage flere prøver. De 3 borer er sat ved en olieledning og de to øvrige borer er sat som stikprøver for generel diffus forurening på ejendommen.

I forbindelse med borearbejdet blev der udtaget 11 jordprøver i dybderne 0,2 (5 prøver); 1,0 (1 prøve) og 1,5 (5 prøver) meter under terræn, som blev analyseret for olieprodukter, tjærestoffer og tungmetaller.

I én af jordprøverne blev der konstateret indhold af olie, der overskrider Miljøstyrelsens afskæringskriterie på 300 mg/kg TS. Indholdet af olie blev bestemt til 890 mg/kg TS og udtaget 1,5 m.u.t.

I én af jordprøverne blev der konstateret indhold af tjærestoffet benz(a)pyren, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium på 0,3 mg/kg TS, men det overskrider ikke Miljøstyrelsens afskæringskriterie på 3 mg/kg TS. Indholdet af benz(a)pyren blev bestemt til 0,37 mg/kg TS.

Der blev ikke konstateret indhold af tungmetaller over Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium.

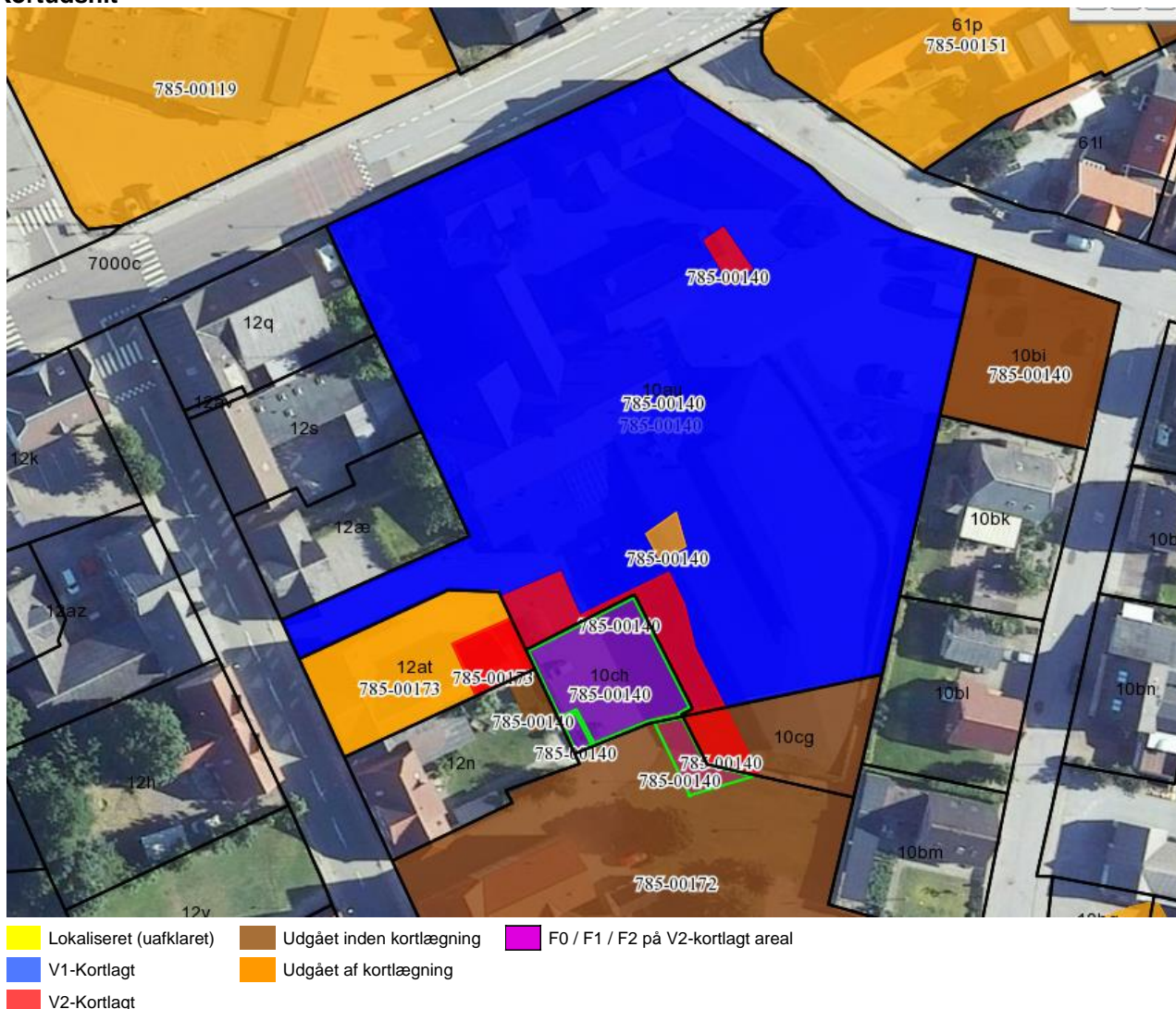
Regionens vurdering:

Region Nordjylland vurderer, at de konstaterede forureninger med olie er af en sådan karakter og et sådant omfang, at den kan udgøre en risiko over for grundvandet. En del af ejendommen påtænkes derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Region Nordjylland vurderer, at de påviste olieforureninger ikke udgør en risiko mod nuværende anvendelse af dele af ejendommen til bolig, erhverv og parkeringsplads.

En mindre del udtages af kortlægningen, da der er afværget og dokumenteret rent. Resten af ejendommen opretholdes på vidensniveau 1, da undersøgelsen ikke er dækkende til at revurdere kortlægningen yderligere.

Kortudsnit



Er det kortlagte areal omfattet af regionens offentlige indsats?

V2-arealet

Den V2-kortlagte del af ejendommen ligger i indvindingsoplandet til et alment vandværk. Denne del af ejendommen er derfor omfattet af den offentlige indsats jf. jordforureningslovens § 6. Den offentlige indsats vil være en afgrænsende undersøgelse med risikovurdering.

De V2-kortlagte dele af ejendommen anvendes dels til parkering og dels til have til bolig, men forureningen udgør ikke en risiko over for boligen og ligger ikke tæt på vandløb/søer/fjorde/kyststrækninger, som i Statens vandplaner er defineret som målsat overfladevand.

Der tages forbehold for, at indvindingsoplande til almene vandværker samt områder med særlige drikkevandsinteresser kan ændre sig.

V1-arealet

Den V1-kortlagte del af ejendommen ligger i indvindingsoplandet til et alment vandværk. Denne del af ejendommen er derfor omfattet af den offentlige indsats jf. jordforureningslovens § 6. Der skal udføres indledende undersøgelse overfor eventuelle grundvandstruende aktiviteter.

Den oprindelige bolig på ejendommen, er V1-kortlagt og ikke tidligere undersøgt og denne del af ejendommen er derfor omfattet af den offentlige indsats jf. jordforureningslovens § 6.

De to projektområder med §8-tilladelser til nye boliger er **ikke** omfattet af regionens offentlige indsats over for boliganvendelsen.

Hvilke restriktioner er der for de kortlagte arealer på ejendommen?

Den nuværende anvendelse af ejendommen er ifølge Regionens oplysninger boliger med have, parkeringsarealer, og erhvervsarealer.

V1- og V2-arealerne

De kortlagte arealer må kun ændres til følsom / anden følsom anvendelse med kommunens forudgående tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Følsom anvendelse er i denne forbindelse: Yderligere bolig / bolig i erhvervsdelen, have (ændring fra oplagsplads til fx køkkenhave eller legeplads m.v.), institution (fx børnehave, vuggestue, dagpleje, skole, plejehjem m.v.), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal flyttes jord væk fra det kortlagte areal på ejendommen, skal det i overensstemmelse med jordforureningslovens § 50 anmeldes til kommunens miljøforvaltning senest 4 uger inden opgravningen påbegyndes.

V1 og V2-arealet

Da det V1- og V2-kortlagte areal er omfattet af den offentlige indsats, skal kommunen give tilladelse til bygge- og anlægsarbejder (herunder terrænreguleringer, etablering/fjernelse af fast belægning m.v.) på denne del af grunden, inden disse påbegyndes jf. jordforureningslovens § 8. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om, at ansøgeren (ejereren eller brugeren) for egen regning udfører nødvendige undersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Kan det kortlagte areal tages ud af kortlægningen igen – og hvordan?

Det kortlagte V2-areal kan udtages af kortlægningen, når forureningen er fjernet, jf. jordforureningslovens § 13. Det kortlagte V1-areal på ejendommen kan udtages af kortlægningen, når der foreligger dokumentation for, at arealet ikke er forurenet. Yderligere undersøgelser og fjernelse af forureningen kan ske på følgende måder:

1. Påbud til forurenere (V2)

I Danmark gælder "forurenere betaler princippet". Det betyder, at forurening som udgangspunkt skal fjernes af den, der har forurenet. Det er kommunen, der skal tage stilling til, om der skal meddeles et påbud til forurenere. Påbuddet kan omfatte yderligere undersøgelser eller oprydning af forureningen efter jordforureningsloven, miljøbeskyttelsesloven eller anden lovgivning.

2. Regionens indsats (V2)

En gang årligt udarbejder Regionen "Indsatsplan for jordforurening", som er en oversigt over den offentlige indsats. Af indsatsplanen fremgår, hvilke kortlagte lokaliteter Regionen vil udføre udvidede undersøgelser og oprydning på. Regionens offentlige indsats udføres i en miljø- og sundhedsmæssigt prioriteret rækkefølge. Indsatsplanen kan ses på vores hjemmeside www.rn.dk/jordogvand

3. Frivillig indsats

I kan som grundejere på eget initiativ og for egne midler få foretaget en indledende undersøgelse / udvidet undersøgelse og oprydning af forureningen på ejendommen. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis I ikke vil afvente, at undersøgelser m.v. sættes i værk af Regionen. Regionen anbefaler at I indsender et evt. projekt til os til kommentering, inden en udvidet undersøgelse eller afværgeprojekt igangsættes.

Er det muligt at klage over Regionens afgørelse?

Region Nordjyllands afgørelse om kortlægning af ejendommen kan i overensstemmelse med jordforureningslovens § 16 ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis I ønsker at anlægge et søgsmål ved domstolen til prøvelse af Regionens afgørelse, skal sagen være anlagt inden 12 måneder efter, afgørelsen er meddelt jf. jordforureningslovens § 87.

I skal orientere eventuelle lejere

Regionen gør opmærksom på, at efter jordforureningslovens § 12 er I som ejere forpligtede til at orientere eventuelle lejere af ejendommen om kortlægningen. Det kan fx gøres ved at omdele de breve, I har fået tilsendt fra Regionerne, til lejerne.

Lejere skal skriftligt orienteres om de oplysninger, som I modtager skriftligt fra Regionerne. Det skal ske senest 4 uger efter, at I har modtaget oplysningerne jf. jordforureningslovens § 70.

Vi gør for en god ordens skyld opmærksom på, at det efter jordforureningslovens § 88 er strafbart ikke at orientere berørte lejere.

Andet, I bør vide

Region Nordjylland sørger for i overensstemmelse med jordforureningslovens § 14, at oplysninger om kortlagte ejendomme indlægges / tilpasses i den landsdækkende database DKJord, som er en del af Danmarks Miljøportal.

Regionens oplysninger om ejendommen vil på forespørgsel om aktindsigt blive givet videre til fx ejendoms-mæglere, advokater, kreditinstitutter og andre interesserede, med mindre særlige forhold gør sig gældende. Et uddrag af oplysningerne kan også ses på www.rn.dk/jordogvand

Med venlig hilsen



Annette Dohm
specialkonsulent / geolog

Vedlagt: Oplysningsark til grundejer – underretning om behandling af personoplysninger efter Databeskyttelsesforordningen (EU-forordning 2016/679)
Pjecen "Er din boliggrund forurenset"

Kopi til: Thisted Kommune, Miljøforvaltningen, miljo@thisted.dk
SKAT Vurderingsstyrelsen Jordforurening@vurdst.dk
Bedsted Vandværk I/S, CVR-nummer 39278006
DMR, att: Henrik Godskesen, hg@dmr.dk
DMR, att: Anne Skov Olsen, aso@dmr.dk