

Bemötande av grundvattenrelaterade frågeställningar i yttrande, diarienummer 619- 2024  
Länsstyrelsen har i meddelande daterat 2024-03-11 gett IKEA Property AB möjlighet till bemötande av inkommet yttrande samt bifogade filer i rubricerat ärende. Nedan bemöts kommentarerna under respektive punkt i yttrandet. Bemötande avser grundvattenrelaterade frågeställningar i nämnda yttrande.

Kommentar, punkt 2 Det är ett felaktigt påstående att Tyréns har pumpat grundvatten under nämnda tidsperiod. Den lokala pumpningen som utfördes 2017-2020 för att förhindra inläckage av grundvatten i byggnaden Gulsippan har utförts av IKEA Property AB. Tyréns medverkade vid ett pumpförsök april/maj 2020 med syfte att utreda pumpningens omgivningspåverkan för att tydligt kunna besvara inkomna frågor från Länsstyrelsen i tillsynsärende 535-1014-2020. Pumpförsöket syftade till att återspegla den verkliga driftssituationen när pumpen var i drift. Utförande, resultat och slutsatser från nämnda pumpförsök redovisas i tidigare inlämnat bemötande<sup>1</sup> i ärende 535-1014- 2020. Pumpförsöket visade att den pumpning som IKEA Property AB utfört under 2017-2020 hade en mycket lokal påverkan på grundvattennivåerna. På ett avstånd av 15 m från pumpbrunnen sänktes grundvattennivån med ungefär 0,1 m. 2021-05-05 fattade Länsstyrelsen beslut om att avsluta nämnda ärende utan vidare åtgärd. I motivet till beslutet anger Länsstyrelsen bland annat att "Utifrån de uppgifter som verksamhetsutövaren har redovisat bedömer Länsstyrelsen att påverkansområdet ter sig vara lokalt och hålla sig inom verksamhetsutövarens fastighet." De grundvattenrör som användes för bedömning av naturligt förekommande säsongsminimum vid utbyggnaden av Bacsippan<sup>2</sup> bedömdes vara opåverkade av den lokala pumpningen vid Gulsippan. Det ska också betonas att pumpen vid Gulsippan endast var aktiv i den mån det behövdes, d.v.s. när grundvattennivåerna var höga. Pumpens start- respektive stoppnivå mättes in i samband med pumpförsöket.

**Kommentar: Nedanstående dokument är det vi grundar vårt argument på (Länsstyrelsens ärende 1014-2020). Skrivet och undertecknat av Sandra Martinsson på Tyréns. Det framgår att pumpning förekommit á 45-50m<sup>3</sup>/dygn i snitt under 2,3 år enl egen utsago. Påverkansområdet har inte ifrågasatts. Däremot det faktum att mätning gjordes parallellt gör att tillförlitligheten bör ifrågasättas. Att ärendet avslutas beror på att pumpningen upphörde.**

4(7)



FRÅGA 2B - HAR NI SÖKT TILLSTÄND FÖR AVSÄNKNINGEN? OM INTE, HUR MOTIVERAR NI AVSÄKNADEN AV TILLSTÄND?

Inget tillstånd har sökts för grundvattenbortledning enligt 11 kap. MB. Mot bakgrund av att pumpbrunnens påverkan på grundvattennivåerna är mycket lokal (se resonemang i svaret till fråga 2 f) bedöms pumpningen inte medföra skada på allmänna eller enskilda intressen. Därmed bedöms undantagsparagrafen, 12§ 11 kap. MB, kunna tillämpas.

FRÅGA 2C - ÄR DET ENDAST GRUNDVATTEN SOM PUMPAS BORT ELLER ÄVEN DAGVATTEN?  
Pumpbrunnen är inte ansluten till några dagvattenledningar eller andra dräneringsledningar varför det i huvudsak bedöms vara grundvatten som pumpas och avleds.

FRÅGA 2D - VART LEDS VATTNET SOM PUMPAS BORT?  
Uppumpat vatten avleds till det kommunala dagvattennätet.

FRÅGA 2E - HUR MYCKET VATTEN ÄR DET SOM PUMPAS BORT PER DYGN?

Det finns ingen flödes- eller vattenmätare installerad. Baserat på pumpens bedömda kapacitet under de aktuella förhållandena samt registrerade gångtider har den i genomsnitt pumpat ca 45-50 m<sup>3</sup>/dygn under de totalt ca 2,3 år då den varit i drift. Detta är ett grovt uppskattat genomsnitt sett över hela den tid pumpen varit i drift och det angivna flödet ska därför beaktas med viss försiktighet. Mot bakgrund av bland annat gångtidsmätarens begränsade noggrannhet samt kunskap om områdets geologi och hydrogeologi i stort bedöms flödet utgöra en överskattning snarare än en underskattning.

Stoppnivån inmättes till ca +136,9 och startnivån till ca +137,15. Under perioder med låga grundvattennivåer (lägre än +136,9) var pumpen således inte aktiv. Detta innebär att vid grundvattennivåer som motsvarar bedömt naturligt förekommande säsongsminimum (+136,4) utfördes ingen pumpning. Mot bakgrund av ovanstående resonemang bedöms angivet naturligt förekommande säsongsminimum (+136,4) vara baserat på ett representativt underlag.

Kommentar, punkt 3 Bedömningen i kapitel 9 i den hydrogeologiska utredningen avser grundvattensänkningen som var aktuell för den djupare grundläggningsnivån, innan man anpassade byggnaden. Eftersom grundläggningsnivån höjdes är det inledningsvis framtagna påverkansområdet inte längre aktuellt. I yttrandet nämns en färdig golvnivå på +134,9 vilket är en felaktig uppgift. Källaren i byggnaden Gulsippan, som byggdes 2012-2013, har en färdig golvnivå på +136,3-136,5 enligt relationshandlingar. Byggnaden Backsippan, som byggdes 2022, har en färdig golvnivå på +137,79 (källarplanet) med lokalt djupare delar där golvnivå ligger på +136,94, vilket har redovisats i tidigare inlämnade handlingar<sup>3</sup>. WSP har uppmätt grundvattennivåer mellan +137,3 och +138,5 i olika grundvattenrör utspridda inom fastigheten vid två mättillfällen augusti november 2011. I Figur 1 visas de grundvattenrör som WSP installerade 2011 tillsammans med de grundvattenrör som har använts för kontroll och uppföljning under byggskedet. Som framgår av figuren låg grundvattenrören från 2011 (som inte längre finns kvar) i den centrala och norra delen av fastigheten. Inga grundvattenrör installerades i den södra delen av fastigheten, där grundvattennivåerna p.g.a. den naturliga gradienten ligger som lägst<sup>4</sup>. De grundvattenrör som har använts för kontrollerna ligger mer utspridda inom fastigheten jämfört med grundvattenrören från 2011, med fokus på den södra delen kring aktuell utbyggnad. Två mättillfällen i grundvattenrör som i huvudsak ligger i den norra delen av fastigheten är ett otillräckligt underlag för att dra slutsatser om eventuella långsiktiga förändringar av grundvattennivåerna i anslutning till aktuell utbyggnad. I Tabell 1 visas en översiktlig jämförelse mellan de enstaka uppmätta grundvattennivåerna 2011 och uppmätta grundvattennivåer 2023 i de befintliga grundvattenrör som ligger närmst i förhållande till grundvattenrören från 2011. Som framgår av jämförelsen finns det inga anmärkningsvärda skillnader.

Som framgår av "PM Uppföljning av grundvattennivåer Backsippan, Älmhult" har huvuddelen av urschaktningen utförts ned till nivåer mellan +136 och +137. Påståendet att "man under detta projekt sänkt grundvattnet ned till +135" är därför inte korrekt. I yttrandet sätts den avsänkta grundvattennivån i schakten i relation till grundvattennivåer som uppmätts i andra delar av fastigheten vid enstaka mättillfällen 2011. Detta ger inte en korrekt bild av avsänkningen i schakten. Påståendet att man "gjort en sänkning på 2,2 - 3,5 meter av grundvattnet" stämmer således inte. Om grundvattennivån antas ha sänkts av till ca 0,5 m under schaktbotten innebär detta att grundvattennivån har sänkts till ca +135,5-136,5 i schakten. Vid läget för aktuell utbyggnad ligger de lägsta uppmätta grundvattennivåerna före utbyggnaden på +136,3 till +136,5. Jämfört med dessa naturligt förekommande lägsta nivåer kan den maximala avsänkningen i schakt uppskattas till ca 1 m (inom delar av utbyggnaden). Den största grundvattensänkningen bedöms ha varit kortvarigt i de djupaste delarna av schakten Beträffande "de låga golvnivåerna (ca +136 enl ritning i PM)" så ska det betonas att nivån för Backsippans källargolv har höjts till +137,79. Vidare är påståendet om konstant reglering av grundvattennivån felaktigt. Det sker ingen permanent grundvattenbortledning kring någon av byggnaderna. Det har inte skett någon grundvattenbortledning sedan den tillfälliga länshållningen avslutades 2022-06-29.

**Kommentar: Enl det diarieförda ritningsunderlag som lämnats in för bygglovsansökan är det dessa mått som gäller. Ev ändringar bör ha gjorts via ansökan om ändrat bygglov (Ikea property har sökt**

detta för bl.a transformatorstation och en utökning av byggnadshöjd) men ingen ändring av färdig golvhöjd har sökts enl MoB's arkiv.

Kommentar, punkt 4 Riskbedömning med avseende på grundvattenbortledning har utförts och redovisats i den hydrogeologiska utredningen. För att minimera riskerna har byggnaden anpassats (grundläggningsnivån höjts) vilket också beskrivs i den hydrogeologiska utredningen. Kontroll och uppföljning har utförts och jämförts mot tidigare mätningar. Tidigare uppmätta grundvattennivåer bedöms vara representativa enligt resonemang under punkt 2.

Kommentar: Samtliga kommentarer är baserade på den utredning som diarieförts i samband med detaljplan och ansökan om bygglov. Vi utgår ifrån att den är korrekt eftersom ingen ny version tillhandahållits till MoB. I riskbedömningen bör åtgärder finnas med om skador börjar uppstå. Då Ikea property informerades om skador i februari 2023 borde detta ha utretts då. Enl granskningsutlåtandet för detaljplanen finns följande att läsa:

*“Det framgår från utredningen (sammanfattning av geotekniska förutsättningar) att för att undvika skador orsakade av sättningar i kringliggande bebyggelse ska vibrationsmätningar och mätningar av markrörelser ske kontinuerligt under byggtiden så att eventuella rörelser i marken omedelbart upptäcks och arbeten kan stoppas innan skador sker”*

En liknade formulering bör finnas i riskbedömningen och då Ikea Property informerades om pågående skador som kunde härledas till markrörelser redan tidigt 2023 borde arbetet ha stoppats för utredning. Vi konstaterar att ingen riskbedömning har kunnat uppvisas. Resonemanget under punkt 2 bör bortses ifrån då det motsägs helt av tidigare uppgifter från Tyréns/Ikea Property till Länsstyrelsen i ärende 2020-1014.

Kommentar, punkt 5 Beträffande kommentaren ”Då man saknar korrekta värden pga parallell grundvattenreglering....” hänvisas till svar under punkt 2 där det framgår att den lokala pumpningen som utfördes 2017-2020 inte har påverkat det underlag som bedömningarna baseras på. I yttrandet nämns sättningsskador på sju fastigheter men till yttrandet har det endast bifogats uppgifter avseende en fastighet. Varken i yttrandet eller bifogat material finns stöd för påståendet ”...med enhällig bedömning att sättningar uppstått pga vattenverksamhet på angränsande fastighet...”.

Kommentar: Då detta inte är en gruppöppning i domstol behöver inte belägg framvisas för att fler fastigheter skadats. Men det faktum att IKEA Property redan ersatt ett flertal fastighetsägare i området för sättningsskador motsäger påståendet om att undertecknad är ensam om att ha fått sättningsskador. Om inte pumpningen påverkat så kunde man ju lika gärna låtit bli att pumpa, sökt tillstånd eller fortsatt trots avsaknad av tillstånd. Om man i besiktningens protokoll inte ser att det är sättningsskador kan hjälp att tolka protokollen ombesörjas. Då vår fastighet är besiktigad utan anmärkning innan byggstart och nu har sättningsskador enl 2 av 3 besiktningensorgan är detta en icke fråga.

Kommentar, punkt 6 För bedömning av grundvattensänkning i schakt se svar under punkt 3. Tyréns bedömning i den hydrogeologiska utredningen att ”den planerade grundvattenbortledningen är att betrakta som tillståndspliktig vattenverksamhet” avser grundvattensänkningen för den djupare

grundläggningsnivån innan man anpassade och höjde grundläggningsnivån för Bacsippan. Med anpassning av byggnaden och minimering av grundvattensänkningen så att inte normalt förekommande säsongminimum underskreds bedömdes inte några allmänna eller enskilda intressen skadas. Detta beskrivs mer ingående i den hydrogeologiska utredningen. Det råder samstämmighet kring det faktum att det förekommer sättningar i området. Älmhults kommun beskriver i sitt yttrande att man inte har noterat några förändringar av dessa problem över tid. Således har sättningar pågått i ungefär samma omfattning även före IKEA:s byggnationer. I övrigt hänvisas till svar under övriga punkter. Sandra Martinsson Hydrogeolog Tyréns Sverige AB

Kommentar. Då någon pumpade 45-50m<sup>3</sup> vatten/dygn på aktuell fastighet när de mätningar som Tyréns refererar till som "säsongsnormala" är de att betrakta som ej korrekta. Det närmsta vi kommer en korrekt siffra är WSP's mätning under en enl SMHI mycket torr period, dvs +137,3 och +138,5

Kv Gärdet 2, Älmhult Sammanfattning besiktningar i samband med IKEAS kontorsbygge. Första besöket gjordes 2022-02-18 Besiktningar har gjorts under perioden fram till 2024-03-25 Huset är uppfört ca 1930 med stenfot samt trästomme Vibrationsmätning har utförts under hela byggtiden på grannfastigheterna bägge sidor. Tillåtna värden framgår av utförd riskanalys. Inga värden som överskrider de tillåtna har registrerats. Inga sprickor som kan hänföras till sättningar i grunden har konstaterats. Eventuella förändringar i fastigheten kan därför ej anses arbetsrelaterade.

C S Teknik 2024-04-05

Sten-Åke Carlsson

Kommentar. Då CS Teknik är en av tre som besiktigat fastigheten och är den enda som inte kunnat förklara hur skadorna uppstått väljer vi att ha överseende med hans skriftliga utlåtande enl ovan.

Inför byggstart besiktigades fastigheten utan anmärkning, nu när tre olika företag besiktigat fastigheten ser vi en stor variation i dokumenterandet av skador (CS Teknik har utlämnat ca 80-90%). Detta tyder på att han inte är objektiv i sitt arbete, precis som när Sandra Martinsson via Tyréns svarar på IKEA Property's pumpning under 2017-2020. Något som visar att man dels inte är objektiv i sitt agerande men också att man ju var fullt medveten när mätningar utfördes under 2019.