

Nuancering af kortlagte boligejendomme

Indhold

1	BAGGRUND	5
1.1	JORDFORURENINGSLOVEN	5
1.2	KORTLÆGNING	5
1.3	BOLIGERKLÆRINGER	5
1.4	LOVÆNDRINGEN	6
1.5	NUANCERING AF KORTLÆGNINGEN	6
2	FORMÅL	8
2.1	VEJLEDNING OM NUANCERING	8
2.2	MÅLGRUPPER	8
2.3	ANDRE VEJLEDNINGER	8
3	HVILKE KORTLAGTE AREALER SKAL NUANCERES?	9
3.1	LOVENS BESTEMMELSER	9
3.2	AREALER DER SKAL NUANCERES	9
3.3	AREALER DER <u>IKKE</u> SKAL NUANCERES	10
4	BESKRIVELSE AF SYSTEMET	11
4.1	NUANCERINGSKATEGORIER	12
4.2	GRUNDLAG FOR NUANCERING	14
4.3	BELÆGNING	15
4.4	AFDAMPNING OG AFVÆRGE	15
5	ADMINISTRATIVE OPGAVER	17
5.1	LOVGRUNDLAG	17
5.2	ANVENDELSE	17
5.3	PROCEDURER FOR UNDERRETNING	17
5.4	OFFENTLIGGØRELSE	18
	BILAG 1 LISTE OVER LITTERATURREFERENCER	19
	BILAG 2 FORURENINGSKATEGORIER	20
	BILAG 3 EKSEMPEL KATALOG	23

1 Baggrund

1.1 Jordforureningsloven

Med jordforureningsloven (lov nr. 370 af 2. juni 1999) /1/ blev der i år 2000 lagt en ramme for den offentlige jordforureningsindsats. Amtsrådene fik til opgave at varetage den primære jordforureningsindsats med fokus på de områder, hvor der er knyttet særlige drikkevandsinteresser til grundvandet, indvindingsoplande til almene vandforsyninger og arealer med bolig, børneinstitution og offentlig legeplads.

Som en del af kommunalreformen er det vedtaget, at de opgaver på jordforureningsområdet, som hidtil har været varetaget af amterne, pr. 1. januar 2007 skal overføres til regionerne. Enkelte borgernære opgaver skal varetages af kommunerne. Bestemmelserne herom er fastlagt i "Lov nr. 568 af 24. juni 2005 om ændring af lov om forurennet jord (udmøntning af kommunalreformen)", jf. lovens § 8 og § 8 a /2/.

1.2 Kortlægning

Kortlægningen af forurenede arealer efter jordforureningsloven sker på 2 niveauer, de såkaldte vidensniveauer. Kortlægningen på vidensniveau 1 (i det følgende forkortet til V1) bygger på oplysninger om tidligere og eventuelle nuværende aktiviteter og virksomheder, som kan have medført jordforurening på et areal. Kortlægningen på vidensniveau 2 (i det følgende forkortet til V2) bygger som hovedregel på tekniske undersøgelser af jorden.

V2-kortlægning kan dække over meget forskellige sagstyper. F.eks. omfatter V2-kortlægningen ejendomme med en dybtliggende immobil forurening, der udelukkende udgør et problem ved gravearbejde i det forurenede område samt ved jordflytning. En sådan forurening udgør typisk ikke nogen risiko for boliganvendelsen af en ejendom.

I den anden ende af skalaen omfatter V2-kortlægningen ejendomme, der er kraftigt forurenede med f.eks. klorerede opløsningsmidler, hvor forureningen udgør en akut risiko for indeklimaet i en bolig.

Til trods for de forskellige former for forurening og forskellen på de problemer og risici, forureningen forårsager, har det vist sig, at ejendomme kortlagt på V2 ofte opfattes og behandles ens af offentligheden. Det er svært for ikke-fagfolk at skelne mellem de forskellige forureningssituationer og den risiko, der er forbundet med at bo på de forurenede ejendomme. Derfor kan der opstå problemer i forbindelse med kreditvurdering og ejendomssalg.

I Miljøstyrelsens vejledning "Kortlægning af forurenede arealer" nr. 8, 2000 /7/ er kortlægningssystemet nærmere beskrevet.

1.3 Boligerklæringer

For at hjælpe boligejere af de V2 kortlagte arealer, hvor forureningen ikke udgør en risiko for boliganvendelsen, er der i jordforureningsloven indført for-

skellige muligheder for at få erklæringer om et areals forureningstilstand (jf. jordforureningslovens § 21, stk. 3, § 30 stk. 6 og § 11). Da der imidlertid ikke er standarder for udarbejdelse af disse erklæringer, og da de ofte er meget tekniske, har boligejere, købere og långivere haft vanskeligt ved at tolke dem. Boligerklæringerne har derfor ofte ikke den ønskede effekt.

1.4 Lovændringen

Efter de første knap 4 år med jordforureningsloven afgav miljøministeren i december 2003 en redegørelse om jordforureningsloven til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

På baggrund heraf nedsatte miljøministeren i 2005 en arbejdsgruppe, der kom med forslag til en ændring af jordforureningsloven.

Målsætningerne for arbejdet bag lovændringen var at:

- udarbejde enklere og klarere regler på området,
- målrette og prioritere indsatsen, så den tager udgangspunkt i den konkrete risiko,
- fastholde det høje sundhedsmæssige beskyttelsesniveau - herunder det særlige hensyn til børn - og at
- afhjælpe de ulemper, kortlægningen medfører for borgerne.

Efter to på hinanden følgende udvalgsarbejder i Kriteriegruppen (som rapporterede i december 2004) og Jordforureningsgruppen (som rapporterede i december 2005) kom forslaget til en lovændring af jordforureningsloven.

Den 24. maj 2006 vedtog et bredt flertal i Folketinget ændringen af jordforureningsloven (Lov nr. 507 af 7. juni 06) /3/.

1.5 Nuancering af kortlægningen

Ved lovændringen (Lov nr. 507 af 7. juni 06) /3/ blev det indført (§ 12 a), at regionerne som led i kortlægningen på V2 skal indplacere forurening på bolig-ejendomme i en forureningskategori (nuancering af kortlægningen) afhængig af risikoen ved forureningen i forhold til anvendelsen af arealet. Bestemmelsen blev indført i tilknytning til jordforureningslovens bestemmelser (§ 12) om underretning af ejere af forurenede arealer om kortlægning.

Systemet for nuancering af kortlægningen indeholder en inddeling af kortlagte arealer i 3 nuanceringskategorier (F0, F1 og F2).

F0: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig,

F1: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til boligformål, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves, eller

F2: Forureningen udgør eller kan udgøre en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til bolig, eller der foreligger ikke viden nok til at nuancere kortlægningen (§ 12 a, stk. 1).

Nuanceringsystemet er inspireret af systemet om tilstandsrapporter ved huskøb. Et lignende system har inden lovændringen været anvendt i flere amter, heriblandt Fyns og Vestsjællands Amt, og har her reduceret problemer ved låntagning.

Nuanceringen af kortlægningen foretages på grundlag af den foreliggende viden. Det betyder, at regionen ikke skal foretage selvstændige undersøgelser med henblik på at kunne give en nuancering. Nuanceringen af kortlægningen er en forenklet og standardiseret måde, hvorpå de oplysninger, som myndigheden har om et givet vidensniveau 2-kortlagt areal, kan formidles.

Nuanceringen af kortlægningen sker som basis ud fra samme teknisk-faglige baggrund som kortlægningen.

Bestemmelsen om nuancering af kortlægningen (§ 12 a) træder i kraft 1. januar 2007.

2 Formål

Nuanceringen af kortlægningen skal hjælpe boligejere til lettere at forstå betydningen af den kortlagte forurening på deres ejendom. Den skal ligeledes hjælpe dem, der står for at skulle købe, sælge eller belåne en forurenede bolig- ejendom. Systemet skal også gøre de professionelle aktører på området, som f.eks. ejendomsmæglere, advokater og realkreditinstitutter, i stand til bedre at kunne vurdere de praktiske konsekvenser for anvendelsen af boligen, når grunden er forurenede.

Således er baggrunden for bestemmelsen (§ 12 a) et ønske om, i det omfang det er muligt, at mindske generne for ejerne af boligejendomme kortlagt på V2.

2.1 Vejledning om nuancering

Nærværende vejledning er udarbejdet til brug for regionernes nuancering af V2-kortlagte boligejendomme.

2.2 Målgrupper

Målgruppen for vejledningen er de sagsbehandlere i regionerne, der konkret skal arbejde med kortlægning og nuancering. Men vejledningen vil også være relevant for kommuner, rådgivende ingeniører og andre, som beskæftiger sig med bygge- og jordarbejder på kortlagte arealer.

2.3 Andre vejledninger

Vejledningen supplerer følgende vejledninger fra Miljøstyrelsen:

- Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 6-11, 1998: "Oprydning på forurenede lokaliteter" /4/
- Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 13, 1998: "Prøvetagning og analyser af jord" /5/
- Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 7, 2000: "Rådgivning af beboere i lettere forurenede områder" /6/
- Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 8, 2000: "Kortlægning af forurenede arealer" /7/

3 Hvilke kortlagte arealer skal nuanceres?

3.1 Lovens bestemmelser

I forbindelse med en afgørelse om kortlægning på V2 af et areal, der anvendes til bolig, skal regionsrådet ud fra den foreliggende viden nuancere kortlægningen på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål [...] (§ 12 a, stk. 1).

Regionsrådet skal revidere nuanceringen af kortlægningen, når der foreligger videregående undersøgelser eller andre nye oplysninger, der gør dette muligt (§ 12 a, stk. 2).

Kortlægningen af andre ejendomme end boligejendomme, der er kortlagt på V2, og som overgår til boliganvendelse samt kortlægning af boligejendomme, som den 1. januar 2007 er kortlagt på V2, skal efter skriftlig anmodning fra ejeren nuanceres efter stk. 1 (§ 12 a, stk. 3).

3.2 Arealer der skal nuanceres

Nuanceringsystemet omhandler udelukkende den forurening, der har betydning for arealanvendelsesproblematikken. Det betyder, at en evt. risiko for grundvandet ikke har indflydelse på nuanceringen af det enkelte areal.

I de tilfælde, hvor forureningen udgør en risiko for grundvandet, har nuanceringen ingen betydning for en eventuel indsats overfor forureningen.

Nedenstående opstilling viser, hvilke typer forurenede arealer, der er omfattet af nuanceringsystemet, og hvilke der ikke er omfattet.

V2-kortlagte arealer med boliganvendelse

Nuanceringsystemet gælder for V2-kortlagte arealer med boliganvendelse.

Blandet bolig og erhverv

Den del af arealet, der er V2-kortlagt og som anvendes til boligformål (herunder udearealer, der anvendes til have m.m.), er omfattet af nuanceringen.

Landbrugsejendomme med bolig

Den del af arealet, der er V2-kortlagt, og som anvendes til boligformål (herunder udearealer, der anvendes til have m.m.), er omfattet af nuanceringen.

V2-kortlagte arealer med mere end én bolig

På kortlagte arealer, hvor der ligger flere forskellige boliger eller etagebyggeri, kan der forekomme situationer, hvor risikoen for de enkelte boliger på arealet er forskellig. Det bør her overvejes, at hver bolig får deres egen nuancering.

V2-kortlagte arealer med boliganvendelse med flere forskellige forureninger

Hvis der inden for et areal med boliganvendelse er flere forskellige forureninger, kan det forekomme, at risikoen for arealanvendelsen ikke er sammenfaldende for forureningerne. I sådanne tilfælde er det den forurening, der udgør størst risiko for arealanvendelsen, der er bestemmende for arealets nuancering.

Boligejendomme kortlagt på V2 før 1. januar 2007 Arealer med boliganvendelse, kortlagt på V2 før nuanceringsystemets ikrafttrædelse 1. januar 2007, er omfattet af nuanceringen, såfremt ejeren af boligejendommen skriftligt anmoder om det.

V2-kortlagte arealer uden boliganvendelse, der overgår til boliganvendelse
Ejendomme uden bolig kortlagt på V2, der efter en § 8-tilladelse overgår til boliganvendelse, vil være omfattet af nuanceringen, såfremt ejeren skriftligt anmoder om det.

3.3 Arealer der ikke skal nuanceres

V1-kortlagte arealer

Arealer kortlagt på V1 nuanceres ikke.

Dette gælder også, hvis én del af en boligejendom er kortlagt på V1 og én del er kortlagt på V2. I dette tilfælde vil det kun være den V2-kortlagte del af boligejendommen, der skal nuanceres.

Andre anvendelser end boliganvendelsen

V2-kortlagte arealer, hvor der ikke er boliganvendelse, er ikke omfattet af nuanceringen – eksempler herpå er institutionsbyggeri, offentlige legepladser og rekreative arealer. Institutionsbyggeri, der anvendes til helårsbeboelse f.eks. ældreboliger, vil dog være omfattet af nuanceringen, uanset at de kan kategoriseres som institution.

4 Beskrivelse af systemet

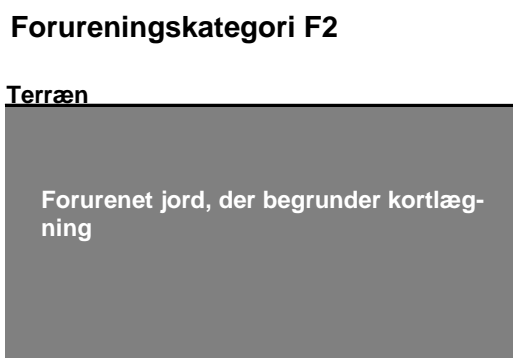
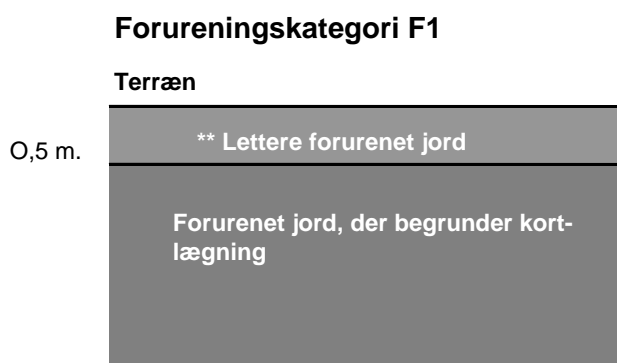
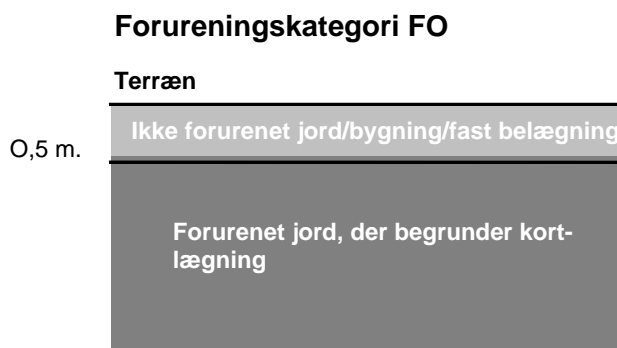
Nuanceringsystemet tager udgangspunkt i en opdeling i 3 forureningskategorier (F0, F1 og F2).

- F0: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig,
- F1: Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til boligformål, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves
- F2: Forureningen udgør eller kan udgøre en risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til bolig, eller der foreligger ikke viden nok til at nuancere forureningen.

Nedenstående figur 1 illustrerer forureningssituationen for de tre kategorier.

Nuancering af V2 kortlagte boligarealer *

Skematisk oversigt



* I figuren ses bort fra afværganlæg og afdampning.

** Lettere forurennet jord jf. bekendtgørelse om definition af lettere forurennet jord /8/.

4.1 Nuanceringskategorier

I det følgende gives en kort beskrivelse af de 3 nuanceringskategorier og skillefladen imellem dem. En oversigt over de 3 nuanceringskategorier og generelle restriktioner for alle kategorierne fremgår af bilag 2.

Forureningskategori 0 (F0) betegner et V2-kortlagt areal, hvor forureningen ikke udgør en risiko for den aktuelle anvendelse til bolig.

Forureningen, der begrundes kortlægningen, er ikke tilgængelig ved almindelig brug af arealet. Der skal være minimum 0,5 meter uforurenet jord, en bygning eller fast belægning ovenpå den forurening, der begrundes kortlægningen.

Ved fast belægning forstås asfalt, beton, fliser og lignende. Se afsnit 4.3.

Der kan være forureningsager fra før 1. januar 2007, hvor man på en boliggrund afsluttede med et uforurenet jordlag tyndere end 0,5 meter, idet amtet vurderede, at der ikke var risiko for boliganvendelsen. I sådanne tilfælde kan regionen efter konkret vurdering fravige 0,5 meter-kriteriet for forureningskategori F0.

Efter en oprydningssindsats kan der være efterladt markeringsnet, der adskiller forurenet og uforurenet jord.

Eventuelle bidrag fra forureningen til den ovenstående luft overskrider ikke afdampningskriteriet. Eventuel afdampning kan være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger.

Forureningen er kortlagt for at sikre, at den forurenede jord ikke utilsigtet flyttes, og for at undgå kontakt med den forurenede jord. Endvidere kan arealet være kortlagt af hensyn til forureningens grundvandsrisiko. I henhold til jordforureningslovens § 8 skal ejere af kortlagte arealer søge kommunen om tilladelse ved bygge- og anlægsarbejder.

Da forureningen på en boligejendom, der kan nuanceres som F0, ikke udgør en risiko for boliganvendelsen af ejendommen, vil der på disse arealer ikke kunne forventes en yderligere offentlig indsats af hensyn til arealanvendelsen. Derfor vil en F0-nuanceret ejendom typisk kunne få en boligerklæring.

Forureningskategori 1 (F1) betegner et V2-kortlagt areal, hvor forureningen ikke udgør en risiko ved arealets aktuelle anvendelse til bolig, hvis simpel rådgivning om arealets anvendelse efterleves.

Forureningen, der begrundes kortlægningen, er ikke tilgængelig ved almindelig brug af arealet. Den øverste 0,5 m jord er lettere forurenet jf. "Bekendtgørelse om definition af lettere forurenet jord" /8/. Den simple rådgivning er knyttet til den lettere forurening, som findes helt op til terræn.

Efter en oprydningssindsats kan der være efterladt markeringsnet, der adskiller forurenet jord fra lettere forurenet jord.

Eventuelle bidrag fra forureningen til den ovenstående luft må ikke overskride afdampningskriteriet. Eventuel afdampning kan være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger.

Da forureningen på en ejendom, der kan nuanceres som F1, ikke udgør en risiko for boliganvendelsen af ejendommen, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves, vil der på disse arealer ikke kunne forventes en yderligere offentlig indsats af hensyn til arealanvendelsen. Derfor vil en F1-nuanceret ejendom typisk kunne få en boligerklæring.

Forureningskategori 2 (F2) betegner et V2-kortlagt areal, hvor forureningen kan udgøre eller udgør en risiko for arealets aktuelle anvendelse til bolig, eller hvor der ikke foreligger viden nok om forureningen til at nuancere kortlægningen som F0 eller F1.

Forureningen, der begrundes kortlægningen, er terrænnær, eller bidraget fra forureningen til den ovenstående luft overskrider afdampningskriteriet f.eks. på grund af gas fra tidligere lossepladser.

Til denne nuanceringskategori hører også arealer, hvor der er igangsat aktive permanente og/eller midlertidige afværgeanlæg, som har til formål at nedbringe risikoen for boliganvendelsen.

Dertil kommer arealer, hvor det er usikkert, om alle forureningskilder er undersøgt.

Da forureningen på en boligejendom, der nuanceres som F2, udgør eller kan udgøre en risiko for boliganvendelsen af ejendommen, vil der på disse arealer kunne forventes yderligere offentlig indsats af hensyn til arealanvendelsen. Derfor vil en F2-nuanceret ejendom ikke kunne få en boligerklæring.

Eksempler

I eksempelkataloget i bilag 3 fremgår eksempler på forureningstyper i de enkelte kategorier.

4.2 Grundlag for nuancering

Nuanceringen foretages på baggrund af forureningens risiko ved den aktuelle fysiske anvendelse og indretning af arealet.

Hvis nuanceringen skal have den ønskede effekt, er det vigtigt, at den er baseret på et fagligt set dækkende grundlag. Det er afgørende, at der er tillid til beslutningen, der tages om det enkelte areals nuancering. For at beslutningen om nuanceringen kan tages på et forsvarligt grundlag, er det nødvendigt at stille krav til det dokumentationsniveau, som ligger til grund for beslutningen om, hvilken nuancering kortlægningen skal have.

Udgangspunktet for nuanceringen er, at der skal foreligge en undersøgelse med et omfang svarende til minimum en kortlægningsundersøgelse for en punktkildeaktivitet.

For at nuancere et kortlagt areal som F0 eller F1 bør følgende som udgangspunkt være gældende:

- Undersøgelsen skal være foretaget med udgangspunkt i en udredning af arealets anvendeshistorie.
- Alle skønnede væsentlige kilder til forurening skal være identificeret.
- Der skal være foretaget en afgrænsning i det omfang det er nødvendigt for at foretage en risikovurdering.
- Der skal være udført en risikovurdering.

Hvis forureningskoncentrationen og udbredelsen er utilstrækkeligt belyst, eller der er tvivl om alle kilder er undersøgt, eller hvis forureningen vurderes at

udgøre eller kunne udgøre en risiko for den aktuelle boliganvendelse, skal arealet nuanceres som F2.

Det er relevant at understrege, at det ikke er sigtet med vejledningen at give retningslinier for eller ændre på praksis for gennemførelse af V2-kortlægningsundersøgelser jf. /7/. Nuanceringen af kortlægningen foretages på baggrund af den foreliggende viden. Det betyder, at regionen ikke skal foretage selvstændige undersøgelser med henblik på at kunne give en nuancering. Nuanceringen af kortlægningen er blot en forenklet og standardiseret måde, hvorpå de oplysninger, som myndighederne har om et givet V2-kortlagt areal, skal formidles.

Erfaringerne fra amter, der har afprøvet ordningen, viser, at nuanceringen af kortlægningen kan ske på det foreliggende grundlag og ikke kræver flere undersøgelser, end der traditionelt udføres som grundlag for kortlægning på vidensniveau 2.

Et flertal af de forurenede boligejendomme forventes imidlertid nuanceret som F2 efter kortlægningsundersøgelsen. Typisk først efter videregående undersøgelser kan der for disse arealer tages stilling til, om de skal nuanceres som F0 eller F1.

4.3 Belægning

Belægning på et udeareal, der anvendes til boligformål, kan være afgørende for, hvordan et areal skal nuanceres. En grund med en terrænnær forurening kan nuanceres som F0, hvis forureningen er afskærmet af en fast belægning, og forureningens eventuelle bidrag til den ovenstående luft ikke overskrider afdampningskriteriet. Belægning kan derfor medføre en lavere nuanceringskategori.

Ved fast belægning forstås asfalt, beton, fliser eller lignende.

Hvis et areal befæstes med en fast belægning f.eks. et større flisebelagt areal, der iflg. regionens vurdering sikrer boliganvendelsen, kan kortlægningen nuanceres som F0, og der kan ikke forventes yderligere offentlig indsats overfor forureningen mht. sikring af boliganvendelsen. Belægningen må ikke efterfølgende fjernes uden kommunens forudgående tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Hvis der omvendt udlægges et mindre fliseareal eller anden belægning til afskærmning af forureningen, f.eks. over et terrænnært hotspotområde (f.eks. ved en tidligere placering af en tjæregryde), og regionen vurderer, at der fortsat er behov for offentlig indsats af hensyn til boliganvendelsen på arealet, vil arealet forsat være nuanceret som F2.

Sammen med orientering om nuanceringen af kortlægningen bør regionen orientere ejere/brugere af arealerne om konsekvenserne af anlæggelsen af belægninger på det kortlagte areal.

4.4 Afdampning og afværge

Foranstaltninger, der reducerer afdampningen fra en forurening, kan være afgørende for, hvordan et areal skal nuanceres.

Hvis afdampningen fra en forurening er reduceret til under afdampningskriteriet ved et aktivt permanent og/eller midlertidigt afværgeanlæg, skal forureningen nuanceres som F2.

Hvis afdampningen fra en forurening er reduceret til under afdampningskriteriet med foranstaltninger så som passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger, kan kortlægningen nuanceres som F0.

Dertil gælder vejledningens øvrige kriterier for nuancering.

5 Administrative opgaver

5.1 Lovgrundlag

Nuanceringen af V2-kortlægningen af boligejendomme er fastlagt i lov om forurennet jord, § 12 a.

5.2 Anvendelse

Det fremgår af § 12 a, stk. 1, at regionsrådet, i forbindelse med en afgørelse om kortlægning på V2 af et areal der anvendes til bolig, ud fra den foreliggende viden, skal nuancere kortlægningen på baggrund af den risiko den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål. Bestemmelsen træder i kraft 1. januar 2007.

Jf. § 12 a, stk. 2, skal regionsrådet revidere nuanceringen af kortlægningen, når der foreligger videregående undersøgelser eller andre nye relevante oplysninger, der gør dette muligt.

Jf. § 12 a, stk. 3, skal kortlægningen af andre ejendomme end boligejendomme, der er kortlagt på V2, og som overgår til boliganvendelse, samt kortlægningen af boligejendomme, som den 1. januar 2007 er kortlagt på V2, nuanceres efter skriftlig anmodning fra ejeren.

Ændringer i grænseværdier og retningslinjer vil kunne medføre et behov for en fornyet nuancering. I den forbindelse er det vigtigt, at datoen for seneste nuancering fremgår af både breve og databaser.

Regionens nuancering følger de almindelige forvaltningsretlige regler.

5.3 Procedurer for underretning

Jf. § 12 a, stk. 4, skal regionen underrette ejeren, kommunen og skatteforvaltningen om en nuancering af kortlægningen. Grundlaget for nuanceringen af kortlægningen skal oplyses, herunder i hvilket omfang der kan forventes at ske en revision af nuanceringen.

Underretning om nuancering af kortlægningen sker sammen med underretning om kortlægningen. Miljøstyrelsens vejledning "Kortlægning af forurenede arealer" /7/ beskriver procedurer for underretning af ejeren. Jf. § 12 a, stk. 4, skal ejere underrette lejere om nuanceringen af kortlægningen.

Bestemmelser om underretning af ejer og lejer om nuancering af kortlægningen findes i jordforureningslovens § 12 a stk. 4. Bestemmelser om udarbejdelse af boligerklæringer fremgår af lovens § 21, stk. 3 samt § 30, stk. 6. Når kortlægningen på et areal bliver nuanceret, skal det fremgå af kortlægningskrivelsen samt af boligerklæringer. Arealer med boligerklæringer kan nuanceres som enten F0 eller F1.

5.4 Offentliggørelse

Oplysning om nuancering af kortlægningen skal jf. § 12 a, stk. 5, ikke indføres i matrikelregisteret efter § 14, medmindre miljøministeren fastsætter regler herom.

Bilag 1 Liste over litteraturreferencer

1. Lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurennet jord
2. Lov nr. 568 af 24. juni 2005 om ændring af lov om forurennet jord (udmøntning af kommunalreformen)
3. Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord (Ændring af kortlægning af forurenede arealer m.v.)
4. Miljøstyrelsen: Vejledning nr. 6-11, 1998: Oprydning på forurenede lokaliteter. Hovedbind samt 5 bilagsbind
5. Miljøstyrelsen: Vejledning nr. 13, 1998: Prøvetagning og analyser af jord
6. Miljøstyrelsen: Vejledning nr. 7, 2000: Rådgivning af beboere i lettere forurenede områder
7. Miljøstyrelsen: Vejledning nr. 8, 2000: Kortlægning af forurenede arealer
8. Bekendtgørelse nr. 1519 af 14. december 2006 om definition af lettere forurennet jord..

Bilag 2 Forureningskategorier

Forureningskategori 0 (F0)	
Beskrivelse	<p>Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse til bolig.</p> <p>Forureningen, der begrunder kortlægningen ligger enten</p> <ul style="list-style-type: none">• under bygning eller fast belægning eller• under 0,5 meter uforurenet jord. <p>Forureningen er kortlagt for at sikre, at den forurenede jord ikke utilsigtet flyttes, og for at undgå kontakt med forurenet jord. Endvidere kan arealet være kortlagt af hensyn til forureningens grundvandsrisiko.</p> <p>Eventuelt bidrag fra forureningen til den ovenstående luft overskrider ikke afdampningskriteriet. Eventuel afdampning kan være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger.</p>
Fremtidig Indsats	<p>Der kan ikke forventes yderligere offentlig indsats over for forureningen mht. sikring af boliganvendelsen på denne ejendom.</p>

Generelle restriktioner gældende for alle kategorier	<p>Der må ikke flyttes jord fra en kortlagt ejendom uden anmeldelse til kommunen.</p> <p>Bygge- og anlægsarbejde (herunder etablering og fjernelse af faste belægninger) på den kortlagte del af ejendommen kræver en tilladelse fra kommunen efter reglerne i § 8 i lov om forurenet jord /1/.</p>
---	---

Forureningskategori 1 (F1)

Beskrivelse	<p>Forureningen udgør ingen risiko ved ejendommens aktuelle anvendelse som bolig, hvis simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er minimum 0,5 meter jord oven på den forurening, der begrunder kortlægningen. <p>Den tilgængelige jord (de øverste 0,5 m) jord er lettere forurenet jf. "Bekendtgørelse om definition af lettere forurenet jord" /8/.</p> <p>Eventuelt bidrag fra forureningen til den ovenstående luft overskrider ikke afdampningskriteriet. Eventuel afdampning kan være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlige gulvbelægninger.</p>
Fremtidig Indsats	Der kan ikke forventes yderligere offentlig indsats over for forureningen mht. sikring af boligarealanvendelsen på denne ejendom.
Forholds regler	<p>Simpel rådgivning om ejendommens anvendelse efterleves.</p> <p>F.eks. skal der ved gravearbejde i lettere forurenet jord tages forholdsregler mod kontakt med den forurenede jord, jf. vejledning om rådgivning af beboere i lettere forurenede områder /6/.</p>

Generelle restriktioner gældende for alle kategorier	<p>Der må ikke flyttes jord fra en kortlagt ejendom uden anmeldelse til kommunen.</p> <p>Bygge- og anlægsarbejde (herunder etablering og fjernelse af faste belægninger) på den kortlagte del af ejendommen kræver en tilladelse fra kommunen efter reglerne i § 8 i lov om forurenet jord /1/.</p>
---	---

Forureningskategori 2 (F2)

Beskrivelse	<p>Forureningen udgør, eller kan udgøre, en risiko ved arealets aktuelle anvendelse til bolig, eller der foreligger ikke nok viden om forureningen til at nuancere kortlægningen som F0 eller F1.</p> <p>Forureningen, der begrundes kortlægningen, kan ligge tæt på terræn, hvorfor der kan være risiko for kontakt med forureningen.</p> <p>Bidraget fra forureningen til den ovenstående luft kan overskride afdampningskriteriet.</p> <p>Der kan være iværksat aktive permanente og/eller midlertidige afværgeanlæg, som har til formål at nedbringe risikoen for boliganvendelsen.</p> <p>Der kan være givet midlertidig rådgivning omkring arealanvendelsen.</p> <p>Omfanget af forureningskoncentration og -udbredelse kan være utilstrækkeligt belyst.</p> <p>Der kan være tvivl, om alle kilder er undersøgt.</p>
Fremtidig Indsats	Der er behov for en yderligere indsats f.eks. i form af uddybende videregående undersøgelser og/eller oprensning af forureningen.
Forholdsregler	Der skal tages forbehold for kontakt med den forurenede jord. Eventuel vejledning og forholdsregler fra regionen om den konkrete forurening bør følges.

Generelle restriktioner gældende for alle kategorier	<p>Der må ikke flyttes jord fra en kortlagt ejendom uden anmeldelse til kommunen.</p> <p>Bygge- og anlægsarbejde (herunder etablering og fjernelse af faste belægninger) på den kortlagte del af ejendommen kræver en tilladelse fra kommunen efter reglerne i § 8 i lov om forurenede jord /1/.</p>
---	--

Bilag 3 Eksempel katalog

Forureningskategori 0 (F0)

- Restforureninger efter regionernes egne oprensninger, frivillige oprensninger eller værditabsoprensninger, hvor restforureningen ikke udgør en risiko for boliganvendelsen. Det betyder, at forureningen enten ikke er terrænnær (ligger under 0,5 m uforurenet jord) eller at forureningen ligger under bygninger eller fast belægning, og at forureningen ikke giver anledning til en afdampningsrisiko.
- Restforureninger med fyringsolie, der er beliggende under bygninger eller fast belægning og som ikke giver anledning til en afdampningsrisiko.
- Boliger i etageejendomme hvor det er dokumenteret, at den konstaterede forurening i stueplan ikke udgør en risiko for lejligheder, der anvendes til bolig i den konkrete ejendom. Eksempelvis en lejlighed på 4. sal over et renseri.
- Forurening under fast belægning. Forureningen, som begrundes kortlægningen, ligger under et fast asfaltbelagt areal (eller anden fast belægning), og evt. bidrag fra forureningen til den ovenstående luft overskrider ikke afdampningskriteriet.
- Ved ovenstående eksempler kan en eventuel afdampning være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlig gulvbelægning.

Forureningskategori 1 (F1)

- Lettere terrænnær forurening med PAH eller tjære (jf. definition af lettere forurening i bekendtgørelsen om definition af lettere forurenede jord) fra diffuse kilder eller punktkilder, der ligger oven på en stærkere forurening, der er kortlagt jf. kortlægningsvejledningen. Forureningen giver ikke anledning til en afdampningsrisiko.
 - Grunde hvor den terrænnære jord er delvist uforurenede og delvist lettere forurenede (jf. definition af lettere forurenede i bekendtgørelsen om definition af lettere forurenede jord). Derudover er der en dybtliggende stærkere forurening, der er kortlagt jf. kortlægningsvejledningen. Forureningen giver ikke anledning til en afdampningsrisiko.
 - Ved ovenstående eksempler kan en eventuel afdampning være reduceret til under afdampningskriteriet ved passiv ventilation, membran eller særlig gulvbelægning.
-

Forureningskategori 2 (F2)

- Grunde med PAH-forurening hvor forureningen er terrænnær, og koncentrationerne begrunder en kortlægning. Det kan f.eks. dreje sig om stejlepladser og gasværksgrunde.
- Grunde med blyforurening fra f.eks. elværker hvor forureningen er terrænnær, og koncentrationerne begrunder en kortlægning.
- Grunde i forbindelse med rensier, lossepladser servicestationer m.m., hvor det vurderes, at indeklimaet påvirkes uacceptabelt. Eksempelvis tidligere rensier hvor afdampningen fra forureningen udgør en risiko for indeklimaet og/eller udeluften.
- Tidligere rensiergrunde hvor der er aktive afværgeforanstaltninger, der nedbringer forureningens indeklimapåvirkning. Det kan f.eks. dreje sig om en grund, hvor der ved undersøgelsen er konstateret forhøjede porluftsværdier under gulv. Ud fra JAGG-beregninger er der risiko for indeklimaet, og der gives rådgivning om at lufte ofte ud for at nedbringe indeklimakoncentrationen, indtil amtet undersøger forurenings-situationen nærmere. Evt. opstilles der midlertidige luftrensere frem til en større indsats kan gennemføres.
- Terrænnær forurening fra træimprægnering, metalstøberier m.m. med tungmetaller som f.eks. nikkel og arsen i et omfang, der begrunder kortlægning.
- Terrænnær eller dybtliggende forurening med olie/benzin, hvor det er vurderet at forureningsindholdet kan udgøre en risiko for arealanvendelsen. Eksempelvis hvis afdampningen fra forureningen udgør en risiko for indeklimaet og/eller udeluften.