

Mottagare  
Regionstyrelsen

## Expropriation av fastigheten Vall Hardings 1:7, Södervägs brädgård

### Förslag till beslut i regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Regionstyrelsen beslutar att föreslå regionfullmäktige att ge tekniska nämnden i uppdrag att genomföra en expropriation av fastigheten Vall Hardings 1:7.

---

### Sammanfattning

Södervägs brädgård är en nu nedlagd såg- och impregneringsverksamhet i Vall. Efter verksamhetens konkurs är fastigheten herrelös och står sedan 2017 utan lagfaren ägare. Provtagningar visar att impregneringsverksamheten har gett upphov till omfattande kreosotföroreningar i jord, berg och grundvatten inom och utom fastighetens gränser.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tillskrivit Region Gotland med önskan om att regionen ansöker om expropriationstillstånd enligt expropriationslagen för att därefter möjliggöra genomförda av sanering av fastigheten med bidrag från staten.

Regionstyrelsen remitterade 2024-12-12 ärendet till tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden för att inhämta nämndernas inställning och förslag till fortsatt hantering av ärendet.

En samberedning har skett varvid samhällsbyggnadsförvaltningens mark- och exploateringsavdelning och miljö- och livsmedelsavdelning har tagit fram ett gemensamt tjänsteyttrande. Tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden har därefter behandlat ärendet och ingivit yttranden när det gäller:

- Expropriationsfrågan – juridiska aspekter, risker, fördelar, genomförande,
- Markanvändning efter sanering – plan, bygglov, försäljning,
- Fastigheten – förvaltning, VA,
- Resursbehov – personella, ekonomiska, kompetens,
- Genomförande – vilken funktion/nämnd bör ansvara för handläggning inklusive expropriation.

En expropriation kommer att medföra vissa ekonomiska åtaganden och risker för kostnader för Region Gotland. Det sammanlagda behovet av medel, inklusive personalresurs, för genomförande av expropriationen bedöms vara cirka 300 000 kronor. Kostnad för förvaltning av fastigheten bedöms inte vara

omfattande. Det finns osäkerheter kring behovet av rivning av byggnader, där kostnaderna totalt bedömts kunna uppgå till cirka 900 000 kronor i 2023 års värde. En rivning av byggnader skulle dock sannolikt öka värdet av den sanerade fastigheten. Remissinstanserna har i sina yttranden gjort bedömningen att Region Gotlands kostnader sammanlagt blir måttliga i förhållande till den stora miljönytta som kan åstadkommas. I tillägg till de kostnader som remissinstanserna tar upp, kommer det sannolikt att uppstå kostnader för den gode man som domstolen kan begära att överförmyndarnämnden utser för att representera motparten i processen. En grov uppskattning är 100 000 kr, en kostnad som kommer att belasta Region Gotland.

Utifrån tekniska nämndens och miljö- och byggnämndens yttranden gör regionstyrelseförvaltningen bedömningen att det finns bärande argument för att gå vidare med en process där Region Gotland via expropriation förvärvar den aktuella fastigheten. Den pågående processen där SGU under ett antal år utrett och analyserat föroreningens omfattning och planerat för en kommande saneringsfas, skulle sannolikt stanna av om situationen utan fastighetsägare inte löses i någorlunda närtid. Dessutom skulle ett passivt förhållningssätt medföra att den pågående spridningen av föroreningar i mark och grundvatten skulle tillåtas fortsätta, något som skulle vara negativt ur flera perspektiv.

När det gäller ärendets hemvist kan det konstateras att frågor rörande förvärv och förvaltning av fastigheter ligger inom tekniska nämndens ansvarsområde. Det finns här dock speciella omständigheter, såsom ett kraftigt förorenat mark- och grundvattenområde och en potentiell process kring expropriationstillstånd, som medför att ärendet inte kan betraktas som ren verkställighet, och därför anser regionstyrelseförvaltningen att det är befogat att lyfta ärendet till regionfullmäktige.

Regionstyrelseförvaltningen har inget att invända mot miljö- och byggnämndens och tekniska nämndens yttranden. Förvaltningen föreslår att regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige att uppdra till tekniska nämnden att hantera ärendet i huvudsak i enlighet med tekniska nämndens yttrande i beslut 2025-03-26 TN§53. När det gäller eventuella behov av ekonomiska medel för ett genomförande av exploateringsprocess och andra nödvändiga åtgärder föreslår regionstyrelseförvaltningen att detta får hanteras separat.

### **Ärendebeskrivning**

Södervägs brädgård är en nu nedlagd såg- och impregneringsverksamhet i Vall, belägen inom fastigheten Vall Hardings 1:7. Vid anläggningen bedrevs verksamhet från början av 1950-talet till slutet av 1990-talet. Efter verksamhetens konkurs är fastigheten herrelös (abandonerad) och står sedan 2017 utan lagfaren ägare.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) inkom under 2019 med en begäran om att Region Gotland hos regeringen skulle ansöka om tillstånd att expropriera fastigheten Vall Hardings 1:7. SGU har åtagit sig huvudmannaskap för utredning och åtgärder. Provtagningar visar att impregneringsverksamheten har gett upphov till omfattande kreosotföroreningar i jord, berg och grundvatten inom och utom fastighetens gränser. Grundvattnet i området är

förorenat och närbelägna bostadsfastigheter har tidigare fått kommunalt vatten i samband med att deras brunnar konstaterats vara förorenade.

Regionstyrelsen beslutade 2024-12-12 att begära in yttranden från tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden i bland annat nedanstående frågor i ärendet:

1. Expropriationsfrågan – juridiska aspekter, risker, fördelar, genomförande,
2. Markanvändning efter sanering – plan, bygglov, försäljning,
3. Fastigheten – förvaltning, VA,
4. Resursbehov – personella, ekonomiska, kompetens,
5. Genomförande – vilken funktion/nämnd bör ansvara för handläggning inkl. expropriation.

En samberedning har skett varvid samhällsbyggnadsförvaltningens mark- och exploateringsavdelning och miljö- och livsmedelsavdelning har tagit fram ett gemensamt tjänsteyttrande. Både tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden har därefter behandlat ärendet och beslutat om yttranden. I det följande redogörs i korthet för nämndernas yttranden.

#### **1. Expropriationsfrågan – juridiska aspekter, risker, fördelar, genomförande**

Mark och grundvatten inom fastigheten är kraftigt förorenade och föroreningen innebär en risk för människors hälsa och för miljön. Då det inte längre finns en ansvarig verksamhetsutövare att rikta krav mot, kan en avhjälpandeåtgärd enbart möjliggöras genom expropriering och efterföljande bidrag från staten.

Fastigheten ligger inom grundvattenförekomsten mellersta Gotland – Klintehamn som har otillfredsställande kemisk status, bland annat på grund av att gränsvärde för PAH i grundvattnet överskrids. En sanering som minskar PAH-föroreningen i grundvattnet ökar möjligheten att uppnå god status i grundvattenförekomsten.

Förvärv genom expropriation räknas inte som ansvarsgrundande förvärv vilket innebär att regionen inte övertar ansvar för avhjälpande av föroreningarna. Men en fastighetsägare kan trots frihet från ansvar vara skyldig att svara för den värdeökning av fastigheten som följer av en avhjälpande åtgärd, vilket blir fallet här.

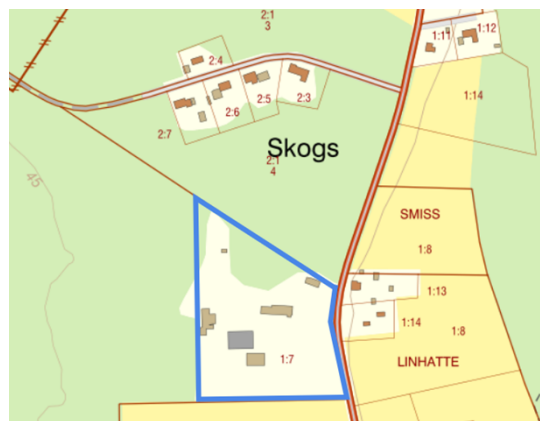
Kostnader som uppkommer i samband med det expropriativa förfarandet berättigar inte till bidrag. Ett förvärv av aktuell fastighet bedöms innebära kostnader för expropriationsansökan, ansökningsavgift samt kostnader för personella resurser från regionen.

Efter förvärv uppstår kostnad för förvaltning av fastigheten. Den största kostnaden bedöms vara risk för rivning av delar av de byggnader som inte

omfattas av planerade saneringsåtgärder.

## 2. Markanvändning efter sanering – plan, bygglov, försäljning

Fastigheten Vall Hardings 1:7 ligger vid väg 142 ca 1 mil söder om Visby, utanför planlagt område. Fastigheten har en areal om 31182 kvm och är bebyggd med saneringsmogna industribyggnader.



*Vall Hardings 1:7 (blå markering)*

Översiktsplanen pekar ut fastigheten som ett befintligt verksamhetsområde, vilket innebär att översiktsplanen ger stöd för en utveckling av verksamheter inom området. Fastigheten är inte detaljplanelagd, men plankravet kan utlösas vid en eventuell utveckling som riskerar att få betydande inverkan på omgivningen eller om samordning behövs.

En inriktning i översiktsplanen är att befintliga verksamhetsområden i Visby bör ses över och arronderas om med resurseffektivitet i fokus. För att frigöra plats för verksamheter i centrala Visby skulle fastigheten Vall Hardings 1:7 till exempel kunna utgöra en ersättningsplats för skrymmande lager som inte behöver vara lokaliserade i Visby.

Efter sanering av mark och grundvatten kan fastigheten vara fortsatt lämplig för industriändamål. Detta förutsätter dock att bygglov beviljas för verksamheten. När fastigheten är sanerad kan det utredas om regionen har behov av fastigheten för egen verksamhet eller om en försäljning av fastigheten ska ske. Idag finns ingen möjlighet att bedöma när i tid fastigheten är färdigsanerad efter att expropriation är genomförd, men det kan röra sig om upp till 10 år. Inför en försäljning tas ställning till om fastigheten ska säljas som råmark eller om det är lämpligt att detaljplanelägga fastigheten före försäljningen. Staten bidrar till sanering ner till en nivå som avser mindre känslig markanvändning. Om området i en framtid ska kunna nyttjas för bostadsändamål krävs sanering ner till nivån känslig markanvändning vilket medför ytterligare kostnader som fastighetsägaren får betala.

### **3. Fastigheten – förvaltning, VA**

Fastigheten kommer efter förvärv att ingå i markreserven och ansvaret ligger hos mark- och exploateringsavdelningen.

Kommunalt vatten finns framdraget till bostadsfastigheterna (vars brunnar blivit förorenade) norr om aktuell fastighet. VA-enheten kan inte garantera att anslutning till det allmänna vattenledningsnätet av fastigheten är möjlig då den ligger utanför verksamhetsområde. Bland annat krävs en utredning om kapacitet i nuvarande ledning och tillgång till vatten i Träkumla vattentäkt. Det finns inte heller möjlighet för anslutning till kommunalt avlopp i dagsläget.

### **4. Resursbehov – personella, ekonomiska, kompetens**

Mark- och exploateringsavdelningen hanterar köp och försäljningar av regionens fastigheter enligt gällande delegationsordning.

Ett förvärv av aktuell fastighet innebär kostnader för expropriationsansökan, ansökningsavgift 15 900 kr samt kostnader för personella resurser från regionen. Ärendet handläggs av en mark- och exploateringsingenjör med stöd av regionjurist.

Någon ersättning för expropriationen till den tidigare ägaren torde inte utgå eftersom fastigheten inneburit en belastning för denne. Värdet av området idag har av auktoriserad fastighetsvärderare bedömts till 0 kr.

Värdeökningen av fastigheten efter utförd sanering bedöms i detta fall vara ringa i förhållande till saneringskostnaden. Värdet efter sanering har av auktoriserad fastighetsvärderare 2024-06-25 bedömts till 200 000 kr.

Den ersättningspliktiga värdeökningen, 200 000 kr, ska i sin helhet betalas senast nittio (90) dagar efter länsstyrelsens beslut om bidrag. Efter att slutredovisningen godkänts av Naturvårdsverket görs ingen vidare uppföljning av objektet. Vad som händer med fastigheten efter slutredovisningen av genomförd sanering är fastighetsägarens ensak.

Efter förvärv uppstår kostnad för förvaltning av fastigheten. Den största kostnaden bedöms vara kostnader för eventuell rivning av de byggnader som inte omfattas av planerade saneringsåtgärder. Om byggnader utgör fara bör dessa rivas, å andra sidan ökar värde av fastigheten vid en försäljning om byggnaderna är rivna vid försäljningstillfället. Uppskattad kostnad för rivning av byggnader som inte omfattas av planerad sanering är ca 900 000 kr enligt utredning utförd av konsult 2023.

## **5. Genomförande – vilken funktion/nämnd bör ansvara för handläggning inklusive expropriation?**

Tekniska nämnden handhar bland annat uppgifter avseende regionens samtliga fastigheter och beslutar i ärenden om köp, försäljning, byte och avtal om fastighetsreglering avseende regionens fasta egendom, allt inom av fullmäktige fastställd kostnadsram, upp till och med 10 miljoner kronor.

Avdelningschef för Mark- och exploatering har enligt delegation från tekniska nämnden att fatta beslut om förvärv upp till tio prisbasbelopp. Då ärendet gäller expropriation bedöms det lämpligt att hänskjuta detta beslut till tekniska nämnden.

Mark- och exploateringsenheten tar fram underlag för beslut om ansökan om expropriation i tekniska nämnden. Expropriation hanteras sedan i en tvådelad process där expropriationstillstånd först söks hos regeringen som kan överlämna ärendet till länsstyrelsen för beslut, och sedan görs en ansökan om stämning och fullbordande av expropriationen hos mark- och miljödomstolen.

### **Bedömning**

Utifrån tekniska nämndens och miljö- och byggnämndens gemensamma yttrande gör regionstyrelseförvaltningen bedömningen att det finns bärande argument för att gå vidare med en process där Region Gotland via expropriation förvärvar den aktuella fastigheten. Den pågående processen där SGU under ett antal år utrett och analyserat föroreningens omfattning och planerat för en kommande saneringsfas, skulle sannolikt omintetgöras om situationen utan fastighetsägare inte löses i någorlunda närtid. Dessutom skulle ett passivt förhållningssätt medföra att den pågående spridningen av föroreningar i mark och grundvatten skulle tillåtas fortsätta, något som skulle vara negativt ur flera perspektiv.

En expropriation kommer att medföra vissa ekonomiska åtaganden och risker för kostnader för Region Gotland. Remissinstanserna bedömer det sammanlagda behovet av medel, inklusive personalresurs, för genomförande av expropriationen till cirka 300 000 kr. Kostnad för förvaltning av fastigheten bedöms inte vara omfattande. Dessutom finns osäkerheter kring behovet av rivning av byggnader, där kostnaderna totalt bedömts kunna uppgå till cirka 900 000 kr i 2023 års värde. En rivning av byggnader skulle dock sannolikt öka värdet av den sanerade fastigheten. Remissinstanserna har i sina yttranden gjort bedömningen att Region Gotlands kostnader sammanlagt blir måttliga i förhållande till den stora miljönytta som kan åstadkommas. I tillägg till de kostnader som remissinstanserna tar upp, kommer det sannolikt att uppstå kostnader för den gode man som domstolen kan begära att överförmyndarnämnden utser för att representera motparten i processen. En grov uppskattning är 100 000 kr, en kostnad som kommer att belasta Region Gotland.

När det gäller ärendets hemvist kan det konstateras att frågor rörande förvärv och förvaltning av fastigheter ligger inom tekniska nämndens ansvarsområde. Det finns här dock speciella omständigheter, såsom ett kraftigt förorenat mark-

och grundvattenområde och föreslagen ansökan om expropriationstillstånd, som medför att ärendet inte kan betraktas som ren verkställighet, och därför anser regionstyrelseförvaltningen att det är befogat att lyfta ärendet till regionfullmäktige.

Regionstyrelseförvaltningen har inget att invända mot miljö- och byggnämndens och tekniska nämndens yttranden. Förvaltningen föreslår att regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige att uppdra till tekniska nämnden att hantera ärendet i huvudsak i enlighet med tekniska nämndens redogörelse i beslut 2025-03-26 TN§53. När det gäller eventuella behov av ekonomiska medel för ett genomförande av exploateringsprocess och andra nödvändiga åtgärder föreslår regionstyrelseförvaltningen att detta får hanteras separat.

### **Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv**

#### **1. Rättslig grund/ rättsligt perspektiv**

Expropriation hanteras i en tvådelad process där expropriationstillstånd först söks hos regeringen som kan överlämna ärendet till länsstyrelsen för beslut, och sedan görs en ansökan om stämning och fullbordande av expropriationen hos mark- och miljödomstolen.

#### **2. Ekonomiskt perspektiv**

Bedömningen är att det finns ekonomiska konsekvenser och risker med ett förvärv av den förorenade fastigheten, men att dessa är måttliga jämfört med den stora miljönytta som kan åstadkommas. (Expropriationslag 1972:719)

#### **3. Barnperspektiv**

Ej aktuellt

#### **4. Jämställdhetsperspektiv**

Ej aktuellt

#### **5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv**

Ett förvärv av marken kan bidra till att skapa mark för industriändamål i ett läge utanför Visby.

#### **6. Klimat och miljöperspektivmark**

Den konstaterade föroreningen innebär i nuläget en risk för människors hälsa och för miljön. Det är av stor vikt att en sanering kan komma till stånd och Region Gotlands förvärv av marken synes här vara en förutsättning för att detta ska kunna ske. En genomförd sanering kommer att medföra stor miljönytta och ökar bland annat möjligheten att uppnå god status i aktuell grundvattenförekomst.

### **Beslutsunderlag**

Remissyttrande tekniska nämnden, 2025-03-26

Remissyttrande miljö- och byggnämnden, 2025-03-28

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse MBN, 2025-02-19

Samhällsbyggnadsförvaltningen tjänsteskrivelse TN, 2025-03-06

Regionstyrelseförvaltningen tjänsteskrivelse, 2025-05-19

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Regiondirektör

Stefan Persson  
Regional utvecklingsdirektör

**Skickas till**

Tekniska nämnden  
Miljö- och byggnämnden