

Mottagare

Tekniska nämnden

Expropriation av fastighet

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att lämna yttrande till Regionstyrelsen enligt nedan.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Regionstyrelsen har beslutat att remittera rubricerat ärende till tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden för att inhämta nämndernas inställning och förslag till fortsatt hantering av ärendet.

Mark- och exploateringsavdelningen samt miljö- och livsmedelsavdelningen har tagit fram ett gemensamt tjänsteyttrande samt inhämtat synpunkter från enhet detaljplan.

Inom fastigheten Vall Hardings 1:7 (Södervägs brädgård) har impregnering av virke med kreosot bedrivits under lång tid. Mark och grundvattnen är kraftigt förorenat. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tillskrivit Region Gotland med önskan om att regionen ansöker om expropriationstillstånd enligt expropriationslagen för att därefter möjliggöra genomförde av sanering av fastigheten med bidrag från staten.

Regionsstyrelseförvaltningen har begärt att berörda nämnder ska yttra sig avseende bland annat nedanstående frågor i ärendet:

- 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?

Ett förvärv genom expropriation innebär inte att regionen övertar det ekonomiska ansvaret för sanering. En fastighetsägare kan trots frihet från ansvar enligt 10 kap. miljöbalken vara skyldig att svara för den värdeökning av fastigheten som följer av en avhjälpande åtgärd. Kostnader som uppkommer i samband med det expropriativa förfarandet berättigar inte till bidrag utan kommer att få bekostas av regionen. Ett förvärv medför kostnader för förvaltning av fastigheten.

Konstaterade 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. Staten har återkommande prioriterat bidrag för utredningar.

Den tidigare impregneringsverksamheten är en betydande orsak till PAH-förorening inom grundvattenförekomsten. Ett avhjälpande av PAH-förorening i grundvatten ökar möjligheten att uppnå god status.

Efter sanering kan fastigheten vara fortsatt lämplig för industriändamål. Detta förutsätter dock att bygglov beviljas för verksamheten. Någon garanti för framdragande av kommunalt vatten och/eller avlopp kan inte lämnas. Inför en försäljning tas ställning till om fastigheten ska säljas som råmark eller om det är lämpligt att detaljplanlägga fastigheten före försäljningen.

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

Mark- och exploateringsavdelningen hanterar köp och försäljningar av regionens fastigheter enligt delegationsordning beslutad av tekniska nämnden 2024-06-28. Ett förvärv av aktuell fastighet innebär kostnader för expropriationsansökan, ansökningsavgift 15 900 kronor samt kostnader för personella resurser från regionen. Ärendet handläggs av en mark- och exploateringsingenjör med stöd av kommunjuristen. Värdet av området idag har av auktoriserad fastighetsvärderare bedömts till 0 kronor. Den ersättningspliktiga värdeökningen, enligt utförd värdering är 200 000 kronor och ska i sin helhet betalas av Region Gotland senast nittio (90) dagar efter Länsstyrelsens beslut om statsstöd. Efter förvärv uppstår kostnad för förvaltning av fastigheten. Den största kostnaden bedöms vara kostnader för rivning av de byggnader som inte omfattas av planerade saneringsåtgärder. Uppskattad kostnad för rivning av byggnader som inte omfattas av planerad sanering är 900 000 kronor.

Mark- och exploateringschef har enligt delegation från tekniska nämnden att fatta beslut om förvärv upp till tio prisbasbelopp. Då ärendet gäller expropriation är det lämpligt att hänskjuta beslutet till tekniska nämnden. Mark- och exploateringsenheten tar fram underlag för beslut om ansökan om expropriation i tekniska nämnden.

Ärendebeskrivning

Regionstyrelsen har begärt att berörda nämnder ska yttra sig avseende bland annat nedanstående frågor i ärendet:

- 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 inkl. expropriation?

Mark- och exploateringsavdelningen samt miljö- och livsmedelsavdelningen har tagit fram ett gemensamt tjänsteyttrande samt inhämtat synpunkter från enhet detaljplan.

Expropriationsfrågan – juridiska aspekter, risker, fördelar, genomförande

Sveriges geologiska undersökning (SGU) beslutade 2013 att ta på sig huvudmannaskapet för f.d. Södervägs brädgård efter en begäran från Region Gotland som tidigare hade huvudmannaskapet men inte tillräckliga resurser. SGU har 2019-10-07 tillskrivit Region Gotland med önskan om att regionen ansöker om expropriationstillstånd enligt expropriationslagen för att tillse att fastigheten får en ägare för att därefter möjliggöra genomförande av sanering med bidrag från staten. Bakgrunden till detta är att fastigheten ingått i ett konkursbo och att fastigheten i konkursen blivit abandonerad, dvs återlämnad till gäldenären Träimpregnering Gotland AB. Då bolaget likviderats är fastigheten i praktiken ”herrelös”. Om konkursen återupptas och fastigheten säljs efter sanering så är staten inte garanterad att få tillbaka bidraget eller del där av till saneringen.

Naturvårdsverket kan mot bakgrund av ovanstående, inte bevilja bidrag till saneringen med nuvarande ägandeförhållande. Genom en expropriation av fastigheten säkerställs ägandet och den framtida hanteringen av fastigheten och statlig bidrag för sanering kan beviljas. Ansökan om expropriation kan ske med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719). Enligt 2 kap. 7 § expropriationslagen får expropriation ske för att försätta eller hålla en fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

Förvärv genom expropriation räknas inte som ansvarsgrundande förvärv enligt 10 kap 3 § miljöbalken vilket innebär att regionen inte övertar ansvar för avhjälpande av föroreningarna.

En fastighetsägare kan trots frihet från ansvar enligt 10 kap. miljöbalken vara skyldig att svara för den värdeökning av fastigheten som följer av en avhjälpande åtgärd. Frågan ska hanteras i ansvarsutredning inför ansökan om bidrag.

Kostnader som uppkommer i samband med det expropriativa förfarandet berättigar inte till bidrag utan kommer att få bekostas av regionen.

Ett förvärv genom expropriation kan medföra kostnader som inte kan hänföras till saneringsåtgärder för förvaltning av fastigheten.

Det har konstaterats att mark och grundvatten inom fastigheten är kraftigt förorenade efter den tidigare verksamheten med kreosotimpregnering. Föroreningen har även spridit sig via grundvatten i berg till angränsande fastigheter främst åt väster och norr. 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.

SGU har senast beviljats bidrag på sammanlagt 15,9 miljoner kronor för åtgärdsförberedande utredningar vilket visar att staten har prioriterat det förorenade objektet.

Fastigheten ligger inom grundvattenförekomsten mellersta Gotland – Klintehamn som har otillfredsställande kemisk status, bl a på grund av att gränsvärde för PAH i grundvattnet överskrids. Den tidigare impregneringsverksamheten på fastigheten är en betydande orsak till PAH-föroreningen. Ett avhjälpande av PAH-förorening i grundvatten ökar möjligheten att uppnå god status i grundvattenförekomsten.

Markanvändning efter sanering – plan, bygglov, försäljning

Fastigheten ligger vid väg 142 ca 1 mil söder om Visby, utanför planlagt område.



Vall Hardings 1:7 (blå markering)

Fastigheten har en areal om 31 182 kvm och är bebyggd med saneringsmogna industribyggnader.

Översiktsplan Gotland 2040 pekar ut fastigheten Vall Hardings 1:7 som ett befintligt verksamhetsområde. Det innebär att översiktsplanen ger stöd för en utveckling av verksamheter inom befintligt område. Fastigheten är inte detaljplanlagd. 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.

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 distribuerande vattentäkt. Det finns inte heller möjlighet för anslutning till kommunalt avlopp i dagsläget.

Resursbehov – personella, ekonomiska, kompetens

Mark- och exploateringsavdelningen hanterar köp och försäljningar av regionens fastigheter enligt delegationsordning beslutad av tekniska nämnden 2024-06-28.

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 kommunjuristen.

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 kronor.

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 kronor.

Den ersättningspliktiga värdeökningen, dvs 200 000 kronor, 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 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 kronor enligt utredning utförd av konsult 2023.

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.

Mark- och exploateringschef har enligt delegation från Tekniska nämnden att fatta beslut om förvärv upp till tio prisbasbelopp. Då ärendet gäller expropriation bedömer mark- och exploateringsavdelningen det lämpligt att hänskjuta beslutet 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

Personal och kompetens för att genomföra expropriering bedöms finnas inom mark- och exploateringsavdelningen.

Det sammanlagda behovet av medel, inklusive personalresurs, för genomförande av expropriationen bedöms vara ca 300 000 kronor. Kostnad för förvaltning av fastigheten bedöms inte vara omfattande. Den största kostnaden som kan uppstå bedöms vara en eventuell rivningskostnad om ca 900 000 kronor. Regionens kostnader bedöms sammanlagt bli måttliga i förhållande till den stora miljönytta som kan åstadkommas.

Enhet miljö bedömer i sin tillsynsroll att det är synnerligen angeläget att på alla sätt bidra till att den kraftiga förorening som skett av platsen åtgärdas för att minska risk för människors hälsa och miljön. Goda förutsättningar bedöms finnas att fortsatt få bidrag från staten för att genomföra avhjälpandeåtgärder.

Ett avhjälpande av PAH-förorening i grundvattnet bedöms öka möjligheten att uppnå god status i grundvattenförekomsten och därmed nå

miljökvalitetsnormen. En förbättrad kemisk status bör därmed förbättra förutsättningarna för framtida projekt och exploateringar inom grundvattenförekomsten.

Det bedöms inte att övriga perspektiv som är prioriterade av regionen kommer att påverkas negativt av en expropriation av fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-03-06
Regionstyrelsen 2024-12-12 (2024-12-12 RS §437)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Regionstyrelsen