

RS AU § 193 Expropriation av fastigheten Vall Hardings 1:7 .

Ärendenummer: RS 2019/1163

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Tekniska nämnden ges 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 genomförde 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.

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.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Anders Lindholm, planeringsstrateg, regionstyrelseförvaltningen.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Remissyttrande tekniska nämnden, 2025-03-26

Remissyttrande miljö- och byggnämnden, 2025-03-28

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse MBN, 2025-02-19

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse TN, 2025-03-06

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-05-19