

**MBN AU § 24 Remiss. Expropriation av fastigheten
Vall Hardings 1:7**

Ärendenummer: MBN 2025/292

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnämnden

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att lämna yttrande enligt tjänsteskrivelse.
2. Miljö- och byggnämnden understryker vikten av att expropriation kommer till stånd för att möjliggöra sanering av ett mycket förorenat område.

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 kr 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 kr. Den ersättningspliktiga värdeökningen, enligt utförd värdering är 200 000 kr 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 kr.

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.

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 kr. Kostnad för förvaltning av fastigheten bedöms inte vara omfattande. Den största kostnaden

som kan uppstå bedöms vara en eventuell rivningskostnad om ca 900 000 kr. 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 miljö kvalitetsnormen. 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.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att lämna yttrande enligt tjänsteskrivelse samt att miljö- och byggnämnden understryker vikten av att expropriation kommer till stånd för att möjliggöra sanering av ett mycket förorenat område.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse yttrande angående expropriation av Vall Hardings 1:7, daterad 2025-02-19

Protokoll RS § 437: Information. Expropriation av fastigheten Vall Hardings 1:7, 2024-12-12