

Mottagare
Regionstyrelsen

Expropriation av fastigheten Vall Hardings 1:7, Södervägs brädgård

Förlag till beslut

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

Sammanfattning

Södervägs brädgård är en nu nedlagd såg- och impregneringsverksamhet i Vall. Efter verksamhetens konkurs står fastigheten utan lagfaren ägare. Sveriges geologiska undersökning (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.

Södervägs brädgård ligger högst upp på Länsstyrelsen Gotlands prioriteringslista över förorenade områden. Naturvårdsverket kan inte besluta statliga medel för saneringsåtgärder för objekt där ägarskapet inte är fastställt. SGU har därför inkommit med en begäran om att Region Gotland hos regeringen ska ansöka om tillstånd att expropriera fastigheten.

Regionstyrelseförvaltningen informerade senast regionstyrelsen i ärendet i september 2022 och föreslog då att skjuta på avgörandet i frågan rörande expropriation av fastigheten, till dess att huvuddelen av de planerade åtgärdsförberedande aktiviteterna inom området genomförts. Förvaltningen föreslår nu att regionstyrelsen beslutar att remittera ärendet till tekniska nämnden och till miljö- och byggnämnden för att få nämndernas syn på saken innan ärendet får gå vidare till regionfullmäktige för beslut. Förvaltningen ser det som lämpligt att fullmäktige så småningom ger tekniska nämnden eller miljö- och byggnämnden i uppdrag att ansvara för en eventuell expropriation och för ärendets hantering i övrigt.

Regionstyrelseförvaltningen ser fram emot yttranden från nämnderna där bland annat följande frågor behandlas:

- 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?

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 kreosotföreningar i jord, berg och grundvatten inom och utom fastighetens gränser. Grundvattnet i området är förorenat och närbelägna bostadsfastigheter som konstaterats fått förorenade brunnar, har tidigare fått kommunalt vatten anslutet.

Södervägs brädgård ligger högst på Länsstyrelsen Gotlands prioriteringslista över förorenade områden. Naturvårdsverket kan besluta om bidrag eller stöd för sanering av förorenade områden där ingen ansvarig kan pekas ut, men för att komma ifråga måste fastigheten ha en ägare. Statliga medel för saneringsåtgärder beviljas inte för objekt där ägarskapet inte är fastställt.

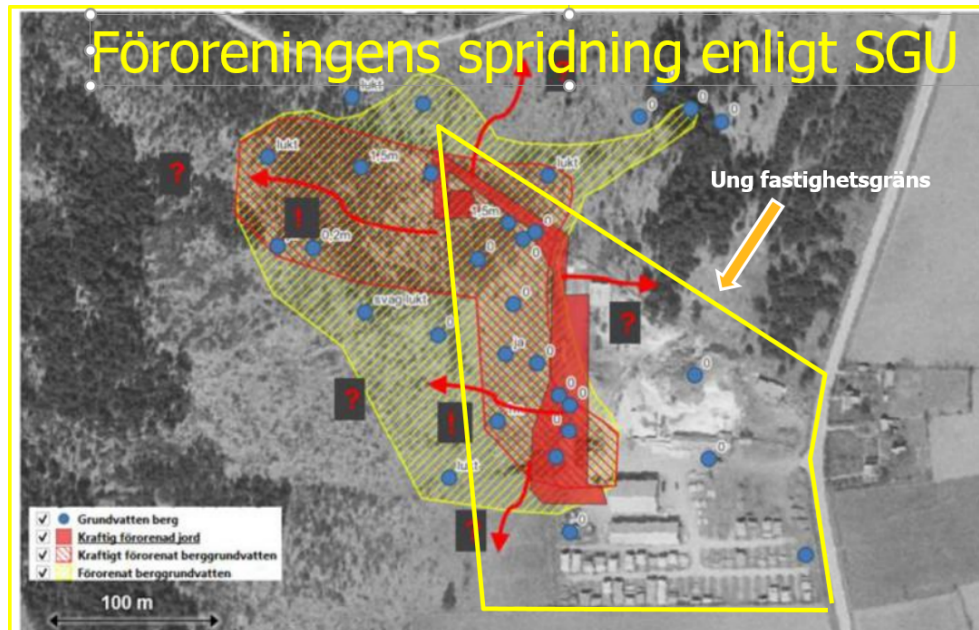
Pågående undersökningar med statliga medel

Naturvårdsverket har beviljat 15,9 miljoner kronor för åtgärdsförberedande undersökningar över en treårsperiod 2022-2024. I sina överväganden inför beslutet konstaterar Naturvårdsverket att Länsstyrelsen har gett objektet högsta riskklass (riskklass 1), en klassning som indikerar ”mycket stor risk för miljö och hälsa”, och utsett platsen som högst prioriterad på Gotland när det gäller förorenade objekt. Projektet är även nationellt prioriterat av Naturvårdsverket, som tidigare har beviljat medel för undersökningar och åtgärdsförberedelser.

De undersökningar som SGU arbetat med planeras avslutas under 2024 och en slutrapport kommer preliminärt att vara klar under första halvåret 2025.

Preliminära resultat från genomförda undersökningar visar bland annat att spridning av kreosotolja har skett och troligen fortfarande sker i jord kring kraftigt förorenade diken och impregneringsytor, i övergångar mellan jord-berg samt i sprickor och karst i berget.

En ansökan om medel för behandlingsåtgärder kommer att tas fram efter att den nu beviljade åtgärdsförberedande fasen har genomförts och rapporterats, vilket preliminärt betyder inledningen av 2025. Det är SGU som i kraft av sitt huvudmannaskap ansöker om finansieringen, varefter ansökan hanteras av Naturvårdsverket med stöd av Länsstyrelsen Gotland. Om en ansökan om medel för saneringsåtgärder beviljas, kan saneringsarbetet i bästa fall starta upp under sommaren 2025. Arbetet beräknas pågå under ett antal år, beroende på vald behandlingsmetod och effekt.



Figur 1. Karta med fastighetsgräns och föroreningens utbredning

Fastighetsförvärsansvar

Miljöbalkens 10 kap. 3 § slår fast att den som förvärvar en förorenad fastighet kan bli ansvarig för saneringen av densamma. Med förvärv avses: 1. köp, byte eller gåva, 2. tillskott till ett bolag eller en förening, eller 3. utdelning eller skifte från ett bolag eller en förening. I förarbeten till lagen samt i Naturvårdsverkets vägledning – Ansvar för avhjälpande av miljöskador (juni 2024, sid 89-90) anges att expropriation inte är ett så kallat ansvarsgrundande förvärv. I det aktuella fallet har både Länsstyrelsen och Naturvårdsverket bedömt att det inte handlar om ett ansvarsgrundande förvärv.

Ärendets politiska hantering

Regionstyrelseförvaltningen informerade senast regionstyrelsen i ärendet den 28 september 2022. Förvaltningen föreslog då att skjuta på avgörandet i frågan rörande expropriation av fastigheten, till dess att SGU har genomfört huvuddelen av de planerade åtgärdsförberedande aktiviteterna inom området. För att inte onödigt sinka en sanering av föroreningarna och därmed medverka till en fortsatt spridning i marken, menade dock förvaltningen att ärendet bör återkomma till regionstyrelsen när resultatet från planerade åtgärdsförberedande utredningar finns framme, men innan en ansökan om medel för slutlig sanering lämnas in, vilket troligen innebär någon gång under 2024. Nu, hösten 2024, menar regionstyrelseförvaltningen att nödvändiga underlag för ett avgörande finns framme. Regionstyrelseförvaltningen föreslår att regionstyrelsen remitterar ärendet till tekniska nämnden och till miljö- och byggnämnden för att få nämndernas syn på saken innan ärendet därefter får gå vidare till regionfullmäktige för beslut. Förvaltningen ser det som lämpligt att fullmäktige så småningom ger tekniska nämnden eller miljö- och byggnämnden

i uppdrag att ansvara för en eventuell expropriation och för ärendets hantering i övrigt. Förvaltningen emotser nämndernas förslag i denna fråga.

Kostnader som kan drabba Region Gotland

Vid en expropriation med efterföljande sanering kan Region Gotland komma att bli ansvarig för vissa, i sammanhanget mindre omfattande, kostnader. Det gäller kostnader för själva expropriationsprocessen, kostnader för den värdeökning som uppstår efter en sanering samt även eventuella rivningskostnader. Kostnaderna för den juridiska processen med expropriation är inte säkerställda, men uppskattas inte överstiga 100 tkr. Här emotses nämndernas sakkunskap när det gäller såväl bedömning, planering som genomförande. När det gäller frågan om värdeökning pekar resultatet från den värdering av fastigheten som gjorts, att värdeökningen efter en sanering blir 200 tkr, vilket då kommer att utgöra det belopp som staten kommer att utkräva av Region Gotland. Slutligen frågan om rivningskostnader, där undersökningarna (från 2022) pekar på att det kan kosta omkring 1,2 milj kr att riva kvarvarande byggnader (exklusive impregneringsbyggnaden).

SGU har låtit inventera befintliga byggnader på fastigheten och därvid gjort bedömningen att endast rivningen av en byggnad, impregneringsbyggnaden, kan bekostas med statliga medel. Resterande sex byggnader blir den tillträdande fastighetsägarens ansvar att hantera. För att minimera Region Gotlands ekonomiska åtagande föreslås det därför att byggnaderna på fastigheten inte rivs, utan får ingå i den framtida försäljningen av fastigheten som Region Gotland kan göra efter att marken sanerats. Fastigheten kan då lämpligen säljas för att nyttjas som mark för industri, upplag, masshantering eller liknande.

Regionstyrelseförvaltningens överväganden

Regionstyrelseförvaltningen konstaterar att SGU, sedan ärendet senast behandlades av regionstyrelsen, har gått vidare med genomförande av åtgärdsförberedande aktiviteter enligt tidigare planering. Inom ramen för projektet har utredningar gjorts rörande byggnadernas status och saneringsbehov samt även rörande kostnader för eventuella rivningsarbeten. SGU har också genomfört fortsatta fältstudier och undersökningar kring föroreningens utbredning och spridning och när den kommande slutrapporten blir färdig kring årsskiftet 2024/25, förväntas det kunna finnas en mer klar bild av föroreningens status och förutsättningarna för en kommande sanering.

En förutsättning för att regionstyrelsen och småningom regionfullmäktige ska kunna fatta beslut i frågan om expropriation, är att berörda nämnder, tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden, först ges möjlighet att lämna yttranden rörande de delar där respektive nämnd är sakkunnig. Med anledning därav föreslår regionstyrelseförvaltningen att regionstyrelsen beslutar att remittera ärendet till dessa två nämnder, för att inhämta sakkunniga yttranden som en grund för fortsatt hantering.

Regionstyrelseförvaltningen emotser yttranden från nämnderna där bland annat följande frågor behandlas:

- 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?

Bedömning

Regionstyrelseförvaltningen konstaterar att de frågor och osäkerheter som tidigare ställts upp och kommunicerats med SGU och Länsstyrelsen, nu till stor del har retts ut och besvarats. Det är nu rimligt att tekniska nämnden och miljö- och byggnämnden får ärendet remitterat till sig, för att återkomma med sakkunniga yttranden till regionstyrelsen. Med dessa yttranden som grund föreslås att ärendet ånyo tas upp i regionstyrelsen inför ett slutligt avgörande i regionfullmäktige under första halvåret 2025.

Beslutsunderlag

Värdeutlåtande Vall Hardings 1:7, daterat 2024-06-25
Regionstyrelsens beslut RS §266, daterat 2022-09-28
SGU förfrågan om expropriation, daterad 2019-10-07
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-11-06

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Stefan Persson
Regional utvecklingsdirektör

Skickas till

Remitteras till:
Tekniska nämnden
Miljö- och byggnämnden