

Förlikningsavtal avseende markföroreningar på kommunens fastighet Skarpnäs 2:14, Telegrafberget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget förlikningsavtal med Preem AB avseende sanering av kommunens kvartersmark för uppförande av bostäder på Telegrafberget.

Sammanfattning

Kommunen äger fastigheten Skarpnäs 2:14 ("fastigheten") som delvis ligger inom detaljplan Skarpnäs 2:3 m.fl. (det vill säga Telegrafberget), som vann lagakraft den 21 oktober 2015. På fastigheten pågår förberedelser för utbyggnad av bostäder och en förskola. Kommunen har åtagit sig att sanera de delar av den kommunala fastigheten som ska utgöra kvartersmark och som därmed genererar byggrätter åt kommunen.

Inför utbyggnaden och genomförandet av antagen detaljplan har markundersökningar påvisat föroreningar på platsen. Kommunen har i egenskap av fastighetsägare vänt sig till Preem såsom tidigare verksamhetsutövare och begärt att Preem utreder, bekostar och avhjälper föroreningarna i marken.

Preem har hänvisat till den sanering av den gamla utlastningsstationen som Preem utförde år 2005. Preem anser sig även till viss del ha fått ansvara för efterföljande verksamhetsutövares skuld till markföroreningarna. Vidare har Preem anfört att en jämningsregel i Miljöbalken skulle vara tillämplig vid en juridisk process med följd att det ansvar som Preem nu är villig att svara för är ett mer långtgående ansvar än vad som skulle åläggas Preem vid tillämpning av jämningsregeln.

Enligt önskemål från Preem har därför ett förlikningsavtal tagits fram som reglerar ansvar och genomförande av marksaneringarna på fastigheten. En grov uppskattning av sanerings- och rivningskostnaderna för kommunen uppgår till cirka 3 – 4 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanen för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl, som syftar till att uppföra bostäder, verksamheter och en småbåtshamn, vann laga kraft 21 oktober 2015. Detaljplanen rymmer cirka 300 nya bostäder varav en fjärdedel av bostäderna planeras bli hyresrätter.

Kommunen äger fastigheten Skarpnäs 2:14 ("fastigheten") som till viss del ligger inom detaljplaneområdet. Till följd av den laga kraftvunna detaljplanen pågår förberedelser för utbyggnad av bostäder och en förskola på fastigheten.

Kommunen har i det exploateringsavtal som tecknats med HSB, tillika byggherren, åtagit sig att sanera de delar av den kommunala fastigheten som ska utgöra kvartersmark inom detaljplanen. Den största delen av denna kvartersmark ska upplåtas med tomträtt till HSB för produktion av hyresrätter. En mindre del försäljs till HSB som tomtmark för radhus. Överenskommen köpeskillning för radhusmarken och den framräknade tomträttsavgälden för hyresrättsmarken är baserade på pris för ren tomtmark fri från föroreningar.

Den kommunala marken aktuell för sanering har ringats in i bilaga till förlikningsavtalet.

Markföroreningar påträffade

Preem har genom Caltex/Texaco bedrivit oljedepåverksamhet under en lång tid på fastigheten. Verksamheten lades ner år 1977. Caltex/Texaco lämnade i samband med nedläggning av verksamheten över fastigheten, inklusive de på fastigheten uppförda garagebyggnaderna, till kommunen. I samband med återlämnandet har kommunen inte ställt krav på Caltex/Texaco att återställa området.

Inför utbyggnaden och genomförandet av antagen detaljplan har markundersökningar påvisat föroreningar i och omkring området för Caltex/Texacos tidigare oljeverksamhet. Kommunen har i egenskap av fastighetsägare (exploateringsenheten) vänt sig till Preem såsom tidigare verksamhetsutövare och begärt att Preem utreder, bekostar och avhjälpes föroreningarna i marken.

Preem har utfört egna provtagningar på fastigheten och har härefter uttryckt vilja att ta ansvar för sina uppkomna föroreningar. Preem har emellertid också hänvisat till den sanering av den gamla utlastningsstationen på delområde 1, se bilaga till förlikningsavtal, som Preem utförde år 2005. Preem anser sig även till viss del ha fått ansvara för efterföljande verksamhetsutövares skuld till markföroreningarna på platsen. Vidare har Preem anfört att jämkningsregeln i 10 kap 4 § Miljöbalken skulle vara tillämplig vid en juridisk process med följd att det ansvar som Preem nu är villig att svara för är ett mer



långtgående ansvar än vad som skulle åläggas Preem vid tillämpning av jämningsregeln. På grund härav har Preem framfört önskemål om att avtala om det saneringsansvar och de åtgärder som kommunen och Preem kommit överens om.

Ett förlikningsavtal med avsikt att reglera ansvar och genomförande av marksanering har därför tagits fram mellan kommunen (exploateringsenheten) och Preem. Uppgårelsen baseras på fyra delområden som med olika förutsättningar, karaktär och historia har underlättat för en rättfärdig fördelning mellan parterna. (Områdesindelningen redovisas i bilaga till förlikningsavtalet).

Förlikning

Det faktum att Preem 2005 sanerat delområde 1 till industrinivå (Mindre känslig markanvändning, MKM), som kommunen vid tidpunkten för sanering kunde godkänna, samt att rättsfall i liknande ärenden inte krävt verksamhetsutövaren på vidare sanering, gör att kommunen tar ansvar för vidare sanering ner till bostadsnivå (känslig markanvändning, KM).

Delområde 2 avser allmän platsmark där sanering ingår som en del i kommunens vägutbyggnad. Av vägentreprenadens prognostiserade slutkostnad på 37 miljoner står kommunen för kostnader upp till 20 miljoner, överskjutande del står exploitören för.

Avseende delområde 3 och 4 skulle Miljöbalkens jämningsregler i 10 kap 4 § Miljöbalken leda till att den största delen av Preems saneringsansvar skulle avskrivas. De verksamhetsutövare som arrenderat delområde 4 efter det att Caltex/Texaco återlämnat fastigheten är heller inte möjliga att ålägga saneringsansvar. Kommunen har för övrigt erhållit intäkter över tid för vidareuthyrning av marken. Tillsynsmyndigheten har också indikerat på att en ansvarsutredning skulle kunna ta lång tid vilket skulle påverka utbyggnadstakten negativt. Genom förlikningsavtalet kan kommunen (exploateringsenheten) driva projektet vidare.

Kommunens tillsynsmyndighet (miljöenheten) har parallellt med exploateringsenhetens förhandling med Preem startat upp en opartisk ansvarsutredning avseende saneringsansvaret. Tillsynsmyndigheten anser att parterna genom förlikningen har resonerat i linje med miljöbalkens ansvarsregler, och att den föreslagna fördelningen gör att en fortsatt fördjupad ansvarsutredning skulle bli överflödigt. Miljöenheten kommer därför inte att fortsätta den uppstartade ansvarsutredningen avseende föroreningarna på platsen.

Saneringsarbetena planeras ske i februari. En kontrollplan som beskriver utförandet av saneringen har tagits fram. Kontrollplanen är godkänd av Preem och delgiven HSB utan erinran.



Ekonomiska konsekvenser

Ett pris för saneringsarbetena har varit avhängigt färdigställande av kontrollplanen. Nu när kontrollplanen är slutligt godkänd av Preem planeras offertförfrågan gå ut under december 2016. (Villkorat av att förlikningsavtalet antas i kommunstyrelsen).

Men i och med att Preem tar del av saneringskostnaderna och ansvar för borttagande av garagebyggnadernas bottenplattor förutspås den budget som sedan 2010 antagits för stadsbyggnadsprojekt Telegraf att stå sig. En grov uppskattning av sanerings- och rivningskostnaderna för kommunen uppgår till cirka 3 – 4 miljoner kronor.

Bilagor

Förlikningsavtal med Preem inklusive bilagor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Helena Fältén
Projektledare