



Natali Georgievski
Exploateringsingenjör
Natali.Georgievski@Trelleborg.se
0410 – 73 45 14

Kommunstyrelsen

Övre och Stadsparkskvarteret, fastighet Signalen 19 och 20, Dp 234, Äskande om medel för sanering

Bakgrund

Fastigheterna Signalen 19 och 20 ligger centralt belägna i Trelleborg. Kommunen äger fastigheten Signalen 20. Fastigheten Signalen 19 ägs av det kommunala aktiebolaget Östersjöterminalen.

Länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet, har i många år haft ögonen på den gamla gasverkstomten. Åtskilliga möten har hållits där kommunen redogjort att fastigheterna avser att exploateras och att saneringen hanteras i det skedet.

2015 tog kommunstyrelsen i Trelleborgs kommun beslut om att ta fram ett planprogram för området ”Övre och Stadsparkskvarteren” (PL-2015-31) där fastigheterna Signalen 19 och 20 ingår. Området planläggs idag för flerbostadshus som möjliggör för 150 – 200 bostäder, Dp 234 Signalen 19 m.fl. ”Gasverket”. Fastigheternas lokalisering redovisas i bilaga 1.

Miljötekniska undersökningar har utförts på fastigheterna Signalen 19 och 20. Vid mark- och grundvattenundersökningarna har förorenade halter påträffats, vilka överstiger Naturvårdsverkets riktvärden, se bilaga 2.

Föroreningarna beror på kolgasverket som kommunen bedrev inom fastighet Signalen 20 mellan år 1912 och 1971. Viss verksamhet har även bedrivits på intilliggande fastighet Signalen 19.

De södra och centrala delarna av fastigheterna Signalen 19 och 20 bedöms vara förorenade i högre grad än de norra delarna. Vid utförda provtagningar har även föroreningar i grundvattnet påträffats. Det har framkommit att det kan finnas en risk att föroreningarna fortsätter att spridas till grundvattnet och därifrån vidare till den kommunala vattendistributionen och till närliggande stadsparksdamm.

Fastigheterna Signalen 19 och 20 ligger inom ett område som bedömts utgöra en risk för människors hälsa och för miljön. Området bedöms vara högst angeläget för efterbehandling och står med i den högsta (allvarligaste) klassen i länets prioriteringslista för efterbehandling.

För att kunna exploatera fastigheterna måste Signalen 20 och delar av Signalen 19 saneras. Även om fastigheterna inte exploateras utgör föroreningsituationen en risk för människors hälsa, en marksanering är därför nödvändig. Den totala saneringskostnaden, för att kunna exploatera området, har bedömts till 77,03 Mkr.

Kommunen ansökte 2018-05-14 om statligt bidrag för efterbehandling av förorenade områden för bostadsbyggande. Ansökan har därefter kompletterats med en utredning avseende verksamhetsutövaransvaret. Enkelt uttryckt kan sägas att kommunen har cirka 20 procent kostnadsansvar, resterande del tar staten.

Ansökan hittas i bilaga 3, tillhörande bilagor går att hitta under diarienummer TN 2018/91.

2019-06-13 beslutade Naturvårdsverket, NV-05147-17, att bevilja 56,14 Mkr till Länsstyrelsen i Skåne län i form av bidrag för åtgärdsförberedelser och åtgärder inför bostadsbyggande på de förorenade fastigheterna Signalen 19 och 20 i Trelleborgs kommun, se bilaga 4. Bidraget är villkorat med att marken saneras för bostäder. Bidraget får användas för undersökning, ansvarsutredning, utredning, åtgärder, uppföljning och utvärdering.

Beredning

Sanering ska påbörjas på fastigheterna Signalen 20 och delar av fastighet Signalen 19 för att möjliggöra för bostadsbyggande i enlighet med pågående detaljplan Dp 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket" som har stöd i planprogrammet (PL-2015-31) som antogs av kommunfullmäktige 2018-04-23, Dnr KS 2018/301.

Äskat medel ska finansiera kommunens kostnader för saneringen. Att uppmärksamma är att äskandet och statsbidraget täcker kostnaden för att återmontera de bevarandevärda delarna av retorthuset (Ungdomens hus) men inte själva "inkrämet" (innerväggar, ytskikt, vitvaror, installationer m.m.) som behövs för att byggnaden ska fungera som bostadshus.

Äskande om medel för utbyggnad och genomförande av detaljplan, Dp 234 Signalen 19 m.fl. "Gasverket", görs separat först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Befintliga byggnader inom Signalen 20

Inom den gamla gasverkstomten ligger flera byggnader med särskilt kulturhistorisk värde. Det rör sig om två fabriksbyggnader uppförda i rött tegel (Ungdomens hus och Parkkontoret), ett förråd i trä samt en gammal tjänstebostad. Byggnadernas placering redovisas i bilaga 5. I samband med framtagandet av planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren genomfördes en kulturmiljöanalys för "Övre området". I analysen har samtliga byggnader inom Signalen 20 pekats ut som särskilt bevarandevärda, se bilaga 6.

Byggnaderna har genomgått ombyggnationer, vilka inte varit varsamma. Utifrån den komplexa föroreningsituationen i området och i byggnaderna beslutade styrgruppen för planprogrammet att parkkontoret och förrådet/Smedjan rivs då dessa bedömts vara mycket svåra att bevara och omvandla. Arbetet kring

vilken/vilka byggnader som ska rivas har därefter varit i linje med planprogrammet.

För att möjliggöra för en fullständig marksanering, behöver byggnaderna, utom Kvinnobostaden, inom Signalen 20 rivas, varav en byggnad demonteras och återmonteras. 2019-07-04 skickade Tekniska förvaltningen, genom dess projektavdelning, in en ansökan om rivningslov. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om att bevilja rivningslovet 2019-10-01. Rivningslovet överklagades därefter till Länsstyrelsen, som avslog överklagan 2019-11-14, dnr BMK-2019-729. 2019-11-25 överklagades Länsstyrelsens beslut till andra instans, Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade 2020-01-15 att avslå överklagan av rivningslovet. Förutsatt att ingen överklagar beslutet i rätt tid, vinner beslutet laga kraft 2020-02-06.

För att få hjälp i arbetet med att avgöra vad som är bevarandevärda delar av Retorthuset, har en sakkunnig inom kulturmiljö handlat upp. Under detta arbete har Retorthuset bedömts som förvanskad på grund av ovarsamma ombyggnationer under sent 50-tal. Möjlighet gavs att inventera Parkkontoret istället, som bedömdes mer välbevarat. Då föreningar påträffats i husgrunden och i byggnaden behöver Parkkontoret, likt tidigare ställningstagande för Retorthuset, demonteras och därefter återmonteras med byggnadsmaterial som inte är förorenat.

2020-01-15 hölls ett möte med styrgruppen (KSAU) för Övre och Stadsparkskvarteren. På mötet fick styrgruppen svar på frågor som kom upp i Kommunfullmäktige 2019-12-16. Möjlighet gavs även att presentera material som ärendet avsåg att kompletteras med efter beslut om återremittering i Kommunfullmäktige 2019-12-16. Presentationen, samt förtydligande av bilderna i PowerPointen, hittas i bilaga 9.

Under styrgruppsmötet diskuterades val av byggnad som ska demonteras och återmonteras inom fastighet Signalen 20. Då Parkkontoret bedömts som mer bevarandevärdt än Retorthuset beslutade styrgruppen, 2020-01-15 med en majoritet, att kommunen ska skicka in en ändringsansökan till Naturvårdsverket för att ansöka om bidrag för demontering av återmontering av Parkkontoret istället för Retorthuset. Förutsatt att Naturvårdsverket beviljar bidrag för demontering och återmontering av Parkkontoret istället för Retorthuset, kommer kommunen att arbeta vidare med Parkkontoret. Naturvårdsverket tar beslut om denna fråga i april/maj månad.

Förslag på hur byggnaderna kan saneras och bevaras

Lämpligheten att (i) bevara, (ii) demontera och återmontera eller att (iii) riva Parkkontoret och Retorthuset har sedan tidigare utretts. Parkkontoret och Retorthuset går att bevara, det är dock konstaterat att marken under byggnaderna, med ett bevarande, inte kan saneras i tillräcklig utsträckning för bostäder. Utöver ovanstående är Parkkontorets husgrund, med risk för även visst byggnadsmaterial, också förorenat. I enlighet med planprogrammet, har det i ansökan om bidrag för saneringen, angetts en viss mängd bostäder och verksamhetslokaler. Då bidraget enbart beviljas för bostäder kommer bidraget, som en konsekvens av omvandling till verksamhetslokaler, att gå förlorat.

Organisation

Efterbehandlingsåtgärder som helt eller delvis finansieras av statliga medel kan endast genomföras om en myndighet ställer upp som huvudman. I detta fall har Trelleborgs kommun, Kommunledningsförvaltningen genom dess mark- och exploateringsenhet, åtagit sig rollen som huvudman. Det ställs även krav på att kommunen, som verksamhetsutövare, att utföra efterbehandlingsåtgärder (10 kap 4 § MB). Denna roll åtar sig Tekniska serviceförvaltningen, genom dess projektavdelning, som projektleder saneringen och sköter det praktiska ansvaret.

Tidplan

Enligt ursprunglig tidplan skulle förberedande arbete inför saneringen pågå år 2019. Saneringen skulle därefter påbörjas i maj år 2020. På grund av överklagat rivningslov har det skett förskjutningar i tidplanen. Målet är dock fortfarande att saneringen påbörjas år 2020. Om inget oförutsett inträffar, väntas rivnings- och demonteringsarbetet påbörja våren 2020. En uppdaterad tidplan (2019-12-06) bifogas för att förtydliga processen kring saneringsarbetet inom fastigheterna Signalen 20 och del av fastighet Signalen 19, se bilaga 7.

Ekonomi

Den totala kostnaden för saneringen har bedömts till 77,03 Mkr. Naturvårdsverket har till Länsstyrelsen i form av bidrag beviljat 56,14 Mkr som täcker en del av saneringskostnaden. Behovet av kommunal finansiering är 20,89 Mkr, varav fastighetsägaren till Signalen 19 bekostar 1,163 Mkr.

Kommunen tar initialt alla kostnader, inklusive den andel som fastighetsägaren till Signalen 19 ska bekosta, vilka sammanställs i en ekonomisk kalkyl för efterbehandling varje kvartal. Den ekonomiska kalkylen skickas via Länsstyrelsen till Naturvårdsverket var tredje månad (kvartalsrapport). Nedlagda kostnader rekvireras därefter av Länsstyrelsen till projektet enligt beviljat statsbidrag varje kvartal. Budgetår är 1 januari – 31 december.

Saneringskostnaderna fördelas på fyra år efter en tidplan som kommunen skickat in till Länsstyrelsen tillsammans med uppskattade saneringskostnader för respektive år. År 2019 var sökt bidrag 3,0 Mkr, kommunens kostnadsansvar var 0,8 Mkr. På grund av förseningar i tidplanen som har sin grund i det överklagade rivningslovet, har bidraget och kostnaderna för saneringen omfördelats till år 2020. Det bidrag som inte nyttjas till och med år 2022 riskerar att förloras.

De förväntade saneringskostnaderna, vilka det behöver äskas medel för, redovisas i tabell 1 nedan:

Tabell 1. Sammanställning av medel som behöver äskas respektive år för saneringskostnader (2020-01-20).

År	2019	2020	2021	2022	Totalt
Sökt bidrag (Mkr)	-	31,76	23,58	0,8	56,14
Kommunens ansvar (Mkr)	-	14,19	6,5	0,2	20,89
Äskat belopp (Mkr)	-	45,95	30,08	1	77,03

Beslutsunderlag

- Bilaga 1** Översiktskarta
- Bilaga 2** Miljöteknisk rapport Gasverket 190320
- Bilaga 3** Bidragsansökan Lnst Signalen 180514
- Bilaga 4** Beslut om bidrag NV-05147-17, 190613
- Bilaga 5** Översiktskarta - Byggnader inom fastighet Signalen 20
- Bilaga 6** Kulturmiljöanalys (Melchner 2016)
- Bilaga 7** Saneringstidplan 191206
- Bilaga 8** MMDs beslut -överklagat rivningslov
- Bilaga 9** Presentation inför styrgrupp 2020-01-15

Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott att föreslå kommunstyrelsen föreslå att kommunfullmäktige beslutar:

- att med start år 2020 påbörja sanering av fastighet Signalen 20 och del av fastighet Signalen 19
- att anslå 45,95 Mkr år 2020, 30,08 Mkr år 2021 och 1 Mkr år 2022 till kommunstyrelsens exploateringsbudget för skattekollektivet för utförande av erforderlig marksanering.
- att delfinansiering sker genom statsbidrag med 31,76 Mkr år 2020, 23,58 Mkr år 2021 och 0,8 Mkr år 2022
- att i avvaktan på reglering med Östersjöterminalen AB finansiera resterande del av kostnaderna för år 2020, 2021 och 2022 genom upplåning.
- att en revers utfärdas mot Östersjöterminalen AB för bolagets andel av de totala saneringskostnaderna, det vill säga motsvarande projektkostnaderna efter avdrag för erhållna statsbidrag.
- att investeringen återredovisas till kommunfullmäktige i samband med årsredovisningen för år 2022.