

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se

2002-02-05

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om ansvar för markföroreningar på Stora Mossens IP

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner samarbetsavtal med byggherrarna avseende ansvar och kostnadsfördelning avseende markföroreningar på Stora Mossens idrottsplats och bemyndigar kontoret att delta i det fortsatta marksaneringsarbetet på det sätt och inom de kostnadsramar som anges i detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Kerstin Boberg
tf

Gunnar Jensen

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Stora Mossen byggs 124 bostäder i den västra delen av idrottsområdet. Fullmäktige godkände 2000-11-27 ny detaljplan och överenskommelse om exploatering. Det innebär att byggherrarna – AB Borätt och Viktor Hanson-koncernen – fick 20 års avgäldsfrihet mot att de i gengäld skulle utbetala ca drygt 21 Mkr för upprustning mm av kvarvarande delar av idrottsplatsen. Ett underskott förutsågs på gatu- och fastighetsnämndens budget medan idrottsnämnden fick betydande investeringar finansierade. Totalt bedömdes projektet förmånligt för staden.

Det har dock dragit ut på tiden bl a till följd av tveksamhet inför en golfhall som senare utgått ur planen. Uppläggningsen av överenskommelsen har följt gjorts innan nu gällande riktlinjer för försäljning av bostadsmark för bostäder som upplåts med bostadsrätt antagits. Under hösten har fastighetsbildning skett. Tomträttsavtal med sidolöpande avtal har träffats. Exploatörerna gavs nyttjanderätt och kunde inleda markarbetena strax dess förinnan.

I december 2001 anmälde byggherrarna att föroreningarna, som noterats under planarbetet och efter noggrann undersökning bedömts som relativt marginella, visat sig vara vida mer omfattande än förutsett. Byggherrarna har under hösten förhandlat med miljöförvaltningen om de föroreningshalter som kan godtagas. Uppenbarligen har olika föroreningar

sjunkit ner i djupare lager. Ju längre ner man grävde, desto mer föroreningar har påträffats. Bl a finns här PAH-haltig tjärasfalt och tungmetaller.

Kontoret får slå fast att dessa föroreningar knappast kunnat förutses. De undersökningar som rimligen kunde krävas genomfördes innan planen antagits. Byggherrarna har länge ansett sig kunna klara marksaneringen men man har nått kostnadsnivåer som enligt dem gör detta orimligt.

Hittills finns endast grova kostnadsuppskattningar. De visar att 14 Mkr nedlagts hittills och ytterligare 18 Mkr skulle behöva satsas. Kostnaderna är till ca 2/3 hänförliga till deponiavgifter. Provtagningskostnaderna representerar också avsevärda belopp. Arbetena har hittills förts till "terrassnivå", d v s egentliga grund- och byggnadsarbeten skulle nu kunnat inledas, men ytterligare urschaktning erfordras p g a föroreningarna.

Kontoret har ännu inte fått någon dokumentation på prover, kostnadsverifikationer eller kalkylunderlag. Kontoret har inlett upphandling av konsult för att få hjälp med att bedöma nedlagda och framtida kostnader, föroreningar och åtgärdsprogram samt löpande följa den fortsatta saneringen. Kontoret har också under hand informerat juridiska avdelningen och kommer att behöva stöd därifrån i de fortsatta diskussionerna.

Genomförandeproblemen är många, t ex hur lagen om offentlig upphandling (LOU) kan tillämpas om staden deltar i finansiering av åtgärder som redan gjorts av byggherren, momsfrågor m m. Invecklade förhandlingar med byggherrarna förestår. Att bedöma ansvarsfrågorna är grannlaga.

Kontoret anser det självklart att projektet ändå skall fullföljas. Rent samhällsekonomiskt är det inte rimligt att avbryta projektet nu. Även om saneringskostnaderna, runt 2.000 kr/m², förbrukar en stor del av markvärdet – oavsett vem som betalar – är markvärdet för nya bostäder i detta läge ändå större. Sanering erfordras f ö ändå oavsett vad området ska nyttjas till. Hade man vetat om situationen innan detaljplanen utarbetades hade man kunnat få gynnsammare utformning av planen och ett för staden förmånligare avtal.

Samtidigt brådskar arbetet med saneringen. Stilleståndskostnaderna varje månad är avsevärda. Kontoret har i de första samtalen med byggherrarna mött en genuin vilja att ta ett betydande ansvar och träffa ett rättvist avtal. Kontoret anser heller inte att byggherrarnas bidrag till idrottsförvaltningen ska ifrågasättas. Det är rimligt att idrottsverksamheten kompenseras kvalitativt när en stor del av idrottsområdet ianspråk tas för andra ändamål.

Att träffa en formell slutuppgörelse avseende fördelning av ansvar och kostnader som godkänns av gatu- och fastighetsnämnden kan ta uppemot ett kvartal. Kontoret anser att det är orimligt att området i flera månader lämnas som ett slagfält med gropar för grunderna m m.

Kontoret föreslår därför att det bemyndigas att fullt ut delta i det fortsatta saneringsarbetet på det sätt och inom de kostnadsramar som angetts ovan. Kontoret har upprättat förslag till samarbetsavtal som undertecknats av byggherrarna och som kontoret föreslår att nämnden godkänner. Det innebär att parterna delar på kostnaderna för marksaneringen med 50 % vardera. Stadens andel begränsas dock till max 16 Mkr. Då kan arbetena fortsättas utan stillestånd. De kommer att bedrivas så att alla risker för de

boende elimineras. Kontoret återkommer till nämnden med förslag till en slutuppgörelse så fort det låter sig göra.

SLUT