

Bidrag för marksanering för bostadsbyggande



Foto: Martin von Brömssen / Folio Bildbyrå: Folio bildbyrå RF Fotoplats: Gårdsten, Angered, Göteborg, Västra Götaland, Sverige.

Vad är satsningen?

- Frigöra mark för bostadsbyggande – och samtidigt sanera mark.
- Många möjligheter, både för bostäder, stadsutvecklingen och miljön.
- Regeringen satsar 300 miljoner kr för marksanering under 2017. Därefter 200 mkr årligen.

Vem kan söka



Alla kommuner som har:

- Ett behov av bostäder.
- Ett förorenat område riskklass 1-3 (mycket stor, stor eller måttlig risk) som förhindrar bostadsbyggande.

Vad krävs för att söka

- Ett beslut om att upprätta **detaljplan** för bostäder.
- En kommunal **huvudman** för saneringsåtgärden.
- En av Naturvårdsverket godkänd **ansvarsutredning**.
- Miljötekniska undersökningar som visar **föroreningens omfattning**.
- Tänkbara **saneringsåtgärder** och **uppskattade kostnader**.
- En bedömning av **värdeökningen på fastigheten**.
- **Lönsamhetsbedömning exploatering (bygg)**

Huvudman

- Huvudman för saneringsåtgärden är oftast kommunen.
- Huvudmannaskapet kräver politisk förankring och en projektorganisation ur flera kommunala förvaltningar.
- Byggherren ansvarar för uppförandet av bostäder.

Lönsamhet

Försvårar föreningen en exploatering för bostäder på grund av saneringskostnaderna ?

Hur stor kostnad kan projektet bära ?

- Exploateringskalkyler -

NV ny Vägledning april 2017. Hemsidan uppdaterad

Värdering av fastigheter – bedömning av värdeökning

- Auktoriserad fastighetsvärderare
- Före och efter en sanering. Till vilket pris köptes fastigheten. Var priset reducerat med hänsyn till föroreningarna?
- Hur mycket uppskattas fastighetsvärdet öka genom den statligt finansierade saneringen? = Värdeökningen

Ansvarsutredning

Ansvarsutredning görs enligt samma krav som i ”gamla” saneringsanslaget.

Finns Verksamhetsutövare ?

När har förorening skett?

Före 1960, (0% ansvar) eller efter 30 juni 1969 (100% ansvar)

Fastighetsägare – köpt fastighet efter 31 dec 1998?

Hur fungerar det?

- Bidraget täcker hela saneringskostnaden, men med avdrag för värdeökningen.
- Värdeökningen är ökat markvärde och värdet på tillkommande bebyggelse minus kostnader för att bygga.
- Oftast ligger hela värdeökningen i byggrätten och fastighetsvärderingen visar vad som gäller.
- OK med riskpremie på 20%

Vad kan man söka bidrag för?

- Bostäder, hyreslägenheter, bostadsrätter, småhus, särskilda boenden...
- Vissa andra saker kan ingå, grönytor, P-platser, källsorteringsbodnar, dagis, skola...

Bidragsprocessen

- Huvudmannen upprättar en ansökan, oftast mha konsulter. Ansökan skickas till Länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen granskar ansökan och gör en regional prioritering, skriver en egen ansökan som skickas till Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket granskar ansökan och tar beslut.

Att tänka på...

- Ansvarsutredningen – ska vara OK innan fortsatt handläggning hos NV.
- Framförhållning – processen tar tid från idé till bidragsbeslut till färdiga bostäder.
- Oförutsedda händelser – mera förorenat än vad markundersökningarna visat.
- Kvartalsuppföljning

Sanera till KM (känslig markanvändning) eller MKM (mindre känslig markanvändning)?

- Det kan i vissa fall löna sig att söka bidrag för att sanera till MKM och sedan finansiera sanering till KM på annat sätt.
- Sanering till MKM är relativt dyrt och ger liten värdeökning -> mera bidrag!

Risker och osäkerheter

- Villkor i besluten ska uppfyllas
- Detaljplanen överklagas..
- Byggherren går i konkurs..
- Det blir fler/färre/annorlunda bostäder.
- ???

- Återbetalningskrav???

Hur ligger vi till?

2016, 1 beslut, 7 mkr och ca 90 lägenheter

2017, 10 beslut, 100 mkr -17, 82 mkr -18, 15 mkr -19
0,3 mkr. Sammanlagt ca 1500 lgh.

Ca 8-10 ansökningar under handläggning.

Ytterligare ca 25 ansökningar i röret..

Slutsats: Det finns utrymme fler flera ansökningar närmaste åren.

Framtiden...

- Många ansökningar – prioriteringar och fasta ansökningsomgångar.
- Viss osäkerhet på lång sikt om bidraget – just nu bemyndigande på 200 mkr/år till 2026.

Mer information

www.naturvardsverket.se/efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse

Kontaktpersoner Per Nilsson och Jeanette Häggrot, Naturvårdsverket