

Information om Statligt stöd för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggande



Agnes Gustavsson

Syfte: öka bostadsbyggningen och uppnå ett av Sveriges många miljömål "En giftfri miljö".

Har kommunen områden som är förorenade men i övrigt lämpliga för bostadsbebyggelse?



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Mars 2018



Emma Gustavsson

För att området ska vara aktuellt krävs att följande kriterier är uppfyllda:

- Det måste finnas ett behov av bostäder i aktuellt område.
- Kommunen ska som minst ha beslutat om att påbörja detaljplanläggning för bostadsändamål.
- Området ska vara förorenat och tillhöra MIFO¹-riskklass 1–3 eller motsvarande.
- Det ska inte vara ekonomiskt bärkraftigt att uppföra bostäder utan statsstöd.
- Ansvarsutredningen ska vara godkänd av Naturvårdsverket (bidraget finansierar enbart de delar som det inte finns ansvarig för enligt 10 kap Miljöbalken, MB).
- Värdeökningen ska vara bedömd (se separat PM framtaget av NAI Svefa).
- Det ska finnas en huvudman (kommun) för efterbehandlingsåtgärden.
- Det ska finnas en realistisk tids- och kostnadsplan för respektive år som åtgärdsförberedelser, sanering och bostadsbyggande beräknas pågå.

Lönsamhet och värdering:

Den formella värderingen av området ska göras av en av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som utgår från de PM som tagits fram för bedömning av projektets möjligheter till bidrag. Det kan dock vara lämpligt att låta kommunens mark- och exploateringsavdelning, med hjälp av ovannämnda PM, räkna på projektet innan den formella värderingen görs.

Bedömning av lönsamhet

Ekonomi i exploateringen ska inte på egen hand kunna bära kostnaderna för de saneringsåtgärder som krävs. Det bedöms genom en lönsamhetskalkyl som redogör för projektets kostnader och intäkter inklusive byggrätter. I projektet är det acceptabelt med en riskpremie (vinst) på 20 %. Se "[PM Modell för beräkning av lönsamhet](#)"².

Bedömning av fastighetsvärde. En bedömning av värdet före och efter saneringen ska göras. Bedömningen ser lite olika ut beroende på om saneringen görs ner till KM³ eller MKM⁴. Se "[PM Kravspecifikation Fastighetsvärdering](#)"⁵.



Alva Andersson

Bidragsprocessen:

- Huvudmannen tar fram ansvarsutredning.
- Huvudmannen bedömer värdeökningen före och efter sanering.
- Länsstyrelsen granskar ansvarsutredningen.
- Huvudmannen tar fram en ansökan om bidragsmedel inklusive en lönsamhetskalkyl.
- Länsstyrelsen granskar ansökan.
- Länsstyrelsen skickar samtliga handlingar till Naturvårdsverket för godkännande.
- Naturvårdsverket fattar beslut om bidragsmedel till Länsstyrelsen som sedan fattar beslut till huvudmannen.
- Huvudmannen handlar upp och sanerar.
- Huvudmannen gör en ekonomisk redovisningen kvartalsvis till Länsstyrelsen som sedan rapporterar till Naturvårdsverket.
- Huvudmannen tar fram slutrapport och slutredovisar till Länsstyrelsen som sedan slutredovisar till Naturvårdsverket.
- Uppföring av bostäder, projektet avslutas.



Alva Andersson

Vanliga frågor:

- **Hur hanterar man att kommunen inte är exploatör eller fastighetsägare men ska vara huvudman för bidrag och sanering?**
Kommunen och exploatören får lösa det med avtal mellan sig. Bidraget betalas enbart ut till den formella huvudmannen, kommunen.
- **Finns det några krav på vilka typer av bostäder som måste uppföras på ett område som saneras av bidragsmedel?**
Bidraget omfattar alla typer av stadigarande bostäder.
- **Hur långt kan en ansökan sträcka sig i tid?**
Naturvårdsverket kan fatta beslut 10 år framåt i tiden, så länge beloppen ryms inom bemyndiganderamen.
- **Kan man sanera för bidragsmedel innan detaljplanen är klar?**
Ja, det räcker att kommunfullmäktige (eller annan som har delegation) beslutat att påbörja detaljplanarbetet (textplanprogram) för bostadsändamål för att medel ska kunna beviljas.
- **Vad menas med att en exploatering försvåras?**
Huvudmannen behöver visa att projektet försvåras utan bidragsmedel. Det görs genom att ta fram lönsamhetskalkyler² som visar projektkostnader och intäkter, där de antaganden som ligger till grund för bedömningen anges.
- **Hur lång tid får det gå mellan sanering och bostadsbyggande?**
Det finns inga krav på att saneringen och bostadsbyggandet ska ske i ett svep. Det är inte specificerat hur lång tid det får gå mellan sanering och bostadsbyggande, rimligheten bedöms i det enskilda fallet.

- **Vem tar fram och bekostar ansvarsutredningen?**
Det är huvudmannens ansvar, dock kan en exploatör ta fram och betala för ansvarsutredningen, men det är huvudmannen som måste ta ansvar för innehållet i den.
- **Hur komplett behöver ansökan vara när den skickas in till Länsstyrelsen?**
Man kan komplettera ansökan efter att den är inskickad till Länsstyrelsen, men ju mer komplett desto bättre.
- **Måste upphandling av saneringen ske enligt LOU?**
Upphandlingen av den statligt finansierade delen av efterbehandlingsåtgärden ska ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Länkar till mer information:

[Länsstyrelsen](http://www.lansstyrelsen.se) www.lansstyrelsen.se

[Naturvårdsverket](http://www.naturvardsverket.se) www.naturvardsverket.se

¹ Inventering enligt Naturvårdsverkets Metodik för Inventering av Förörenade Områden, Rapport 4918, den s.k. MIFO-metoden, se vidare Länsstyrelsens webbplats.

² <http://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/bidrag-och-ersattning/bidrag/sanering-for-att-bygga-bostader/modell-berakning-lonsamhet-2017.pdf>

³ KM = Känslig markanvändning

⁴ MKM = Mindre känslig markanvändning

⁵ <http://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/bidrag-och-ersattning/bidrag/sanering-for-att-bygga-bostader/kravspecifikation-fastighetsvardering-2017.pdf>

Illustrationerna är målade av skolungdomar