

Saneringsvillkor i detaljplan - går det?

Mark och vatten i Sverige omfattas ofta av detaljplaner som reglerar hur området ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. För att ett område ska få planläggas uppställs krav på bl.a. lämplighet. Om området är förorenat kan det krävas sanering för att området ska anses lämpligt.

Att en kommun får detaljplanera mark- och vattenområden inom kommunen stadgas i plan- och bygglagen (2010:900, PBL). I en detaljplan får kommunen t.ex. bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Det uppställs särskilda krav på detaljplanens omfattning och utformning, bl.a. ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt framgå av planen. Den ska också innehålla en redovisning över hur planen är avsedd att genomföras och de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Av redovisningen ska de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra planen framgå, samt vilka konsekvenser dessa får för fastighetsägarna och andra berörda.

I sammanhanget finns anledning att särskilt nämna föroreningar i marken och deras betydelse när ett område ska detaljplaneras. För att ett område ska anses lämpligt att bebygga enligt 2 kap. 2 § PBL krävs att man sanerar föroreningar som utgör fara för människors hälsa. När man beslutar om detaljplaner krävs därför utredningar och beslutsunderlag som tillräckligt tydligt redovisar bl.a. föroreningarnas art liksom när och vem som ansvarar för att saneringen sker innan området bebyggs.

Omfattningen av föroreningsutredning har nyligen prövats i Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 9815-16 (dom 2017-06-16). Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun hade efter delegation från kommunfullmäktige antagit en detaljplan för ett område i Nockeby. Syftet med planen var att möjliggöra byggande av bostäder. En del av området var förorenat. Ett antal fastighetsägare m.fl. överklagade planen, och anförde bl.a. att gifter skulle frigöras vid saneringen. Giftet skulle spolaskas ned i en slänt och skada grodor och träd. Domstolen konstaterade att det framgick av den utredning som föregått antagandebeslutet att området innehöll bl.a. arsenik och PAH och att detta medförde att marken behövde saneras innan byggnation påbörjades. Det bedömdes inte osannolikt att föroreningarna vid sanering skulle spridas nedåt i slänten. Detaljplanen upphävdes eftersom saneringen och dess konsekvenser

borde ha beskrivits mer ingående i planen. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som tog upp frågan om vilka krav som bör ställas på utredning om sanering av förorenad mark som ska detaljplaneras för bebyggelse, men ansåg, till skillnad från Mark-och miljödomstolen, att den utredning som gjorts var tillräcklig. Det räckte att föroreningen, som bara fanns på en begränsad del av området, kartlagts översiktligt i den miljötekniska markundersökningen. Det räckte också att det angavs i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren att sanering skulle ske. Sammanfattningsvis ansåg domstolen att detta sammantaget var tillräckligt för att kunna avgöra att marken, efter avhjälpande, skulle vara lämplig att bebygga.

När en utredning skett och markförorening konstaterats på en fastighet kan kommunen i detaljplan bestämma t.ex. att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att marken först saneras. Med sådana villkor kan kommunen säkerställa att sanering sker innan bebyggelse uppförs på fastigheten. Det händer också att kommunen, i likhet med domen i mål P 9815-16, skriver in i ett exploateringsavtal att sanering ska ske. Genom saneringsvillkor i avtalet läggs ansvaret för saneringen på exploateringsföretaget.

Detta är emellertid inte direkt i enlighet med miljöbalkens (1998:808) regler. Enligt 10 kap. miljöbalken är det primärt verksamhetsutövaren som är ansvarig för att avhjälpandet av föroreningarna. Att kommunerna villkorar detaljplaners genomförande med saneringskrav gör att något ansvar inte alltid utkrävs av tidigare verksamhetsutövare och en parallell möjlighet för att få områden sanerade således utnyttjas. Det går att diskutera om detta var vad lagstiftaren hade tänkt sig. Men det som man vet är att det genom att utnyttja möjligheterna att reglera saneringen i detaljplanen oftast går snabbare att få en sanering till den nivå som krävs än om man använder miljöbalkens regler. Det kan konstateras att det finns flera sätt att göra tidigare icke exploaterbar mark möjlig och tillgänglig. Detta så länge resurser och utredningar finns.

Caterina Carreman, advokat på Foyen Advokatfirma
caterina.carreman@foyen.se

Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma. Rådgivningen når du på 08-506 184 00.