

Datum
2009-03-30

Ert datum

Diarienummer
F09-2887/FA20

Er beteckning
N2008/8451/IR
N2008/8750/SAM

Generaldirektör
Banverket
SE- 781 85 Borlänge

Telefon 0243-44 50 00
www.banverket.se

Rapport

Banverkets Handlingsplan avseende avveckling av fastigheter som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten

Kopia till:

Diariet
Gd
CX
CXF

Innehåll

Sammanfattning	sid 2
Bakgrund	sid 3
Fastighetsavveckling 2009-2013	sid 4
Avvecklingsbeståndet	sid 4
Mål	sid 4
Processen	sid 5
Organisationen	sid 5
Samråd mm	sid 5
Kostnader	sid 6
Risker och möjligheter	sid 6

Handläggare:
Mats Nordblad
Tel. 026-144221
Mobil

Sammanfattning

Banverket har på regeringens uppdrag sedan 2003 då Banverket övertog förvaltningsansvaret för Statens järnvägsfastigheter från Affärsverket SJ avvecklat ca 450 byggnader som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten. Avvecklingen har skett genom försäljning, under 20 % av objekten, och genom rivning, drygt 80 % av objekten. Enligt regleringsbrevet för 2009 ska Banverket fortsätta avveckla fastigheter och anläggningar som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten. Banverket har vid årsskiftet 2008/2009 identifierat ca 650 kvarvarande byggnadsobjekt som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten.

Banverket inriktar avvecklingen på bebyggda fastigheter eftersom dessa dels föranleder kostnader för Banverket dels kräver resurser i förvaltningen vilka hellre ska koncentreras på förvaltningen av byggnader som är nödvändiga för järnvägsverksamheten. Större delen av Banverkets byggnader är så belägna att det inte går att bilda särskilda fastigheter för dessa. Sådana fastigheter blir i många fall olämpliga pga av närheten till järnvägsanläggningen (buller, vibrationer, el- och trafiksäkerhet mm). I vissa fall är fastigheten så förorenad att en försäljning av det skälet inte är lämplig. Järnvägsverksamheten och dess utveckling är ett riksintresse varför fastigheter inte ska tillskapas som kan verka hämmande på den verksamheten. Av dessa skäl bedömer Banverket att det även fortsättningsvis inte går att sälja mer än ca 20 % av avvecklingsobjekten. För en del av avvecklingsobjekten finns antikvariska intressen. Det är normalt sett inget hinder i sig för försäljning. I de fall antikvariska intressen finns för bevarande av byggnader där fastighetsbildning och försäljning inte kan genomföras kommer Banverket att särskilt dokumentera dessa byggnader och sedan riva. För sådana byggnader där fastighetsbildning inte kan ske och inte heller rivning tillåts avser Banverket att med Statens Fastighetsverk ta upp frågan om överföring av förvaltningsansvaret av dessa till Fastighetsverket.

Banverket planerar för och har målet att genomföra avvecklingen av återstående ca 650 byggnader som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten under åren 2009-2013. Avvecklingen kommer att ske genom försäljning där det är möjligt och i övrigt genom rivning med undantag för de enstaka byggnader som kan överföras till annan statlig myndighet för förvaltning.

Bakgrund

Regleringsbrevets uppdrag för 2009 lyder:

"Banverket ska effektivt förvalta statens järnvägsfastigheter. Fastigheter och anläggningar som inte är nödvändiga för järnvägsverksamheten eller av andra skäl inte behöver förvaltas av Banverket ska avvecklas genom försäljning eller överföring till annan statlig myndighet. Banverket ska redovisa en handlingsplan för verkets arbete i frågan senast den 31 mars 2009 till Regeringskansliet (Näringsdepartementet)."

Regleringsbrevet för Banverket har sedan budgetåret 2003 då Banverket övertog förvaltningsansvaret för Statens Järnvägsfastigheter innehållit motsvarande uppdrag. I dessa har uppgiften beskrivits så att Banverket ska avveckla fastigheter och anläggningar genom försäljning, överföring till annan statlig myndighet eller genom rivning. Avvecklingen ska ske skyndsamt.

Banverket har under de år som avvecklingsarbetet bedrivits vunnit stor erfarenhet från avveckling under de speciella förutsättningar som råder med byggnader som är mycket närbelägna järnvägsanläggningen. Elsäkerhetskrav, trafiksäkerhetskrav, buller- och vibrationspåverkan mm har stor betydelse för om avvecklingen kan ske genom försäljning eller om rivning måste ske. Andra erfarenheter som vunnits och som också påverkar avvecklingssättet gäller hantering av föroreningar i marken och antikvariska intressen. Samtliga byggnader som identifierats som avvecklingsobjekt har inventerats med avseende på kulturvärde och byggnader med sådant värde identifierats.

Under åren 2005-2008 har ca 450 byggnader avvecklats varav något under 20 % sålts. De tre senaste åren har avvecklingstakten varit drygt 130 byggnader per år. Sammantaget visar erfarenheterna att en stor del av byggnadsbeståndet som inte behövs för järnvägsverksamhet inte kan säljas utan måste istället rivas. Skälet är att det inte går att bilda varaktigt lämpliga fastigheter eller att en fastighetsbildning kommer att bli ett hinder för fortsatt utveckling av järnvägsanläggningen och järnvägstrafiken. Järnvägen är ett riksintresse ur planeringssynpunkt och användning av marken i närheten får inte motverka riksintresset. En del byggnader är också i mycket dåligt skick varför det ur järnvägssynpunkt är bättre att riva än att bilda ny fastighet i tveksamt läge. Många byggnader har varit uthyrda antingen som bostäder eller som lokaler. Erfarenheterna från hanteringen av hyresgäster, kommunikation med dem, uppsägningar mm är att det kräver en hel del tid i förberedande kontakter och tiden för processen att tomställa en byggnad inte får underskattas.

Kostnaderna för avvecklingen för åren 2005-2008 har uppgått till ca 67 milj. kr. Viss del har finansierats från den underskottsreserv som överfördes från Affärsverket SJ när Banverket övertog förvaltningsansvaret för Statens järnvägsfastigheter 2003. Vidare har reavinster som uppkommit i försäljningarna delvis finansierat rivningar.

Mot bakgrund av gjorda erfarenheter från avvecklingen förutsätter Banverket att avvecklingen av fastigheter även fortsättningsvis i hög utsträckning kommer att behöva ske genom rivning av byggnader och till mindre del genom försäljning. I enstaka fall aktualiseras överföring till annan statlig myndighet.

Banverkets handlingsplan för fastighetsavvecklingen framöver är därför grundad på förutsättningen att rivning är ett alternativ även om regleringsbrevet för 2009 avseende avveckling ordagrant lyder ”.....ska avvecklas genom försäljning eller överföring till annan statlig myndighet”.

Fastighetsavveckling 2009-2013

Avvecklingsbeståndet

Vid årsskiftet 2008/2009 finns ca 650 byggnader identifierade som inte nödvändiga för järnvägsverksamheten och ingår i den fastighetsmängd som ska avvecklas. Förutom bebyggda fastigheter finns en mängd markområden som Banverket har förvaltningsansvaret för men som inte behövs i nuvarande eller framtida järnvägsverksamhet. Banverket har valt att koncentrera arbetet med fastighetsavveckling på bebyggda fastigheter eftersom det oftast är byggnaderna som vållar kostnader, kan inverka menligt på järnvägsverksamheten och också kräver förvaltningsinsatser som inte utgör ett stöd för Banverkets kärnverksamhet.

Av kvarstående ca 650 byggnader finns ca 430 byggnader i fd ASJ-beståndet.

Under innevarande år avser Banverket ta fram en mera tydlig strategi för vilka byggnader som Banverket bör äga för att bäst tjäna järnvägsverksamheten. Innan strategin lagts fast råder en liten osäkerhet i om vissa byggnader ska betraktas som avvecklingsobjekt eller inte. Det är dock ett mindre antal. Avvecklingsobjekten utgörs av en mängd olika typer och storlekar på byggnader. Här finns allt från jordkällare, banvaktstugor, stationsbyggnader, godsmagasin till beredskapsförråd, lokstallar, omformarstationer, bergrum mm.

Mål

Banverkets mål är att under tiden 2009-2013 avveckla alla de byggnader som nu definierats som avvecklingsobjekt. Avvecklingen planeras ske med ungefär lika stort antal byggnader varje år dvs ca 130 st per år under avvecklingsperioden.

Banverket avsätter både personella resurser och har kostnader som överstiger möjliga intäkter i avvecklingsbeståndet. Avvecklingen innebär att dessa årliga underskott tas bort. Kostnader för framtida underhåll blir inte heller aktuellt efter avvecklingen. Effektiviteten i Banverkets fastighetsförvaltning kommer att öka när fastighetsförvaltningen får koncentreras på ett bestående fastighetsbestånd som ska betjäna järnvägsverksamheten dvs Banverkets kärnverksamhet..

Uppföljning av mål och projektet i övrigt sker i ordinarie kvartalsuppföljningar.

Processen

Processen för avvecklingsarbetet som omfattar utredning samt försäljning alternativt rivning är utvecklad och håller på att arbetas in i Banverkets Verksamhetssystem. Nivån på utredningsarbetet inför ställningstagande om försäljning alternativt rivning har lagts och det finns riktlinjer som hjälper till i beslutsprocessen för när det ena respektive andra förfarandet är möjligt. Processen tydliggör vad som behöver utredas och på vilket sätt interna remisser och externa samråd/lovansökningar mm ska genomföras. Således är det säkerställt att inventering av det enskilda objektet samt att utredning om fastighetsrättsliga förutsättningar, planförhållanden, miljöpåverkan från järnvägen, antikvariska intressen, markföreningar, hyresförhållanden mm sker i tillräcklig grad.

Rivningsentreprenader handlas upp enligt de regler som gäller för offentlig upphandling. Försäljning styrs av förordningen om överlåtelse av statens fasta egendom mm. Objekten som ska säljas läggs alltid ut på Banverkets hemsida och annonseras även på annat sätt beroende på vad det är för objekt försäljningen avser. Undantag från detta sker när det enligt försäljningsförordningen finns någon som har företrädesrätt.

Organisationen

Banverket har för avvecklingsarbetet skapat en särskild projektorganisation på nationell basis vilken ska säkerställa att avvecklingen sker på ett enhetligt sätt och att försäljning respektive rivning sker utifrån samma bedömningsgrunder. Särskild vikt läggs vid information/kommunikation både internt och externt. En särskild informatör ingår i projektet.

Projektet har handläggare för utredning, försäljning och hantering av rivningar placerade på fem kontorsorter i landet, från Luleå i norr till Malmö i söder. Den regionala placeringen ger förutsättning för en god kontakt med berörda kommuner m fl.

Samråd mm

Det är av stor vikt att i tidigt skede informera eventuella hyresgäster, kommuner och andra intressenter. Hyresgäster ska normalt få information skriftligt och/eller muntligt innan formell uppsägning sker. Banverket ska skapa så goda förutsättningar som möjligt att hitta lösningar på lokal-/bostadsfrågan för den hyresgäst som blir uppsagd.

Kontakterna med kommunerna syftar dels till att i samarbete få fram lämplig användning mm ur plansynpunkt i de fall försäljning planeras ske dels reda ut om kommunen har intresse att förvärva fastigheten i de fall försäljning är aktuell. Vidare finns ett behov av att samråda med kommunen i de fall rivning planeras ske. Järnvägsbyggnaderna har många gånger ett antikvariskt intresse regionalt/lokalt som behöver vägas in i det slutliga ställningstagandet till

Datum
2009-03-30

Diarienummer
F09-2887/FA20

rivning eller försäljning. Även rådande föroreningsituation föranleder kontakter och samråd med kommunen ifråga om ev åtgärder och lämplig markanvändning. Sammantaget är det av stor betydelse att ha tidiga och tillräckligt breda kontakter med berörda kommuner för att få fram beslutsunderlag och ställningstaganden där både BV:s intressen och externa intressenters synpunkter kan vägas samman.

Det finns byggnader/miljöer som är bevaransvärda ur ett nationellt perspektiv men som inte behövs för järnvägsverksamhet och som är så närbelägna järnvägen att de inte heller kan säljas. I flera fall finns motsvarande intresse men ur enbart regionalt/lokalt perspektiv och där inte heller försäljning kan ske. Banverket avser i de fall det inte är ett nationellt intresse att bevara viss byggnad att dokumentera sådana byggnader genom fotodokumentation samt riva byggnaderna. För de byggnader som har nationellt bevarandeintresse och de som efter prövning av rivningsfrågan inte får rivas och som inte heller kan säljas avser Banverket ta upp en diskussion med Statens Fastighetsverk om överföring av förvaltningsansvaret till Fastighetsverket. I undantagsfall där varken fastighetsbildning och försäljning kan ske respektive rivning inte tillåts kan aktualiseras att särskild överenskommelse ingås avseende underhåll och drift med den kommun som önskar bevarande. Ägandet blir i sådana fall kvar hos Banverket.

Banverket har låtit utföra en inventering av avvecklingsfastigheterna ur antikvariskt perspektiv. En rapport som redovisar vissa fastigheter har tagits fram i samband med inventeringen. Rapporten bifogas.

Kostnader

Banverket avser som del av finansieringen av avvecklingen använda reavinsterna från de försäljningar som kan göras. Vid försäljningar av enskilt objekt för 15 milj kr eller mer beslutar regeringen i det enskilda fallet.

Risker och möjligheter

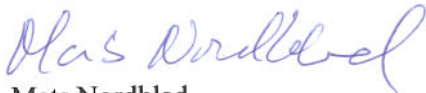
Planerad avvecklingstakt är grundad på erfarenheterna som vunnits i arbetet hittilldags. Förbättring i processen och vunna erfarenheter är en positiv faktor som bör medföra en viss effektivisering. Å andra sidan är det troligt att en del kvarvarande objekt innehåller större svårigheter och därför tidigare fått stå något åt sidan. Den genomförda inventeringen av antikvariska intressen underlättar arbetet framöver men det uppstår ibland lokala/regionala opinioner rörande bevarande som tenderar att förlänga processen i avvecklingen. Detta gäller även i samband med uppsägning av hyresgäster där frågor kan behöva behandlas i hyresnämnd. Banverket försöker genom tidiga samråd och informationsinsatser gentemot berörda, speciellt i sådana fall där det kan finnas motstående intressen, starta processen tidigt. Markföreningar är en faktor som kan försvåra Banverkets möjligheter att sälja fastigheter. Dels kan sådana begränsa vad marken kan användas till dels kan det också begränsa köparekretsen eller helt hindra en försäljning. Rivning blir då enda alternativet.

Datum
2009-03-30

Diarienummer
F09-2887/FA20

Vid försäljning kommer planläggning ofta att behövas för att lägga fast lämplig framtida användning av den fastighet som säljs. Planförfarandet i kommunen kan dra ut på tiden och förlänga processen i enskilda fall.

Nuvarande lågkonjunktur kan medföra en risk för att försäljningar som i normalfallet skulle gå relativt snabbt inte kan genomföras eller drar ut på tiden. Det saknas köpare eller priset blir alltför lågt. Banverket kommer inte att sälja fastigheter till underpris utan avvaktar istället till marknaden blir bättre. Detta gäller i första hand de fastigheter som nu bedöms ha större värden och där man klart och tydligt kan urskilja konjunktorens påverkan på priset.



Mats Nordblad
Projektledare fastighetsavveckling