|  |  |
| --- | --- |
| Rickard LjunggrenMark- & exploateringsingenjör0490-25 40 29rickard.ljunggren@vastervik.se | Kommunstyrelsen |

|  |
| --- |
| Kommunstyrelsens förvaltning |
| Enheten för samhällsbyggnad |
| Diarienummer: 2024/11518 mars 2024Tjänsteskrivelse |

# - Expropriation av mark för framtida verksamheter och industri, del av Törnsfalls-Rössle 3:1 m fl fastigheter

## Bakgrund

Enheten för samhällsbyggnad utförde 2021 en lokaliseringsutredning för verksamheter och industri (KS 2021/330). Utredningen slår fast att kommunen har stor brist på mark att exploatera för nämnda ändamål. Förutsättningarna är därav mycket begränsade att möta den efterfrågan som finns på mark för industri- och verksamhetsetablering.

Ledtiderna för att tillskapa byggbar mark är långa. Detaljplanerna som krävs tar inte sällan ett par år att färdigställa. Ibland behöver kommunen även förvärva mark för att själv få rådighet att tillse att den tänkta exploateringen faktiskt genomförs. Förhandlingar kring markförvärv kan vara utdragna processer om marken ens är möjlig att förvärva på frivillig basis. Ur ett kommunalt perspektiv är det därför viktigt att tillskapa en större industrimarkreserv. Detta förebygger en sådan akut brist som nu föreligger och öppnar även upp för att kunna möjliggöra för större ytkrävande etableringar. Kommunen har vid ett flertal tillfällen de senaste åren haft förfrågningar kring sådana etableringar men tvingats meddela att ingen mark finns att erbjuda.

Lokaliseringsutredningen från 2021 pekar ut området Mörtvik, ”Droppen” inom fastigheterna Törnsfalls-Rössle 3:1 och 4:1 samt Hörtingerum 2:1 som särskilt strategiskt intressant. Området ligger i direkt anslutning till europaväg 22 och är av sådan storlek att en långsiktig markreserv kan tillskapas. Lokalisering i anslutning till Europaväg 22 är ett av de mest frekvent förekommande önskemålen vid etableringsförfrågningar till kommunen.

Enheten för Samhällsbyggnad kontaktade år 2020 ägarna till berört markområde med önskemål att få påbörja förhandlingar om ett förvärv. Parterna har haft flera möten där kommunens akuta behov av mark för verksamhets­etablering presenterats. Samhällsbyggnadsenheten har även tagit hjälp av en extern markförhandlingskonsult. Ingången har i denna del varit att i dialog med berörda fastighetsägare titta på alternativa upplägg för en exploatering inom området. Exempelvis genom att fastighets­ägaren själv skulle kunna vara med och fastighetsutveckla någon del av det berörda området.

Samhällsbyggnadsenheten har under processen låtit värdera det aktuella markområdet och lade inför sommaren 2023 ett skarpt bud. Fastighetsägarna avböjde detta och signalerade såsom tidigare i processen att de inte är intresserade av att avyttra marken. Förvaltningen bedömer möjligheterna att komma fram till ett markförvärv på frivillig basis som ytterst begränsade.

## Expropriation

Kommunen har möjlighet att hos regeringen begära att få prövat möjligheten att överta äganderätten till markområdet via expropriation. Den ansökta expropriationens tillåtlighet prövas i sådana fall utifrån reglerna i expropriations­lagen, ExL. Enligt ExL ska bland annat en intresseavvägning göras mellan fördelarna med expropriationen i relation till olägenheterna för den enskilda fastighetsägaren.

Ett av de grundläggande kraven för att få en ansökan beviljad är expropriationen avser ett av de ändamål som finns specificerat i ExL. Ett av dessa är att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. I praktiken innebär detta att kommunen behöver styrka att berört markområde på sikt avses användas för nya industri- eller bostadsområden. Detta sker främst genom ställningstagande i strategiska dokument såsom kommunal översiktsplan eller utredningar likt nämnda lokaliseringsutredning från 2021.

Förvaltningen bedömer i övrigt förutsättningarna för en beviljad expropriations­ansökan som goda.

Själva expropriationsförfarandet inleds med en begäran om expropriations­tillstånd hos regeringen. Förutsatt att tillstånd beviljas behöver sedan kommunen inom ett (1) år begära verkställighet av expropriationen genom en stämnings­ansökan hos Mark- & miljödomstolen. Det är först i detta skede som frågan om ersättning till berörda markägare aktualiseras.

### Detaljplanering

För exploatering i området krävs detaljplaneläggning. Det finns alltid en risk kopplat till tidiga markförvärv eftersom det inte finns några garantier att en detaljplaneprövning leder fram till lagakraftvunnen detaljplan för önskat ändamål. Emellertid är det berörda markområdet arealmässigt mycket omfattande. Det finns goda möjligheter till omdisponering av olika användningsområdens lokalisering i det fall delområden visar sig vara mindre lämpliga att exploatera. I tidigare nämnda lokaliseringsutredning har även genomförts en bred översiktlig bedömning av att området ur flera aspekter är lämpligt som verksamhets- och industrimark. Utredningen visar även att behovet av ett större sammanhängande industriområde som långsiktig markreserv med närhet till Västerviks tätort/stad inte kan tillgodoses på annan plats inom överskådlig tid. Förvaltningen bedömer därav att det kommer vara framkomligt med en detaljplan med inriktning verksamheter/industri inom området.

## Sammanvägd bedömning

Förvaltningen bedömer att kommunen har så starkt intresse av att få rådighet till det aktuella markområdet att möjligheten att få frågan om äganderätts­expropriation prövad bör nyttjas. Förslag till fysisk omfattning framgår av karta, bilaga 1. Detta område är större än utredningsområdet enligt lokaliserings­utredningen från 2021. Detta är motiverat utifrån möjligheten att kunna ha spelrum att justera omfattningen av en framtida detaljplan. Frågor kring bland annat dagvatten­hantering och skydd mot störningspåverkan kan komma att behöva hanteras inom det utökade området. Vidare blir de delar av berörda fastigheter som blir belägna mellan den tänkta exploateringsfastigheten och sjön Hjorten avskurna från fastigheternas övriga ägovidder vid en expropriation. Detta bör beaktas vid bedömning av lämplig avgränsning.

## Förslag till beslut

att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att ansöka om expropriationstillstånd för del av fastigheterna Törnsfalls-Rössle 3:1, 4:1 och Hörtingerum 2:1 med avgränsning enligt karta, bilaga 1.

Ulf Kullin

Förvaltningsledare

Sara Dolk

Tf Samhällsbyggnadschef

Rickard Ljunggren

Mark- & exploateringsingenjör

## Bilagor

Kartskiss, expropriationsområde, bilaga 1

Lokaliseringsutredning för verksamheter och industri, bilaga 2