



2021-10-01

Planarkitekt
Marcus Åberg
0490-25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se



Lokaliseringsutredning för verksamheter och industri

Västervik tätort, Västerviks kommun, Kalmar län



INLEDNING

Syfte

Syftet med denna utredning är att ta fram lämpliga områden som kan exploateras för verksamhet- och industrimark. Vidare är det av vikt att inventera befintliga områdets möjligheter och begränsningar. De områden som pekas ut ska vara tekniskt och funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga att exploatera. För respektive område görs även en bedömning av vilken typ av industri eller verksamhet utredningsområdet lämpar sig för.

Bakgrund

I Västervik tätort finns det få tomter kvar för exploatering för verksamheter och industrimark. I verksamhetsmålen för 2020 har enheten för samhällsbyggnad fått i uppdrag att specifikt jobba med att redovisa nya markområden för verksamheter och industri som kan fungera som markreserv över tid för att möta den efterfrågan som finns.

Metod

Utredningen har genomförts av en projektgrupp på enheten för samhällsbyggnad. Utöver tjänstepersoner på nämnda enhet har även andra kompetenser från enheten för samhällsbyggnad, miljö- och byggnadskontoret samt Västervik miljö och energi varit delaktiga i processen. Utredningen inleds med en kartläggning av befintliga planlagda områden och deras möjligheter för exploatering och/eller expanderingsområden. I ett nästa steg undersöks möjligheten till att ta ny mark i anspråk. Kartläggning av utredningsområde har gjorts med beaktande av gällande nationella riktlinjer, lagar och politiska beslut i Västerviks kommun. Avslutningsvis föreslås vilka områden som är lämpliga att utvidga samt vilka nya områden som kan tas i anspråk för att åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling.

Projektgrupp

Daniel Niklasson, samhällsbyggnadschef
Marcus Åberg, planarkitekt
Fanny Hansson, planarkitekt
Rickard Ljunggren, mark- och exploateringsingenjör

Medverkande tjänstepersoner

Medverkande tjänstepersoner har varit med i arbetsprocessen och lämnat underlag samt synpunkter;

Gabriel Helgesson, planarkitekt
Erik Andersson, planarkitekt
Christer Ramström, planerare
Christer Sneitz, projekteringsingenjör
Lars Kåremyr, miljöchef
Mattias Pettersson, miljöinspektör, tf. kommunekolog
Susanne Martinsson, miljöinspektör
Ann-Sofie Pettersson, kulturhandläggare
Pia Sjöholm, utredningsansvarig VA, samordnare Västervik miljö och energi



FÖRUTSÄTTNINGAR

Lagstiftningen i Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) och Miljöbalken 1998:808 (MB) ger kommunen långtgående möjligheter att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen.

Lokaliseringsutredningen är framtagen för att peka ut lämpliga områden för verksamhet och industri. Nedan beskrivs kortfattat vad begreppen innebär utifrån PBL;

J - Industri

Användningen *Industri* bör tillämpas för all slags produktion, lagring, och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och vissa tekniska anläggningar inryms i begreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten.

Z - Verksamheter

Användningen *Verksamheter* bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Användningen är inte tänkt att användas för externhandelsområden eller renodlade industriområden, utan dessa betecknas Detaljhandel eller Industri.

H - Detaljhandel

Användningen *Detaljhandel* bör tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag.

Detaljhandel är en användning som ofta förekommer i koppling till verksamhet. Användningen detaljhandel har beskrivits för att förstå skillnaderna mellan de olika begreppen. Markanvändning detaljhandel är inte en del i uppdraget och behandlas därför inte i denna utredning.

Nationella riktlinjer

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Dessa visar riktningen mot hur vi samhällsövergripande ska nå en hållbar livsmiljö för både människa och natur. Syftet med målen är att peka ut ett idealtillstånd att sträva mot och tanken är att målen ska användas i alla prioriteringar i samhället.

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.



Miljöbalken

Miljöbalkens 1998:808 syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö.

Enligt Miljöbalken kap 3 §1 skall mark- och vattenområden ges den användning som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ är jord-och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunen skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljöbalken. Kommunerna skall således utreda alternativa lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där de anser sig tvungna att exploatera brukningsvärd jordbruksmark.

Kommunala beslut och ställningstaganden

Vision 2030- Västerviks kommun, livskvalitet varje dag

Vår vision om framtiden är ett samhälle där livskvalitet står i fokus varje dag. Ett samhälle där medborgarna, gamla som unga, känner glädje, tillhörighet och stolthet att leva, arbeta och bo.

I framtagande av lokaliseringsutredningen har följande prioriterade inriktningsområden till år 2030 identifierats:

- Ökad samverkan mellan kommun, näringsliv, medborgare och ideella krafter.
- Ökat antal innovativa lösningar för hållbar samhällsbyggnad.
- Väl fungerande, tillgängliga och hållbara kommunikationer såväl på land som på vattnet. Detta gäller både kollektivtrafiken och den fysiska- och digitala infrastrukturen.
- Skapa en attraktiv och trygg kommun med bred service vars främsta uppgift är att finnas till för sina medborgare.
- En kreativ kommun med ett hållbart och varierat näringsliv, hög sysselsättningsgrad, god tillväxt, tillgång till kompetenta medarbetare.
- Här är det attraktivt och enkelt att starta, driva och utveckla företag.
- Vi har trygga kommuninvånare som alla har likvärdiga möjligheter att utvecklas och verka till sin fulla kapacitet.

Översiktsplan

Västervik kommuns översiktsplan vann laga kraft i november 2014. Planen redovisar kommunens ställningstagande för planering av mark och vatten. Flera mål går att koppla till denna utredning, exempelvis mål som;

- Att nettoinflyttningen ska var långsiktig och öka med minst 100 personer per år.



- Att samhällsbyggnad ska arbeta långsiktigt för att hjälpa och stimulera näringslivets utveckling.
- Tjänste- och servicenäringen lokaliseras i närheten av service, bostäder och infrastruktur.
- Grönområdets styrkor lyftes och värnas gentemot andra exploateringsintressen.
- Naturvärden beaktas i all planering med kommunens naturvårdsprogram som underlag.
- Skogliga nyckelbiotoper, värdefulla ängs- och betesmarker samt jätteträd har högsta prioritet för bevarande.
- Värdefull odlingsmark bör inte tas i anspråk annat än för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.
- Det jordbruk som idag finns inom kommunens måste ges förutsättningar att fortbestå och utvecklas.
- Långsiktigt säkra tillgången på industri- respektive verksamhetsmark i lämpliga lägen.
- Lämpliga skyddsavstånd för industri och verksamheter ska utredas innan etablering.
- Säkra transportvägar samt krisberedskap med hänsyn till höjd beredskap och trygghet.

Näringslivsstrategi för Västerviks kommun

Näringslivsstrategin tar sin utgångspunkt i Västervik kommuns vision 2030, regionens utvecklingsstrategi 2030 samt näringslivet och vår omvärldsutveckling och trender.

Barnperspektivet

Det är viktigt i den fysiska planeringen att analysera och bedöma konsekvenser för barn och unga. Att utgå från ett barnperspektiv syftar på att tillgodose barnens behov och se till att barnens rättigheter tas till vara. Barn och unga har rätt att vara delaktiga och ha inflytande.

Kommunens industrimarkinnehav

Nuläge

Inom Västerviks stad finns idag ca 30 ha planlagd industrimark. Emellertid innebär inte det att det finns 30 ha säljbar industrimark. De flesta områdena härstammar från en tid då stora områden planlades för industri, utan tillfredställande hänsyn till människors hälsa och säkerhet utifrån dagens lagstiftningar. Vidare kan konstateras att det ofta har planlagts storskaligt utan en flexibilitet för mindre och flera exploateringar. De gatustrukturer som mindre exploateringar förutsätter har inte beaktas vid planläggning. Flera av områdena bedöms idag behövas planläggas på nytt med anpassning för infrastruktur, dagvattenlösningar mm. Inom några av områdena finns dessutom geotekniska utmaningar som vid vidare utredning skulle kunna begränsa exploateringsmöjligheterna. Därtill ska understrykas det faktum att viss mark idag kanske inte är lämplig för industriexploatering trots att det finns en planöverensstämmelse. Det är rimligt att bedöma att cirka 15 ha industrimark kan finnas tillgängligt enligt befintliga detaljplaner efter beaktande av det ovan nämnda och med erforderliga anpassningar därefter. Denna industrimark om 15 ha är uppdelad på flera områden och ligger inte



sammanhängande, vilket gör det svårt att kunna erbjuda ett större markområde för industri- eller verksamhetsetablering.

Den begränsade tillgången på industri- och verksamhetsmark i Västervik tätort har lett till flera beslut att ta tätortsnära naturområden i anspråk för exploatering, exempelvis utvidgning av Husbilen 1 och Fridkulla verksamhetsområde (nya detaljplaner). Exploatering av mindre områden i staden måste oftast ske på bekostnad av andra värden, exempelvis rekreation eller naturvärden. En konsekvens kan bli att stadens kvaliteter byggs bort och att stadsmiljön försämras om denna utveckling fortsätter. Genom ett bredare utbud av lokaliseringalternativ kan etableringar förläggas till den mark som är bäst lämpad för ändamålet.

Behov och efterfrågan

Mellan år 2000 och 2010 sålde Västerviks kommun drygt 10 ha planlagd industrimark, huvudsakligen i Karstorp- och Fridkullaområdet. Marken har huvudsakligen använts som verksamhetstomter och småindustri.

Från 2010 - 2020 har sålts drygt 15 ha industrimark. Största delen har avsett nya verksamhetstomter på Ljunghedenområdet. Viss försäljning har även skett på Karstorp samt på Lucerna. Noterbart är att kommunen under perioden därtill arrenderat ut cirka 3 ha industrimark på Karstorp. Utöver industrimark har försålts drygt 11 ha mark för handelsändamål på Ljunghedenområdet.

Inom Ljunghedenområdet har förekommit en hel del förfrågningar om etableringar de senaste åren. Kommunen har i de flesta fall inte kunnat erbjuda någon mark då de sista tomterna varit bokade. I nuläget har Enheten för samhällsbyggnad ett tiotal pågående förfrågningar om möjlighet till industrimarkförvärv. Förfrågningarna rör allt ifrån små verksamhetstomter på 2 000 kvm till produktionsindustri med ytbehov på upp till 5 ha.

Baserat på kommunens industrimarkförsäljningar de två senaste decennierna samt den efterfrågan som finns i nuläget, är det rimligt se en försäljning på upp till 20 ha ren industrimark under en tioårsperiod. Tillskapandet av ny industrimark bör ses i ett långsiktigt perspektiv med möjlighet till succesiv exploatering 20 - 25 år framåt i tiden. Genom att tillskapa en "industrimarkreserv" riskerar inte kommunen att gå miste om nyetableringar. Ett visst överskott av planlagd industrimark ger dessutom en ökad flexibilitet. Vid en brådskande etablering har kommunen större möjlighet att erbjuda mark i lämpligast läge istället för det kanske enda alternativ som står till hands. En annan fördel med en lite större industrimarkbuffert är att kommunen får bättre förutsättningar att kunna erbjuda tomtmark vid större etableringar med ytbehov på flera hektar.

Industri är ett brett begrepp och kan från fall till fall skilja sig åt mycket vad gäller hur det påverkar intilliggande område. Det är därför viktigt att kommunen har flera områden att erbjuda. Allt för att varje etablering ska hamna på rätt plats och passa in i staden.



Markägoförhållanden och markåtkomst

I princip all industri- och verksamhetsmark som exploateras säljs av kommunen. Det är fullt möjligt för privata markägare att begära planläggning av sin mark för industriändamål och sälja tomter. Emellertid är bostadsexploatering oftast mer intressant för dessa då denna "exklusivare" markanvändning genererar större värdeökningar. Det får förutsättas att kommunen som ensam aktör får arbeta för att kunna förse marknaden med den industri- och verksamhetsmark som efterfrågas. Om kommunen inte äger för ändamålet lämplig mark måste sådan förvärfvas alternativt tas i anspråk med äganderätt tvångsvis genom expropriation. En förutsättning för expropriation är att marken krävs med hänsyn till kommunens framtida utveckling. Tillstånd till expropriation begärs hos regeringen.

Ett expropriationsförfarande ska ses som en möjlighet men även som ett sista alternativ. Processen tar oftast lång tid och är kostnadskrävande. Någon absolut garanti för att få rätt till expropriation finns inte. Vid tillståndsprövningen görs en intresseavvägning mellan fördelarna som uppnås och olägenheterna för främst den drabbade markägaren.

BEDÖMNINGSKRITERIER

För att tydligt och sakligt kunna redovisa kommunens ställningstaganden avseende den mest lämpliga lokalisering för nya verksamhet- och industriområden eller utökning av ett befintligt verksamhet- och industriområde, kommer varje alternativ lokalisering att bedömas och jämföras utifrån uppsatta bedömningskriterier. Västerviks kommun har utgått från fem kriteriekategorier som även flera andra kommuner valt att utgå ifrån.

Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden på platsen bedöms utifrån faktiska och planmässiga förutsättningar.

- Vad anges i gällande detaljplan?
- Vilka kommunala styrdokument påverkas?
- Möjligheter och risker i en framtida exploatering, studeras utifrån:
 - Nuvarande markanvändning
 - Markägoförhållanden
 - Lokalisering
 - Byggbar yta
 - Kulturvärden
 - Strandskydd
 - Kända markförhållanden, geologi och föroreningar
 - Hälsa och säkerhet (störningar, risker och omgivningspåverkan)
 - Risk och sårbarhet
 - Barnperspektivet
 - Övrigt



Naturvärden

Naturvärden undersöks i form av en översiktlig inventering av framtaget kunskapsunderlag, där värdefulla och/ eller skyddsvärda miljöer, riksintressen, naturreservat, nyckelbiotoper skulle kunna komma att påverkas.

- Vilka naturvärden finns på platsen och i dess omgivning?
- Hotar en eventuell exploatering naturvärden?
- Kan utformning och anpassning göras för att minska eventuell påverkan?

Tillgänglighet

Lokaliseringsalternativets läge i staden analyseras och bedöms.

- Skyltläge
- Områdets tillgänglighet för:
 - Gående, cyklister och kollektivtrafik
 - Fordonstrafik, transporter, tunga fordon
 - Farligt gods

Infrastrukturell service

Den infrastrukturella servicen bedöms utifrån dagens förutsättningar eller om den måste byggas ut.

- Bedöms stor infrastrukturell utbyggnad krävas?
- Finns det andra planer för exploatering i närheten som kan skapa samordningsvinster?

Möjlighet till exploatering

Platsen exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån uppskattat ytbehov.

- Är lokaliseringen godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt?
- Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig med tanke på uppskattade exploateringskostnader?
- Är lokaliseringen godtagbar utifrån ställningstagandet att brukningsvärd jordbruksmark (MB 3:4) inte kommer föreslås om det finns annan lämplig mark?
- Är lokaliseringen godtagbar utifrån ställningstagandet att ny exploatering i Västervik tätort inte bör ske på bekostnad av rekreation eller naturvärden som är av värde för stadens invånare?

Rekommendation

Projektgruppens rekommendation för området. Här redovisas slutsatsen av varje områdens möjlighet till exploatering och dess lämplighet för olika användningsområden.

LOKALISERINGSALTERNATIV

Nedan beskrivs och bedöms utpekade lokaliseringsalternativ utifrån fastställda bedömningskriterier.



Karta redovisar samtliga genomgångna undersökningsområden. Grön linje illustrerar Södra infart etapp1 och etapp 2 (ljusgrön).

UTREDNINGSSOMRÅDE A- Mommehål



Lokaliseringsalternativ A

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet omfattar ca 37 ha och utgörs huvudsakligen av skogsmark. Kommunen är ägare till området, där det även finns ett fritidshus som arrenderas ut. Området berörs inte av någon gällande detaljplan och är inte utpekat i översiktsplanen. Anslutning kan ske från E22. Trafikverket konstaterar att ny trafikplats behövs om området exploateras med trafikintensiv verksamhet exempelvis handel. Viktigt att beakta är områdets närhet till dricksvattentäkten, vars skyddsområde går precis i utredningsområdets gräns. Området omfattas inte av strandskydd. Det finns ingen känd föroreningsbild i området.

Sydöstra hörnet av utredningsområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården H91 Källsåker. Inga kända fornlämningar finns inom området, dock kan det finnas okända lämningar. Kulturenheten bedömer att påverkan på riksintresset skulle vara liten. Observera att det är länsstyrelsen som gör bedömningen av påtaglig skada av riksintresset utifrån gällande lagstiftning.

En lokaliseringsstudie för ambulanshelikopter har genomförts. Vilket kan medföra att flera olika inflygningsvägar kan bli aktuella mot de befintliga som finns idag.

NATURVÅRDEN

Utredningsområdet berörs delvis av riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB) och obruten kust (4:3 MB).

Inom utredningsområdet finns inga särskilda artobservationer rapporterade. I närområdet finns från östra sidan av E22, på fälten nedan Källsåker, en stor mängd fågelobservationer.



Under 2019 påträffades vid två tillfällen trafikdödad utter längs E22 mellan Källsåker och Hjortenbaden.

TILLGÄNGLIGHET

Lokaliseringalternativet har en bra placering och tillgänglighet till E22. Området ligger i skyltläge och har en praktisk och tydlig koppling till E22 samt Mommehål flygplats. Gång- och cykelväg (GC-väg) finns bitvis till området. Området är inte anslutet till det kommunala GC- vägnätet. Busshållplats finns vid E22 i anslutning till utredningsområdet.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Infrastruktur inom och till området saknas. Utredningsområdet kan samordnas med flygplatsen för att kunna skapa ett mervärde vid en exploatering.

Området saknar infrastruktur i form av VA, fiber, el och fjärrvärme. Huvudvattenledning till Västervik tätort går genom området och måste beaktas vid en eventuell exploatering. Skyddsområdet för kommunens huvudvattentäkt (sjön Hjorten) angränsar till utredningsområdet. Även om sjön skulle ersättas som huvudvattentäkt i framtiden, kommer den att förbli reservvattentäkt. Det innebär att det även fortsättningsvis kommer att vara ett skyddsområde för vattentäkt runt sjön Hjorten. Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Dagvatten förutsätts omhändertaras lokalt.

Möjlighet till fiberanslutning finns.

Utredningsområdet ligger i utkanten av Västerviks Krafts koncessionsområde för el och det finns idag begränsat med tillgänglig effekt. Fågelvägen är det ca 4 km från en stark matarpunkt. För att få fram en mer kraft/ effekt behöver elnätet förstärkas. Alternativt kan en mottagarstation 130/ 10kV byggas eller kraftiga elkablar och ny fördelningsstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

VMEAB ser i dagsläget inga möjligheter att förse området med fjärrvärme, men om större behov finnes kan frågan utredas.

Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan också vara en försvårande omständighet.

Mommehåls flygplats är idag en etablerad testbädd för drönare. Där kommunen ser stor potential att utvecklas till ett ledande centrum för Sverige.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Exploatering för industri bedöms kunna få en stor negativ påverkan på dricksvattentäkten. För verksamhet som är kopplad till testbädd och flygplatsen kan möjlighet finnas för en exploatering beroende av graden av påverkan på dricksvattentäkten. Området tål en hög omgivningspåverkan då flygplats och E22 redan finns etablerade. Man bör undersöka möjlig höjd på byggnadsverk med tanke på flygplatsens restriktionsområden.



SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Dricksvattentäkt riskerar att påverkas beroende på verksamhetetablering
- Dyra kostnader för ny trafikplats
- Långa avstånd för gång och cykel från Västervik
- Krävs ny detaljplan

+Positivt

- + Skyltläge vid E22
- + Närhet till infrastruktur
- + Kommunen är markägare

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att investeringskostnaderna bedöms väldigt höga, vilket skulle medföra ett högt försäljningspris om hela utredningsområdet exploateras. Området har ingen större potential att kunna utvecklas över tid och det är svårt att se flera etapputbyggnader. Vidare ligger Västervik tätorts dricksvattentäkt i närheten och området angränsar direkt mot skyddsområdet. Flygplatsen ligger i anslutning till utredningsområdet, drönanverksamhet ska ha företräde till markområdet. Vid en etablering kommer det krävas ytterligare utredningar. Det är även viktigt att en utveckling av Mommehåls flygplats tas i beaktande vid eventuell ny lokalisering av verksamheter.



UTREDNINGSSOMRÅDE B- Källsåker



Lokaliseringsalternativ B

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande markanvändning är jordbruksmark som arrenderas av Ogestad Egendom. Utredningsområdet omfattar ca 40 ha och är privatägt. Översiktsplanen ger vägledning genom ställningstagandet att värdefull odlingsmark inte bör tas i anspråk annat än för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det jordbruk som idag finns inom kommunen måste ges förutsättningar att fortbestå och utvecklas. Vid en exploatering behöver geoteknik utredas vidare då det i dagsläget finns känd problematik i området.

Området är mycket olämpligt att exploatera ur kulturmiljösynpunkt. Utredningsområdet ligger mitt i riksintresse för kulturmiljövården H91 Källsåker. Kulturenheten bedömer att skadan på riksintresset skulle bli mycket påtaglig. Området vid Hermanstorp är beroende av utblicken mot Källsåker och Mommehål och tvärt om. Väster om E22 finns ett flertal bronsåldersrösen som riskerar att tappa sambandet med Hermanstorp. Om utblicken förändras kommer områdets värden att förloras. Förmodligen skulle omfattande arkeologiska undersökningar behöva göras. Att lokalisera ett område för verksamheter och industri på föreslagen plats skulle vara kontraproduktivt, då kommunen och länsstyrelsen har satsat pengar i natur- och kulturområdet Hermanstorp för att gynna friluftsliv och besöksnäring.

NATURVÄRDEN

Delar av området berör regional bevarandeplan för odlingslandskap som är utpekad av länsstyrelsen. Området berörs av riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB) och obruten kust (4:3 MB).



Inom utredningsområdet finns en stor mängd fågelobservationer rapporterade. Från fälten och våtmarken på andra sidan järnvägen finns stora mängder fågelobservationer, med flera ovanliga arter.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger strategiskt med skyltläge vid E22. Området nås inte idag av sammanhängande gång- och cykelvägar från tätorten. Vid exploatering bör undersöka möjlig höjd på byggnadsverk med tanke på flygplatsens restriktionsområden.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Utredningsområdet kräver stora följdinvesteringar genom teknisk infrastruktur. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan ställa till det med tanke på avrinning till Kvännaren.

Området saknar infrastruktur i form av VA, fiber, el och fjärrvärme. Dock måste hänsyn tas till VMEAB:s huvudvattenledning och ledning för fiber som går över området. Därutöver även Vattenfalls regionnät med sin 130 kV- ledning. Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Viss möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Hantering av dagvatten ska ske lokalt.

Möjlighet till fiberanslutning finns. VMEAB ser i dagsläget inga möjligheter att förse området med fjärrvärme, men om större behov finnes kan frågan utredas.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el men har begränsade möjligheter för effektuttag. Fågelvägen är det ca 3 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt i tillräcklig mängd behöver elnätet förstärkas. Alternativt kan en mottagningsstation 130/ 10 kV byggas eller kraftiga elkablar och ny fördelningsstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Källsåker är idag en industri för matproduktion. Lagstiftningen är tydlig med att kommunen ska vara restriktiv med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. En exploatering kan endast ske om inga andra lämpliga platser finns i tätorten. Exploatering av jordbruksmark skall alltså ses som en sista utväg när andra alternativ är uteslutna. Området blir således inte lämpligt att exploatera om det finns andra möjliga områden utifrån Miljöbalken. Flera riksintressen kan dessutom påverkas negativt.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Brukningsvärd jordbruksmark
- Höga naturvärden
- Höga kulturmiljövärden
- Annan markägare än kommunen
- Dyra kostnader för ny trafikplats
- Långa avstånd för gång- och cykel från Västervik



- Krävs ny detaljplan
- Stor påverkan på riksintressen
- Stora infrastrukturella kostnader
- Massbalans är svårt att uppnå, uppskattas att det saknas massor

+Positivt

- + Skyltläge vid E22
- + Närhet till infrastruktur
- + Utbyggnad kan ske i etapper

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området inte ska exploateras. Området har höga kultur- och naturvärden samt omfattar jordbruksmark som klassas som brukningsvärd enligt 3 kap Miljöbalken. Projektgruppen anser att det inte finns några särskilda skäl som skulle innebära att området kan exploateras utifrån gällande lagstiftning. Det allmänna intresset i området för jordbruksproduktion väger tyngre än att exploatera marken för industriändamål. En rad skäl motiverar även i övrigt att exploatering inte bör ske i området, däribland risk för att en påtaglig skada på flera riksintressen.



UTREDNINGSSOMRÅDE C- Mörtvik (Droppen)



Lokaliseringsalternativ C

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Området består idag av nästan uteslutande skogsmark. Inom området ligger två bostadsbyggnader. Idag finns ingen detaljplan för utredningsområdet. Privat markägare till utredningsområdet.

Utredningsområdets bedöms kunna generera 50 ha kvartersmark. Utredningsområdets storlek möjliggör för utbyggnad i flera etapper beroende på efterfrågan över tid. I framtiden kan det finnas möjlighet till flera utbyggnadsetapper även utanför utredningsområdet.

Området berörs av riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB) och obruten kust (4:3 MB), vilket bedöms ha låg inverkan på utredningsområdet. Riksintresset för kulturmiljövården H91 Källsåker bedöms ha störst inverkan. Riksintresset kan komma att påverkas av en exploatering i området. Exakt i vilken grad riksintresset riskerar att påverkas är svårt att bedöma i nuläget. Ytterligare undersökningar för att utröna detta



måste göras. Området har delvis undersökts i samband med att den nya trafikplatsen vid Rödsle byggdes. Undersökningarna gjordes 1991 – 1992. Vid utgrävningarna gjordes många fynd, bl.a. stolphål efter hus från bronsåldern. Om en exploatering skulle bli aktuell måste arkeologiska undersökningar göras.

NATURVÄRDEN

Området berörs delvis av riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB) och obruten kust (4:3 MB).

Inom området finns ett fåtal artobservationer rörande främst flora. Inga rödlistade arter. Kring E22 vid infarten till Västervik samt i området runt Rössle finns ett flertal observationer av både flora och fauna med en del rödlistade arter. Platsen för observationerna är inte alltid angivna med någon större precision och skulle möjligen också kunna beröra utredningsområdet. Flertalet av de observerade arterna tyder dock på att det främst rör de mer öppna områdena kring Rössle.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger i A- läge mellan nuvarande infart och en planerad Södra infart till Västervik längs E22. Området har god tillgänglighet för kollektivtrafik. Gång- och cykelväg som angör till övriga Västervik finns ca en kilometer bort i stadsdelen Jenny. Området nås inte idag via utbyggda gång- och cykelvägar från tätorten. Däremot finns naturstigar fram till området via strandlinjen vid sjön Kvännaren. Till området finns trafikplatsen som idag försörjer Västervik tätort. Kompletteringar och förstärkningar bedöms komma att behövas för att angöra området i framtiden vid en eventuell exploatering.

Planering för en södra infart pågår och en exploatering i området kan få synergieffekter genom att exempelvis belysa Västervik som stad genom att området synliggörs i landskapsbilden. Idag kan avfarten till Västervik upplevas som anonym och genom en exploatering kommer staden ligga närmare E22 än vad som kan upplevas idag.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Viss möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Hantering av dagvatten ska ske lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Hjorten/Stora Hörtingerumsviken.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el men har begränsade möjligheter för effektuttag. Fågelvägen är det ca 3 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/effekt i tillräcklig mängd behöver elnätet förstärkas. Alternativt kan en mottagningsstation 130/10kV byggas eller kraftiga elkablar och ny fördelningsstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut. Om elnätet förstärks så kan fiber gå med där. Annars finns fiber idag några 100 meter norr om utredningsområdet. Inom planområdet går idag en regionalkraftledning.

VMEAB ser i dagsläget inga möjligheter att förse området med fjärrvärme, men om större behov finnes kan frågan utredas.



MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Lokaliseringen bedöms vara den mest lämpade av samtliga alternativ. Projektet ska ses över tid och som en markreserv för kommande behov. Området får förväntas vara attraktivt med närheten till staden och befintlig infrastruktur. Området lämpar sig för både industri och verksamheter och tål en större omgivningspåverkan då få bostäder finns i närområdet samt att området redan har en hög omgivningspåverkan från E22.

I området finns flera riksintressen, men det allmänna intresset bedöms väga tyngre än dessa. Utredningar och ställningstaganden kring detta behöver tas i en kommande process. Flera kostnadskalkyler behöver tas fram för att bland annat utreda kostnader för markberedning, infrastruktur mm.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Kommunen äger inte marken
- Bedömda stora investeringskostnader för markberedning och infrastruktur

+Positivt

- + Närhet till staden, behöver aldrig åka ut på E22
- + Befintlig trafikplats kan nyttjas, dock förväntas justeringar krävas
- + Massbalans kan uppnås
- + Långsiktig markreserv
- + I anslutning till en eventuell Södra infart

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att utreda möjligheten till exploatering vidare. Ur ett långsiktigt samhällsplaneringsperspektiv ger en etablering här stora möjlighet för Västerviks fortsatta utveckling över tid. Utifrån sammanställningen i utredningen är området det som anses vara mest lämpligt att gå vidare med i hela lokaliseringstudien. Området bedöms långsiktigt vara det område som kan utvecklas i etapper och fungera som en långsiktig markreserv för verksamheter- och industriområde. Området ligger utanför tätorten och är lämpligt för såväl industrier som verksamheter med hög omgivningspåverkan. Ett exploaterat område bidrar även med att knyta E22 närmare Västervik och känsla att Västervik ligger vid E22. Vid etappindelning är det den norra delen som föreslås att exploateras först.



UTREDNINGSSOMRÅDE D- Hörtingerum bergtäkt



Lokaliseringsalternativ D

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig markanvändning är idag en aktiv bergtäkt och kuperad skogsmark. Utredningsområdet omfattar cirka 19 ha. Ingen vägledning ges i översiktsplanen för detta område, området är inte tidigare planlagt. Privat fastighetsägare. Inga kända kulturvärden eller föroreningar har identifierats på platsen. Området omfattas inte av strandskydd.

Bergtäkten har nytt tillstånd från Länsstyrelsen så sent som 2019 för brytning och gäller fram till år 2050. Täktverksamheten innefattar även krossning och sortering av berg samt hantering av externa jordmassor. En bergtäkt ändrar på förutsättningar för grundvattnet och detta behöver beaktas vid en exploatering.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Finns två övriga kulturlämningar bestående av bergtäkt/brott i området. Två historiska husgrunder finns också i närområdet, liksom en fornlämningsliknade lämning.

NATURVÄRDEN

Området är mycket kuperat. I sydöstra hörnet av utredningsområdet finns något äldre floraobservationer. Inga rödlistade arter, men orkidén Adam och Eva (fridlyst) har noterats. Utanför området längs vattendraget åt norr och öster finns ytterligare ett antal observationer, främst rörande flora. Det finns en naturvärdesinventering gjord för området inom ramen för den befintliga täktverksamhetens nyligen beviljade ansökan om tillstånd till miljöfarlig verksamhet.



TILLGÅNGLIGHET

Området ligger intill E22 med delvis skyltläge. Området saknar tillgång till GC- väg. Kollektivtrafik finns längs med E22, ingen busshållplats i direkt anslutning. Avfart finns från E22 som idag sörjer bergstäktens verksamhet.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Viss möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Hantering av dagvatten ska ske lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Lilla Hörtingerumsviken. Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el men har begränsade möjligheter för effektuttag. Fågelvägen är det ca 4 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/effekt i tillräcklig mängd behöver elnätet byggas ut mot denna plats. Alternativt kan en mottagningsstation 130/ 10kV byggas eller kraftiga elkablar och ny fördelningsstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut. Om elnätet förstärks så kan fiber gå med där. Idag finns fiber på ca 2 km avstånd både norr och söder om utredningsområdet. VMEAB ser i dagsläget inga möjligheter att förse området med fjärrvärme, men om större behov finnes kan frågan utredas.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Området passar sig för verksamheter som kräver stora skyddsavstånd på grund av buller eller lukt. Det finns få närboende och allmänna intressen i områdets närhet. Vid en exploatering kan områden som bergtäkten lämnat bakom sig vara möjlig för ny exploatering.

Områdets mindre storlek bedöms lämpa sig för ett fåtal industrier. Befintlig avfart från E22 finns och en avvägning måste göras vid exploatering med ökning av trafik så kapacitet finns i befintlig avfartslösning.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Längre avstånd till staden utifrån ett infrastrukturperspektiv
- Infrastrukturella investeringar krävs

+Positivt

- + Möjlighet för verksamheter med stor/betydande omgivningspåverkan
- + Få konfliktpunkter mellan olika intressen
- + Längre avstånd från staden vilket är positivt vid en verksamhet med stor omgivningspåverkan

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är området kan lämpa sig för verksamheter som har en stor omgivningspåverkan i form av exempelvis lukt och buller. Idag är det svårt att hitta lämpliga markområden för verksamheter som har en stor omgivningspåverkan och kräver stora skyddsavstånd. En exploatering bör kunna ske i symbios med befintlig verksamhet. Viktigt att beakta grundvattenförhållanden vid en eventuell exploatering.



UTREDNINGSSOMRÅDE E- Lunnargatan



Lokaliseringsalternativ E

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Idag består området av produktionsskog och ligger i anslutning till rekreationsområde. Utredningsområdet omfattar knappt 2 ha. Kommunen är markägare. Det finns ingen känd föroreningsbild i området. I samband med en ny förlängning av Forellvägen kommer ett nytt bostadsområde exploateras mellan utredningsområdet och anstalten Västervik norra. Uppskattningsvis kan det handla om mellan 50-80 bostäder beroende av utformning och bebyggelse.

Det finns idag en omfattande luktproblematik kopplat till krossningsanläggningen för restavfall. Lukt uppstår också vid kompostering som i dagsläget hanteras mitt emot utredningsområdet. Målsentrums avfallsanläggning är en miljöfarlig verksamhet med stor påverkan på omgivningen som kräver ett skyddsavstånd, enligt riktlinjer ligger det på 500 m. Utredningsområdet består av produktionsskog som fungerar som en skyddande ridå för Målsentrums avfallsanläggning mot befintlig och kommande bostadsbebyggelse.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar i området.

NATURVÄRDEN

Området berörs delvis av riksintresse för det rörliga friluftslivet (4:2 MB) och obruten kust (4:3 MB). Området är viktigt för det rörliga friluftslivet och ett motionsspår finns i närheten.

Inga kända naturvärden finns inom området.



TILLGÄNGLIGHET

Området ligger längs Lunnargatan med skyltläge. Området har god tillgänglighet till stadens GC- vägnät. Kollektivtrafik finns i närområdet, närmaste hållplats ca 800 meter ifrån.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området kräver mindre investeringar då infrastruktur finns utbyggd. Teknisk infrastruktur finns i närområdet.

Utredningsområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Hantering av dagvatten ska ske lokalt.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, i ett område där visst effektuttag är möjligt med 1 till 2 st transformatorstationer. Fågelvägen är det idag ca 0,5 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare en transformatorstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut. Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber.

Fjärrvärmenätet inkluderar idag Ljunghedens handelsområde men når inte ut till utredningsområdet. VMEAB ser i dagsläget inga möjligheter att förse området med fjärrvärme, men om större behov finnes kan frågan utredas.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Målserums avfallsanläggning ligger strax utanför utredningsområdet. Förutom den träddrå som avfallsanläggningens tillstånd kräver behövs även ett skyddsavstånd. Boverkets *Bättre plats för arbete* rekommenderar ett skyddsavstånd på minst 500 meter med nuvarande verksamhet. För det fall att en framtida omlokalisering skulle ske av delar av avfallsanläggningen, kommer ändå deponin att finnas kvar samt troligen även mottagningsstation/ återvinningscentral. Det innebär att ett skyddsområde fortfarande behövs, även om det kan bli något mindre. Verksamheten genererar ofrånkomligen visst buller, lukt mm och behöver sitt skyddsavstånd för att minimera risken för att omgivningen ska uppleva störningar.

Skulle en omlokalisering av delar av Målserums avfallsanläggning ske kan området vara aktuellt för exploatering. Området lämpar sig då för en utbyggnad med samma struktur som finns i området, med mindre fastigheter från 2500 kvadratmeter, för mindre verksamheter. Skyddsavstånd till ny bebyggelse måste beaktas och kan innebära inskränkningar i vilken markanvändning som kan vara lämplig. Industri bedöms inte vara lämpligt inom området.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Exploatering kan inte ske i nuläget, är beroende av tillstånd som är kopplade till Målserums avfallsanläggning (skyddsavstånd)
- Närhet till bebyggelse



-Att beakta den planerade bebyggelsen (Forellvägen)

+Positivt

+ Bra läge i staden

+ Låga investeringskostnader

+ Möjlighet att bygga vidare på och utveckla befintligt handels- och verksamhetsområde

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området kan exploateras fram till Målserums avfallsanläggnings infart under förutsättning att verksamheten på Målserums avfallsanläggning som generar lukt får en annan lokalisering. Skogsriddån norr om utredningsområdet ska vara kvar som ett skydd mot slamanläggning inom Målserums avfallsanläggning, för den planerade bostadsbebyggelsen inom Gertrudsvik. I tillståndet för Målserumsanläggning finns det knytet till tillståndet att skogsriddån ska vara ett skydd. En mindre komplettering med liknande verksamheter som finns utmed Lunnargatan rekommenderas.



UTREDNINGSSOMRÅDE F- Folkparksvägen/ 3M fd. SlipNaxos



Lokaliseringsalternativ F

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet omfattar drygt 5 ha ianspråktagen industrimark och skogsmark som delvis används för rekreation. Kommunen är inte markägare men markägaren har visat försiktigt intresse av att exploatera området. Området är planlagt för industriändamål. Detaljplanen är från 1974 och en stor yta i västra delen mot fastighetsgräns är planlagd som prickmark (mark som icke får bebyggas). Området bedöms inte kunna utvecklas mera utanför befintlig detaljplan, då närheten till befintlig bebyggelse kräver skyddsavstånd. För delar av området finns en känd föroreningsförekomst.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar i området.

NATURVÄRDEN

Inom området finns ett par något äldre observationer av borsttåg (NT). Möjligen är det samma observation som rapporterats på olika vis. Det är oklart om arten fortfarande förekommer i området. Området västerut används för rekreation.

Inga andra kända naturvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger centralt beläget i staden, med goda kommunikationer via genomfartsleder. Området har skyltläge mot Folkparksvägen. I söder avskärmas området av järnväg. Kollektivtrafik finns i närområdet och GC- vägnät finns i anslutning.



INFRASTRUKTURELL SERVICE

Infrastruktur är utbyggd. En omdisponering av området kan krävas men i övrigt få följdinvesteringar. Ny angoring och lokalgata behöver utredas.

Området ligger i kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Hantering av dagvatten ska ske lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, i ett område där visst effektuttag är möjligt med 1 till 2 st transformatorstationer. Fågelvägen är det idag ca 1 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare transformatorstation. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber.

3M Svenska AB (fd. SlipNaxos) är idag anslutna till fjärrvärmenätet och det kan finnas möjlighet att ansluta även utredningsområdet men det är beroende av det tillkommande effektbehovet.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Närhet till befintlig bebyggelse måste beaktas och verksamhet som etablerar sig bara vara sådan karaktär som kräver minimala skyddsavstånd och har en låg omgivningspåverkan. Området kan antas vara attraktivt och en exploatering kan anses medföra rimliga investeringskostnader.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Närhet till bebyggelse
- Ökad andel tung trafik kan förväntas på Folkparksvägen
- Påverkan på rekreationsområde
- Kommunen har inte rådighet över marken

+Positivt

- + Centralt läge
- + Skytlläge
- + Utbyggd infrastruktur
- + Låga investeringskostnader

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att detta är ett område som går relativt snabbt att exploatera med en färdig detaljplan. Kräver fastighetsägarens initiativ för en förändring av markanvändning. Små investeringar för infrastruktur behövs. En avvägning behöver göras avseende vilken verksamhet som lämpar sig bäst inom området.



UTREDNINGSSOMRÅDE G- Sågen



Lokaliseringsalternativ G

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet omfattar ca 5 ha och utgörs av en industrifastighet där det tidigare legat ett sågverk som nu är avvecklat. Inom utredningsområdet finns det befintliga verksamheter. Det finns befintlig detaljplan som tillåter industri men som kommer att behöva göras om. Det pågår en förprojektering om ny kvartersstruktur samt ny väg till värmeverket som underlag för en ny detaljplan. I samband med en ny detaljplan återinträder strandskyddet som idag är upphävt. Ett upphävande av strandskyddet genom en ny detaljplan får anses vara realistiskt att genomföra. Området ligger sjönära och vid en detaljplaneläggning behöver det studeras närmare hur en havsnivåhöjning kan påverka området. I en detaljplan behöver även markföroreningar och geoteknik studeras närmare.

Området ligger delvis inom riskområde för Welux med risk för CVOC-föroreningar i grundvattnet. På platsen har också sågverk med dopning bedrivits. När Södra Timber lade ner verksamheten gjordes undersökningar och sanering av föroreningar. Föroreningar finns dock kvar under kvarvarande råsorteringsbyggnaden som ska hanteras vid rivning eller ombyggnation. Troligtvis består marken också delvis av fyllnadsmassor som skulle kunna vara förorenade. Utifrån gamla flygfoton som studerats konstateras det att strandlinjen är utfylld. I samband med en exploatering behöver bedömning göras av om tidigare undersökningar och sanering är tillräcklig utifrån dagens bedömningar.

I enlighet med Boverkets Bättre plats för arbete är skyddsavståndet från Lucerna avloppsreningsverk 1000 m, huvudpumpstationen vid Tre bröders sund 50 m och Stegeholsverket 500 m.



Området har inga kända kulturvärden. Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända forn lämningar finns registrerade i området.

NATURVÄRDEN

Inom området finns ett par floraobservationer, dock inget rödlistat. Utanför området finns från sundet ett antal fågelobservationer. Inga andra kända naturvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger långt in i staden i närhet till hamnen Lucerna. Utbyggd infrastruktur finns, området saknar kollektivtrafik. GC-vägar finns i direkt anslutning. En utbyggnad bidrar till tung trafik genom Västervik tätort.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Utbyggd infrastruktur finns. Tillgång till industrispår finns i området.

Området ligger i kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet mm. Dagvatten förutsätts omhändertas i enlighet med dagvattenstrategin för en hållbar dagvattenhantering. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Tre bröders sund.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, i ett område där visst effektuttag är möjligt med 1 till 2 st transformatorstationer. Fågelvägen är det idag ca 1 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare transformatorstationer. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut. Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber och fjärrvärme.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Området kan generera runt 5-10 nya fastigheter beroende på utformning och storlek. Området ligger strategiskt vid hamn och förtur bör ges till verksamheter som är kopplade till hamn och sjöfart. Exploateringskostnader är svåra att uppskatta eftersom det finns flera osäkerhetsfaktorer. Exempelvis kan det finnas saneringsbehov från tidigare verksamhet samt osäkerhet kring markgeoteknik.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Behövs ny detaljplan för ett genomförande av planerade åtgärder
- Lång transportsträcka genom staden för gods för att nå E22

+Positivt

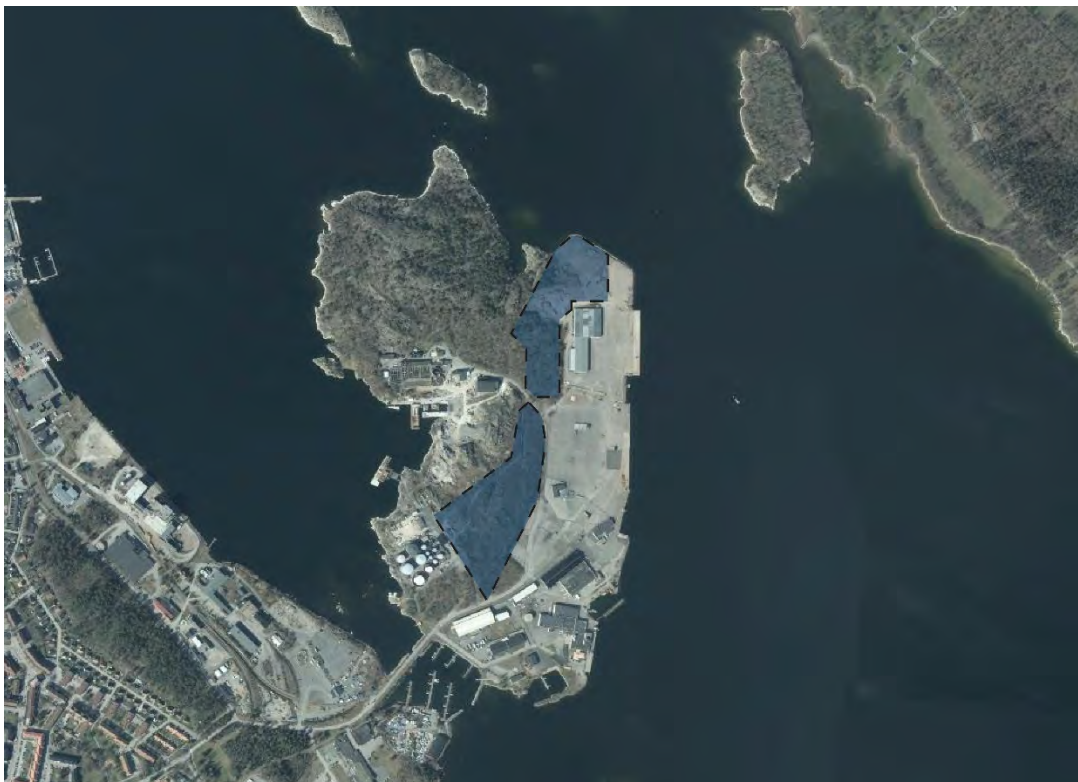
- + Bra läge i staden i förhållande till hamnverksamhet

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området bör ge förtur för exploatering av verksamhet kopplat till hamn och sjöfart. Det pågår en förprojektering och en ny detaljplan ska arbetas fram med bland annat en ny vägdragnings. Området kan anses kunna exploateras relativt snabbt men hänsyn behöver tas till skyddsavstånd till befintliga anläggningar i närområdet.



UTREDNINGSOMRÅDE H- Lucerna



Lokaliseringsområde H norra och södra

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markförhållanden i dag är naturmark med mestadels berg i dagen som kompletteras med skog. Området är planlagt, område i norr är planlagt för industri medan område i söder är planlagt för mestadels naturmark. Områdena är på cirka 9 ha tillsammans (4+5 ha). För område i norr pågår en projektering för plansprängning som förväntas vara klar under 2021. En översyn av området kan då leda fram till en omDispositionering av ytor som då skulle kunna optimeras, vilket kan skapa flera enskilda tomter.

Flera viktiga ledningar går genom området, bl a IP Onlys kabel som styr Gotlandslänken, gasledningen från Lucerna allmänna reningsverk, oljeledning till depån från hamnen samt fjärrvärmeledningar och ledning för fiskslam.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar i området.

I enlighet till Boverkets Bättre plats för arbete är skyddsavståndet från Lucerna avloppsreningsverk 1000 m, huvudpumpstationen vid Tre bröders sund 50 m, oljedepån 500 m och Stegeholmsverket 500 m.

NATURVÄRDEN

Området hyser stora naturvärden. Det finns en skötselplan för Lucerna vilken belyser åtgärder för både naturvärden och rekreativsmöjligheter. Hela Lucerna omfattas av



Länsstyrelsens naturvårdsplan, klass 2 (Vitudden och Lucerna). En del av det norra området berör en nyckelbiotop (lövskogslund).

Det finns en stor mängd artobservationer inom de aktuella områdena med flera rödlistade arter, inte minst olika björnbär. En riktad inventering har gjorts med huvudsakligt fokus på läderbagge och apollofjäril och det finns inom delar av Lucerna förutsättningar för båda arterna.

Delar av Lucerna berörs möjligen också av strandskydd.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger strategiskt kopplat till Västerviks hamn samt industrispår som är en förlängning av järnvägen, Tjustbanan. GC- väg finns inte till området. Busshållplats finns inte i närområdet, närmaste finns cirka 1,5 kilometer bort.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet mm. Dagvatten förutsätts omhändertags lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Tre bröders sund och/eller Lusärnafjärden.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, i ett område där visst effektuttag är möjligt med 1 till 2 st transformatorstationer. Fågelvägen är det idag ca 1 km från en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare transformatorstationer. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber och fjärrvärme.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Strategiskt viktigt område för verksamheter med behov av koppling till hamnen. De två områdena är av hög strategisk betydelse och bör vikas explicit åt verksamhet som är beroende av hamnens funktion.

Områdets karaktär med befintliga strukturer är fastlåsta i landskapet vilket gör att det är svårt att omdisponera. Dessa förutsättningar är något som en utveckling av området måste förhålla sig till.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Ny detaljplan krävs för delar av området
- Lång transportsträcka genom staden för gods för att nå E22
- Ligger inom skydds- och säkerhetsavstånd för oljedepån samt lossningsledningen från hamnen till depån.
- Påverkan på naturvärden



+Positivt

- + Strategisk viktig markreserv för verksamheter kopplat till hamnverksamhet
- + Attraktiv infrastruktur kopplat till sjöfart
- + Finns infrastrukturell service i området
- + Låga investeringskostnader för ny exploatering av området i norr

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området är strategiskt viktigt och bör explicit reserveras för verksamheter med behov av koppling till hamn. Hamnens placering är etablerad och någon ny lokalisering är inte aktuellt utan det är på dessa ytor som verksamheter ska etableras på som har behov av närhet till hamn.

UTREDNINGSOMRÅDE I- Welux



Lokaliseringsområde I

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet består av skogsmark på en höjd över södra stadsdelen och omfattar drygt 11 ha. Området är idag planlagt för industri. Kommunen är inte fastighetsägare. Diskussion har förts om ändrad markanvändning till bostäder med fastighetsägaren på dennes initiativ. Närmaste granne söder om utredningsområdet är Västerviks resort. En utveckling av utredningsområdet med industrier enligt gällande detaljplan skulle kunna få negativa konsekvenser för resorten.

Området ligger dessutom i anslutning till befintliga bostadsområden. Redan idag finns det rapporter om att befintlig verksamhet inom Welux stör omkringliggande bostäder. En utbyggnad av verksamheter inom utredningsområdet skulle kunna få stor omgivningspåverkan på befintliga bostäder och Västervik resort.

Området ligger delvis inom riskområde för Welux med risk för CVOC-föreningar i grundvattnet.

Eventuell påverkan på kulturvården bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar i området.



NATURVÄRDEN

Inom området finns enstaka något äldre observationer, företrädesvis av flora. I området direkt omkring det aktuella finns flera observationer av både flora och fauna med några rödlistade arter.

Inga andra kända naturvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Kollektivtrafik finns i närområdet. GC-vägnät finns utbyggt till utredningsområdet. En exploatering av området skulle öka andel tunga transporter genom Västervik tätort. Tillgång till industrispår finns i området.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Infrastruktur till området finns. Längs utredningsområdets östra sida finns en korridor reserverad för utbyggnad av en etapp 2 för södra infarten.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet mm. Dagvatten förutsätts omhändertas lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas.

Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el och det finns goda möjligheter för anslutning till elnätet då det är närhet till mottagningsstation med möjlighet för stort effektuttag. Fågelvägen är det idag 500 m från stark matarpunkt. För att få fram kraft/effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas på högspänningsnätet och med ytterligare transformatorstationer. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

Det kan finnas möjlighet att ansluta utredningsområdet till fjärrvärmenätet men det är beroende av effektbehovet.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Området bedöms inte vara lämpligt för exploatering med verksamheter som har omgivningspåverkan med anledning av närhet till bostäder och Västerviks resort. Området lämpar sig för bostäder eller verksamheter utan/med låg omgivningspåverkan.

Området ligger på en höjd av skogsmark och anses inte vara lämpligt då en industri med buller skulle kunna få stora negativa konsekvenser för närboende. Fastighetsägaren har visat intresse för att ha annan markanvändning för bostäder i framtiden vilket Enheten för samhällsbyggnad anser är en lämplig markanvändning.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- En utbyggnad av industri/verksamheter kan få en stor negativ omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse.
- Fastighetsägaren har visat intresse för annan markanvändning
- Närhet till Västerviks resort
- Lång transportsträcka genom staden för gods för att nå E22



+Positivt

+ Bra läge i staden för förtätning av bostäder eller verksamheter med låg omgivningspåverkan

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området lämpar sig för annan markanvändning än befintlig som är industri. Området ligger på en höjd över södra stadsdelen med närhet till bostäder och Västerviks resort. En exploatering för industri skulle medföra en negativ omgivningspåverkan. Projektgruppen avråder från annan etablering än bostäder vilket fastighetsägaren även har uttryckt önskemål om.



UTREDNINGSSOMRÅDE J- Örserum



Lokaliseringsområde J

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet är på cirka 18 ha och består av kuperad skogsmark i södra delen av tätorten. Området ägs av Västerviks kommun. Genom planområdet går en kraftledning som delar området i två delar. Området används för rekreation och av Västerviks brukshundklubb. Området ligger delvis inom korridor för en södra infart etapp 2.

Genom den pågående utbyggnaden av permanentbostäder på Hornslandet kan detta område i framtiden utgöra en strategiskt viktig plats för kommunal eller annan service. Utredningsområdets bedöms vara av stor betydelse för att bygga ihop Hornslandet med Västervik.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar i området.

NATURVÄRDEN

Inom området finns ett antal observationer, företrädesvis av flora men även fåglar och någon svamp. Ett par rödlistade arter. I kanten av området, och då mest längs den nordvästra sidan, finns ytterligare ett antal observationer varav några rödlistade, bland annat klätt (CR).

TILLGÄNGLIGHET

Utredningsområdet saknar kollektivtrafik i närområdet men det finns utbyggda GC-vägar. Lämplig väganslutning till området behöver ses över. Längs utredningsområdet norra



gräns finns en reserverad korridor för en etapp 2 utbyggnad av en södra infart. Vid en utbyggnad ligger området i ett bra skyltläge, idag får området anses vara en baksida.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Viss möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Dagvatten förutsätts omhändertags lokalt. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Örserumsviken.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, inte så långt till mottagningsstation med möjlighet till stort effektuttag. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare transformatorstationer. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut. Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber.

Det kan finnas möjlighet att ansluta utredningsområdet till fjärrvärmenätet men det är beroende av effektbehovet.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Området är ett strategiskt viktigt för utvecklingen av södra delen av Västervik ur ett långsiktigt planeringsperspektiv. I framtiden kan det förväntas att Hornslandet växer vilket ges stöd för i den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet som föreslår en större utbyggnad för bostäder. Området ses på sikt som viktigt för utbyggnad av kommunal service och liknande allmänna ändamål och bör avsättas för detta i första hand. Markanvändning för industri och verksamheter bedöms inte vara ett primärt intresse i området, utan lämpar sig bättre i andra lokaliseringar.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Anses vara ett strategiskt viktigt område ur ett långsiktigt planeringsperspektiv med utbyggnad av Hornslandet där annan markanvändning bedöms ha förtur
- Långt ifrån kollektivtrafik
- Långa avstånd för transport av gods genom Västervik
- En utbyggnad av industri kan få en stor negativ omgivningspåverkan på befintlig bebyggelse.
- Ligger inom avsatt område för Södra infarten etapp 2
- Stor hänsyn måste tas till befintlig bullrande samt riskpåverkande verksamhet på gamla pappersbrukets område.
- Påverkan på rekreationsområde

+Positivt

- + Närhet till industrispår och järnvägen Tjustbanan.
- + Närhet till etapp 2 för en södra infart

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att utredningsområdet ses som strategiskt viktigt på lång sikt vid en utveckling av Hornslandet. Området bör reserveras för kommunal service eller liknande ändamål och inte för industri eller verksamhet.



UTREDNINGSSOMRÅDE K- Karstorp



Lokaliseringsområde K

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Området är ett till stora delar utbyggt industri- och verksamhetsområde med allt från mindre verksamheter till större produktionsindustri. Inom området som omfattar ca 57 ha finns uppskattningsvis ca 13 ha kvar som ger utrymme för ny exploatering. Ett fåtal tomter finns till försäljning inom området. Befintlig detaljplan finns för området. Ett planprogram pågår för att i framtiden kunna möta en södra infart till staden. I planprogrammet utreds möjligheten till utökning av kvartersmark för industri och verksamheter. Området ligger låglänt och markförhållandena är problematiska utifrån geotekniska förutsättningar och dagvattenhantering. Det bedöms krävas vidare utredningar och åtgärder för att säkerställa markförhållandena avseende stabilitet och dagvattenhantering. Föroreningsituationen inom området är okänd. Ny gatustruktur och kvartersstruktur ses över och utreds i samband med planprogrammet.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar finns i området.

NATURVÄRDEN

En stor mängd artobservationer, både inom och utanför området. Flertalet rör flora, men det finns även observationer av insekter och fåglar. Flera rödlistade arter. Många av växterna har troligen etablerats i området genom fyllnadsmassor etc. men hittar bra förutsättningar på ruderatmark. Väster och sydväst om området finns flera utpekade nyckelbiotoper och partier med naturvärde.



TILLGÄNGLIGHET

I framtiden kan området bli ett A- läge om en södra infart byggs. Området är idag inte försörjt med kollektivtrafik, närmaste hållplats finns cirka 1 kilometer bort. Det finns GC-vägar inom utredningsområdet.

INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området ligger i kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns. VA- utredningar krävs för att kunna avgöra möjlighet till anslutning och kapacitet. Dagvatten förutsätts omhändertas i enlighet med dagvattenstrategin för en hållbar dagvattenhantering. Det finns redan teknisk infrastruktur i området. Ledningarna ligger i huvudsakligen i gatumark, men viss hänsyn krävs då det finns ledningar även utanför gatumark. Krav på brandvatten kommer att ställas. Det finns goda möjligheter till anslutning till fiber och fjärrvärme.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el, inte så långt till mottagningsstation med möjlighet till stort effektuttag. Fågelvägen är det 500 m till en stark matarpunkt. Idag finns det högspänningsledningar i området men det kommer säkert påverkas av framtida utbyggnad för att säkerställa framtida effektuttag. För att få fram kraft/ effekt i större mängd behöver elnätet förstärkas med ytterligare transformatorstationer. Allt beroende på hur stor effekt som planeras tas ut.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

Utrymme finns för mindre ny exploatering och komplettering/ utvidgning av befintliga verksamheter. Med fördel lokaliseras mindre ytkrävande och markbelastande verksamheter till detta område. I området finns endast två delområden av större sammanhängande karaktär lediga. Den största av dessa är cirka 5 ha och Västerviks enda av denna storlek.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Problematiska markförhållanden
- Lågpunkt, dagvattenproblematik
- Bestämd kvartersstruktur innebär begränsningar i att få till flexibla nya fastigheter

+Positivt

- + Potentiellt A- läge med en ny infart
- + Närhet till staden
- + Få närboende
- + Utbyggd infrastrukturell service

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att området ur ett långsiktigt perspektiv lämpar sig för mindre ytkrävande och markbelastande verksamheter med hänsyn till områdets förutsättningar. Vid etableringar i närtid bör beaktas att delar av utredningsområdet omfattar Västerviks enda större sammanhängande industrimarkområde. Vid etableringar bör hänsyn tas till en möjlig ny södra infart och en önskad karaktär på stadens nya entré.



UTREDNINGSOMRÅDE L- Gunnebo



Lokaliseringsområde L

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Initialt omfattar det preliminära utredningsområdet drygt 5 ha. Området utgörs av naturmark samt innefattar en bostadsfastighet. Kommunen äger delar av området och nämnd bostadsfastighet. Områdets västra delar ligger låglänt.

Områdets exakta avgränsning är beroende av ny dragning av E22. Först när ny dragning av E22 är klar kan detta område utvecklas. Stor osäkerhet finns kring vilka ytor som kan finnas då en vägplan ännu inte är framtagen för en sträckning av E22.

Eventuell påverkan på kulturvärden bedöms vara mycket liten. Inga kända fornlämningar finns i området.

NATURVÄRDEN

Endast ett par artobservationer finns noterade i området. Ingen rödlistad art. Inga andra kända naturvärden.

TILLGÄNGLIGHET

Idag och i framtiden är området ett A- läge med direkt koppling till E22. Ny vägdragning måste angöra till Verkebäcksbron, vilket gör att området även i framtiden kommer ligga i anslutning till E22. Området är idag inte kollektivtrafikförsörjt, men hållplats finns i närområdet i koppling till Gunnebo. GC-nät finns närmast utbyggt inom Gunnebo tätort.



INFRASTRUKTURELL SERVICE

Området saknar infrastruktur i form av VA, fiber, el och fjärrvärme.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Viss möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet samt utbyggnad av ledningsnätet. Krav på brandvatten kommer att ställas.

Idag ligger det fiberledningar i Västrumsvägen, så viss möjlighet till anslutning finns. VMEAB ser inga möjligheter att förse området med fjärrvärme.

Utredningsområdet ligger i utkanten av VMEAB:s koncessionsområde för el och möjligheterna till ett större effektuttag är begränsat. Fågelvägen är det ca 500 m till en stark matarpunkt. För att få fram kraft/ effekt behöver elnätet förstärkas. VMEAB har en mottagningsstation i området, men den planeras att ersättas med en ny som troligen planeras på annan plats. Eons regionnäts 50kV-ledning går genom området.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

I dagsläget är området inte aktuellt för exploatering. Beslut om vägdragning samt/eller utbyggnad av E22 måste komma till stånd innan en exploatering kan genomföras.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Beroende av vägplan för ny sträckning av E22

+Positivt

+ A-läge i skyltläge

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att vidare diskussioner och planering av området får avvakta till dess att Trafikverket fastställt vägdragningen för E22. När en vägdragning bestämts bör området exploateras i samverkan med planering och utbyggnad av E22 nya sträckning.



UTREDNINGSSOMRÅDE M- Fridkulla verksamhetsområde



Lokaliseringsalternativ M

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Utredningsområdet är 3,5 ha och ligger i anslutning till ett utbyggt industri- och verksamhetsområde. Kommunen är markägare till utredningsområdet som idag utgörs idag av naturskogsartad hällmarksskog i lätt kuperad terräng.

Det finns ingen registrerad fornlämning inom utredningsområdet. I dess närhet finns två registrerade fynd av stensättning daterad från brons/ järnåldern. Ingen påverkan på kulturmiljö bedöms ske. Inga riksintressen berörs av utredningsområdet.

Kommunstyrelsen gav, 2018-03-12 Ks § 104 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Fridkulla verksamhetsområde. Planområdet ligger i en förlängning i västlig riktning av befintligt industriområde. Detaljplaneområdet omfattar ca 35 000 m².

NATURVÄRDEN

Naturvärdesinventeringen visar att den rödlistade tallticken är allmänt vanlig och även kläckhål efter den rödlistade reliktbocken. Området visar på höga naturvärden med ett större klass 2 område.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger väster om Rullstensvägen och har delvis skyltläge. Området har god tillgänglighet till stadens GC- vägnät. Kollektivtrafik finns i närområdet, närmaste hållplats ca 700 meter ifrån.

INFRASTRUKTURELL SERVICE



Området ligger i kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns. VA- utredningar krävs för att kunna avgöra möjlighet till anslutning och kapacitet. Dagvatten förutsätts omhändertas i enlighet med dagvattenstrategin för en hållbar dagvattenhantering. Det finns redan teknisk infrastruktur i området. Ledningarna ligger huvudsakligen i gatumark. Krav på brandvatten kommer att ställas. Det finns goda möjligheter till anslutning till fiber och fjärrvärme. Fjärrvärme finns i traktorvägen.

Utredningsområdet ligger inom Västerviks krafts koncessionsområde för el.

MÖJLIGHET TILL EXPLOATERING

En exploatering av utredningsområdet riskerar att skapa en kil mellan två bostadsområden (Didrikslund och Jenny) och radera delar av den gröna korridor som finns mellan områdena idag. En mindre exploatering kan vara möjlig, vilket även skulle spara de områden som har högst naturvärden. Vid en exploatering hårdgörs stora ytor. Markförhållanden med mycket stor andel berg gör en infiltration svår. Dagvatten måste omhändertas nedström utanför planområdet vilket bidrar tillsammans med svårighet att uppnå massbalans innebär mycket höga exploateringskostnader.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING AV LÄMPLIGHET

-Negativt

- Närhet till bostadsbebyggelse
- Påverkar rekreationsområde
- En utbyggnad av området riskerar att bli en kil av industri- och verksamhetsområde mellan två bostadsområden
- Dagvattenproblematik
- Mycket höga exploateringskostnader

+Positivt

- + Närhet till infrastruktur
- + Bra läge i utkanten av staden
- + Närhet till E22

REKOMMENDATION

Projektgruppens slutsats är att ny exploatering i den omfattning som föreslås enligt pågående detaljplaneprocess kommer ske på bekostnad av rekreation och naturvärden som är av värde för stadens invånare.

Projektgruppen avråder från en utökning av verksamhetsområdet i den utsträckningen som detaljplanen föreslår. En mindre utökning för att säkerställa befintliga verksamheters behov förespråkas.



SAMLAD BEDÖMNING

Denna lokaliseringsutredning syftar till att undersöka och identifiera befintlig och ny mark för exploatering av industri- och verksamhetsområden i anslutning till Västervik tätort.

I det inledande skedet av utredningen har möjliga områden för etablering identifierats. I nästa steg har befintliga områden genomgått för att redovisa vilka möjligheter som finns på planlagd mark. Genom de bedömningskriterier som satts upp ges en översikt över varje område, vilket även ger möjlighet att bedöma och jämföra de olika lokaliseringsalternativen med varandra. I denna utredning bedöms varje område utifrån gällande lagstiftning, kommunens bedömningskriterier och strategiskt långsiktig planering. Projektgruppen har utifrån det samlade kunskapsunderlaget tagit ställning till varje plats förutsättningar vilket har resulterat i en rekommendation för varje område. Nedan redovisas en sammanfattning av de ställningstaganden som projektgruppen föreslår.

Utvecklingsområden

Följande områden har identifierats som kan utvecklas och förtäta.

- C- Mörtvik
- D- Hörtingerum
- F- 3M, fd. Slip naxos
- G- Sågen
- K- Karstorp

Utvecklingsområden i strategiska lägen

Nedan områden har identifierats att ha en hög strategisk betydelse för särskild verksamhetsinriktning. Detta kopplat till områdenas närhet till hamn respektive flygplats.

- A- Mommehål
- H- Lucerna

Framtida utvecklingsområden

Nedan områden har bedömts att i framtiden vara lämpliga för en exploatering, men är i dagsläget inte aktuella på grund av yttre omständigheter.

- E- Lunnargatan
- L- Gunnebo

Olämpliga områden att exploatera

Under denna kategori samlas områden som inte är lämpliga att exploatera med industri och verksamheter. Underlaget har påvisat att det finns andra bättre lämpade områden, eller att området i sig har en viktig strategisk betydelse för annan markanvändning än den som lokaliseringsutredningen skall redovisa.

- B- Källsåker
- I- Welux
- J- Örserum
- M- Fridkulla verksamhetsområde (undantag för komplettering av befintliga verksamheter)

Exploatering i vissa av ovan nämnda områden förutsätter att kommun har rådighet över marken.



SLUTSATS

Västerviks kommun har idag i princip ingen mark redo att omgående exploatera för industri- och verksamhetsändamål. En mindre markreserv finns, men kräver anpassningar i form av exempelvis detaljplaneläggning, ny infrastruktur mm. Markreserv på långsikt saknas helt och ger Västerviks kommun begränsade förutsättningar för att möta den efterfrågan på industri- och verksamhetsetablering som finns.

Genom att tillskapa en "industrimarkreserv" riskerar inte kommunen att gå miste om nyetableringar. Ett visst överskott av planlagd industrimark ger dessutom en ökad flexibilitet. Vid en brådskande etablering har kommunen större möjlighet att erbjuda mark i lämpligast läge istället för det kanske enda alternativ som står till hands.

Planeringen för ny industrimark bör ses i ett långsiktigt perspektiv med möjlighet till succesiv exploatering 20 - 25 år framåt i tiden. Baserat på kommunens industrimarkförsäljning de två senaste decennierna samt den efterfrågan som finns i nuläget, är den samlade bedömningen att det finns en efterfrågan på cirka 20 ha under en tioårsperiod.

Denna utredning har identifierat ett antal mindre befintliga områden inom Västerviks tätort som är möjliga för förtätning och viss ny etablering. Emellertid finns inget större sammanhängande planlagt område som möter behovet av en långsiktig markreserv. Risken med att ta ytterligare mark för industri- och verksamhetsändamål i anspråk inom tätorten är att exploatering sker på bekostnad av andra värden, exempelvis rekreation eller naturvärden. En konsekvens kan bli att stadens kvaliteter byggs bort och att stadsmiljön försämras om denna utveckling fortsätter. En förutsättning för att kunna tillskapa ett större sammanhängande utvecklingsområde är att planera för industriexploatering utanför Västervik tätort.

Fyra platser utanför Västervik tätort har identifierats som möjliga platser för industriexploatering. En av dessa område D- Hörtingerum har identifierats som viktigt för en eventuell flytt av delar av Målserums avfallsanläggning. Framst den delen som har stor omgivningspåverkan i form av lukt och buller. Endast ett område uppfyller kriterierna för en långsiktig strategisk markreserv; Område C- Mörtvik. Området utmärker sig med sin storlek och möjlighet till etapputbyggnad. Lokaliseringen är strategisk med angöring direkt till E22 och dess läge ger möjlighet till verksamheter med stor omgivningspåverkan. Detta tillsammans med skyltläget och de logistiska fördelarna torde göra området mycket attraktivt för etablering. Därtill bidrar en etablering i aktuellt läge till att ingen ny tung trafik tillförs Västervik tätort.

En etablering av ett nytt industri- och verksamhetsområde i utredningsområde C- Mörtvik medför att Västervik upplevs ligga närmare E22. Utifrån stadens planeringsförutsättningar och ur ett långsiktigt planeringsperspektiv, är det av vikt att Västervik tätort tillåts växa i denna riktning.