



Handläggare  
Niklas Wårdell  
Paula Rönnbäck  
Samhällsbyggnadskontoret/PEX

Diarienummer  
12SPN/0163

## Planprogram för Kil verksamhetsområde, Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl. – beslut om programsamråd

### Förslag till beslut

1. Förvaltningen får i uppdrag att samråda om planprogram för verksamhetsområde – område Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Syftet med programmet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral för Värmdö och Nacka. Programmet ska vara vägledande för arbetet med de tre kommande detaljplanerna.

Programområdet är beläget vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö. Programområdet avgränsas i väster av väg 222 (Värmdöleden), i söder av gamla Graningevägen, i öster av Gamla Skärgårdsvägen. I norr avgränsas programområdet av en 70 kV kraftledning och Insjöns villabebyggelse. Se bifogad programhandling.

Samhällsbyggnadskontoret har för avsikt att skicka detaljplaneprogrammet på programsamråd under februari-mars 2015.

Planprogrammet beräknas därefter att antas under våren 2015.

Innan detaljplaneläggning bör en kommungränsjustering göras mellan Värmdö och Nacka. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen.

## Bakgrund

Det har under lång tid funnits ett intresse, från både markägare och kommunen, att etablera ett verksamhetsområde i Kil på fastigheten Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23. Fastighetsägaren L E Lundberg har i ett brev år 2000 begärt att kommunen inleder ett planarbete för ett framtida arbetsplatsområde.

Ett första Start-PM godkändes av kommunstyrelsen i Nacka kommun 2005-03-14. Trots att Nacka kommuns översiktsplan anger riktlinjerna för området, beslutades att ett programskede skulle genomföras, då ett program för detaljplan ger möjligheter att lösa ett antal strategiska frågor innan kommunen utarbetar ett planförslag. På detta sätt kan man i ett tidigt skede klargöra områdets avgränsning, aktuell typ av verksamheter, övergripande trafikstruktur och identifiera miljökonsekvenserna.

Kommunstyrelsens tekniska utskott i Värmdö kommun beslutade 2005-06-20 att ett detaljplanearbete skulle inledas.

Programarbetet avbröts på fastighetsägarens begäran i september 2008 och återupptogs i december 2009. Fastighetsägaren L E Lundberg framförde då önskemål om att programmet även skulle omfatta ett område för bostäder. I mars 2010 begärde fastighetsägaren på nytt att programarbetet skulle avbrytas då man förstod att det inte var aktuellt med bostäder. Programarbetet återupptogs på nytt under 2012, initierat av Värmdö- och Nacka kommun.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2012-04-24 § 56 att tillstyrka Start-PM för ett gemensamt planprogram och Kommunstyrelsen beslutade 2012-05-30 § 141 att godkänna Start-PM för ett gemensamt planprogram.

## Ärendebeskrivning

Start-PM för planprogrammet för Kil har antagits av kommunstyrelsen i både Värmdö och Nacka kommun. Kommunerna har enats om att göra ett gemensamt program för området Kil som ligger i gränlandet mellan Nacka och Värmdö. Syftet med programmet är att studera förutsättningarna för att utveckla verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral.

Området har både i Nackas och Värmdös översiktsplaner utpekats som lämpligt för etablering av arbetsplatser och industriverksamheter. Det råder idag brist på verksamhetsområden i båda kommunerna. Enligt näringslivskontoren i Nacka och Värmdö finns behov av tomter för småindustrier/verksamheter om 2 000 - 4 000 kvm.

Området ska inte innehålla bostäder. Det ska inte heller inrymma handel som är utöver det som kan inrymmas som en del i en verksamhet.

Programförslaget innebär att tre nya verksamhetsområden föreslås inom programområdet, Västra och Östra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna ca 170 000 kvm tomtmark.

Föreslagna exploateringar har anpassats i möjligaste mån för att följa befintligt landskap. Målet har också varit att minimera påverkan på intilliggande bebyggelse. Runt om de tre verksamhetsområdena behålls stora naturmarkspartier. Med hänsyn till det kuiperade landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändigt. Mest påtagligt kommer detta att upplevas från redan påverkade vägområden.

### **Trafik- och vägar**

I programmet föreslås att verksamhetsområdena nås via två nya cirkulationsplatser på väg 622, Gamla Skärgårdsvägen. Påfartsrampen mot Stockholm på väg 222 (motorvägen) flyttas söderut. I enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan redovisas ett spårreservat för en eventuell framtida utbyggnad av kollektivtrafiken längs motorvägens norra sida.

Väg 622, Gamla Skärgårdsvägen, byggs om och förses med gång- och cykelbana på den norra sidan. Öster om väg 622, i höjd med Värmdövägens korsning, planeras två nya infartsparkeringar om totalt ca 140 platser. En ny busshållplats anläggs i höjd med den nya cirkulationsplatsen som försörjer delområdena Östra och Västra Kil.

### **Utredning av biogasanläggning och vindkraftverk**

Förutsättningarna att anlägga en biogasanläggning och vindkraftverk i Kil-området har studerats. Med hänsyn till risken för luktstörningar för boende i Insjön har det bedömts som olämpligt att lokalisera en ny biogasanläggning här. Det råder heller inte någon kapacitetsbrist på biogasanläggningar i länet. När det gäller vindkraft har studien visat att det eventuellt går att anlägga något eller några mindre verk inom Värmdös del. Med hänsyn till att det i dagsläget inte är ekonomiskt intressant att anlägga mindre enstaka vindkraftverk, att konsekvenser för landskapsbild och närhet till bostäder inte detaljstuderats så tas i planprogrammet inte ställning till om detta bedöms möjligt eller inte.

### **Kommungränsjustering**

Innan detaljplaneläggning bör en kommungränsjustering göras mellan Värmdö och Nacka. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen.

### **Markanvändning och värden**

Inom programområdet finns ingen bostadsbebyggelse. I den östra delen av området har JM en mindre verksamhetsetablering. JM har också i anslutning till trafikplats Insjön en tillfällig mellanlagring av bergmassor. Genom programområdet löper väg 622, Gamla Skärgårdsvägen, och en 70 kV samt en 15 kV kraftledning i luften. Inom programområdet finns upptrampade stigar.

Programområdet har en stor variation av landskapskaraktärer (landskapet är dramatiskt med många bergsklackar och stora höjdskillnader) och biotoper som skapats av områdets geologi, topografi, vegetation och människans hävd av markerna genom skogs- och jordbruk samt bete. Området präglas starkt av väglandskapet som omger och genomkorsar programområdet. Områdena närmast vägarna är påverkade av buller. Biotoperna varierar från blöta kärr till hållmarker, från öppna ängar till slutna skogsbestånd, från ekskog till mager tallskog. Inom området finns naturvärdesobjekt och nyckelbiotoper.

### **Bedömning**

Förvaltningen anser att förslaget till planprogram för verksamhetsområde för område Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl. kan skickas ut på samråd.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Bedömningen är att exploateringen kommer i sin helhet att gå med vinst och är genomförbart ur ekonomisk aspekt. Hela den exploaterbara ytan blir cirka 170 000 kvm. Stora delar av området kommer att säljas eller utarrenderas vilket ger en stor intäkt som möjliggör exploateringen och står för delar av exploateringskostnaderna. Exploateringskostnaderna genereras framförallt av ombyggnaden av befintlig trafikanläggning med tillhörande vägar, allmänna anläggningar såsom VA och lokalgator, utjämning av topografin där stora mängder berg måste avlägsnas. Framtida kostnader måste fördelas mellan alla inblandade parter genom upprättande av exploateringsavtal där varje part står för kostnaderna utifrån nytta och behov. Värmdö och Nacka kommuner behöver stå för delar av kostnaderna.

### **Konsekvenser för miljön**

I planprogramarbetet har en preliminär miljöbedömning tagits fram. I det kommande detaljplanearbetet ska det göras en slutlig bedömning om planen kan medföra en betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Om det i detaljplaneskedets behovsbedömning framkommer att någon detaljplan innebär betydande miljöpåverkan, ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL tas fram.

### *Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser och lokalisering*

Planområdet ligger relativt centralt i Stockholmsregionen vilket möjliggör förhållandevis korta resor. När området är utbyggt finns förutsättningar för att området får en god kollektivtrafikförsörjning genom två nya busshållplatser. Förutsättningar ges

för nya arbetsplatser i närheten av bostäder, vilket kan ge färre och kortare arbetsresor. Detta överensstämmer med målet om hållbart resande och att skapa rum för verksamheter och åstadkomma en mer blandad bebyggelse.

Planprogrammet kan bedömas innebära fördelar från resurshushållningssynpunkt då det finns en utbyggd infrastruktur för vägar och VA i anslutning till området samt dess närhet till trafikled 222. Naturliga ekosystemtjänster för dagvatten ska säkras och tas till vara. Det är då viktigt att de naturliga förutsättningarna för hur dagvatten rör sig i området tas tillvara, framförallt med anledning av kommande klimatförändringar och ökad nederbörd. Att hantera detta är ett mål för hållbar hantering av dagvatten i programmet. Om hänsyn inte tas till de naturliga avrinningsvägarna finns risk för att låglänta ytor hamnar under vatten vid extrema nederbördsmängder. – såsom till exempel vid ett 50-årsregn.

Enligt MKN (miljökvalitetsnorm) får inte vattenkvaliteten försämrats och god kemisk och ekologisk status ska uppnås till år 2015 respektive 2021. Åtgärder som krävs för ett hållbart nyttjande av vattenresurserna och för att bidra till att MKN uppnås inom utsatt tid, måste utredas vidare i detaljplanarbetet.

#### *Rekreation, tillgänglighet och trygghet*

Verksamhetsområden upplevs ofta som otrygga att vistas i särskilt under dygnets mörka timmar. Utformningen av gatorna och genomtänkt belysning kan till viss del kompensera detta. Om det blir en bussdepå kommer det att innebära att det blir trafik i området i princip dygnet runt vilket är positivt ur trygghetssynpunkt eftersom fler människor rör sig i området. Det finns gestaltungsprinciper i programmet som är till för att öka tryggheten i området. Där det uppkommer höga bergsskärningar krävs skyddsstängsel.

#### *Landskap*

En utbyggnad enligt planprogrammet kommer att påverka landskapsbilden, dels längs väg 222 och dels längs Skärgårdsvägen. Planprogrammet föreslår att anpassningar ska göras till landskapet för att mildra den visuella påverkan. Terränganpassning, sparad vegetation och bearbetning av bergsskärningar och slänter kommer att vara avgörande för hur stora de negativa konsekvenserna kommer att bli för boende och de som rör sig inom området och utmed vägarna.

#### *Dagvatten- och ytvatten*

Dimensionerande dagvattenflöde ska efter exploatering vara lika stort som det var innan exploatering, även om det totala årliga utflödet beräknas öka på grund av ökad yttlig avrinning och minskad avdunstning. Detta ökade utflöde bedöms dock inte medföra negativa konsekvenser i recipienterna så länge flödet inte ökar. Den totala föroreningsmängden till recipienterna beräknas öka efter exploatering och rening från Västra och Östra Kil samt norra delen av Östra Insjön, men minska från södra delen av Östra Insjön. Det bedöms inte vara ekonomiskt rimligt att undvika att öka belastningen efter exploatering. De halter som uppkommer efter rening bedöms vara förhållandevis låga och de är klart under gällande riktlinjer för dagvattenutsläpp. Åtgärderna bedöms ändå innebära en betydande reduktion av nyttillkomna föroreningar och bedöms vara dimensionerade att ge så hög reduktion som rimligt möjligt med känd teknik. För att uppnå miljökvalitetsnormernas krav på god ekologisk och kemisk status måste det



utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Den övergripande dagvattenutredningen inom programarbetet visade på konsekvensen av ett 50-årsregn på aktuellt område. Utredningen pekade på några områden som då blev drabbade av översvämning. I det framtida detaljplanearbetet är det lämpligt att göra en mer detaljerad dagvattenutredning och utreda vad som dessutom sker med dagvattnet vid ett 100-årsregn. När naturmark hårdgörs ökar dagvattenflödet och avrinningen sker betydligt snabbare vid regn. För att förhindra stora flöden och översvämningar vid till exempel 10-årsregn krävs tillräckliga fördröjningsmagasin innan dagvattnet leds till recipient.

#### *Markföroreningar*

Vid detaljplaneskedet bör provtagning och utredning ske på platser där föroreningar befaras förekomma. Föroreningar i mark och byggnader kommer att omhändertas varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras. Detta är en miljöfördel.

#### *Naturmiljö-och biologisk mångfald*

Naturmiljön påverkas negativt eftersom stora områden (ca 9 hektar inom Värmdö kommun och ca 8 – 9 hektar inom Nacka kommun) som idag är naturmark kommer att bebyggas. Naturvärdena har till viss del styrt utformningen av området, men intrånget gör att spridningsmöjligheterna och livsbetingelserna för djur och växter ändå påverkas negativt.

Inom programområdet finns det områden som är klassade som nyckelbiotoper av Skogsstyrelsen och dessa ska inte bebyggas utan bibehållas. De naturområden som klassades som naturvärdesobjekt har höga naturvärden men har ännu inte uppnått status som nyckelbiotop. Några av dessa naturvärdesobjekt ligger inom område för bebyggelse. Kommande planering med höjdsättning och detaljutformning av gator, dammar och omfattningen av kompensationsåtgärder är avgörande för förutsättningarna för djur- och växtliv.

#### *Buller*

Trafikbuller kommer främst från trafik längs väg 222 utanför området.

I västra delen av Västra Kil föreslås en depå för SL:s bussar. I området närmare trafikplatsen i Västra Kil föreslås verksamheter. De verksamheter som kan vara aktuella ska inte medföra störningar för människor eller miljö. Exempel på sådana verksamheter är upplag, uthyrning och lager.

För att minska spridningen av vägtrafikbuller från väg 222 bör utredas om det är möjligt att placera en bullervall mellan väg 222 och verksamhetsområdet. Även byggnader kan placeras så att de avskärmar bullret från väg 222 mot befintligt bakomliggande natur- och bostadsområde i Insjön. Vägtrafikbuller utgör ett problem även i naturmiljöer. Buller kan påverka vilda djur, såsom fåglar, grodor och fladdermöss. Det kan påverka djurens beteende, men även leda till försämrad reproduktion, ökad dödlighet och minskad populationstäthet.

Utifrån parametrar som b.la. topografin (stora bergsryggar och lägre partier) i området, landskapsbilden, naturmiljö- och biologisk mångfald, risk för buller har områden inom programområdet anpassats för verksamheter. Se bifogad programhandling. Detaljstudie av respektive område kommer att genomföras i det fortsatta detaljplanearbetet.

### Konsekvenser för medborgarna

Planprogrammet möjliggör att Nacka- och Värmdö får ny infartsparkering. Nya verksamhetsområden som leder till utökade arbetstillfällen. Nya busshållplatser i närhet av framtida verksamhetsområden. Nya gång- och cykelvägar inom programområdet. Närhet till en gemensam kretsloppscentral för Nacka och Värmdö kommun. Medborgarnas möjlighet till rekreation och naturupplevelse inom området minskas till följd av föreslagna utbyggnad av verksamheter.

Planprogrammet följer inriktning i Vision Värmdö 2030 och mål- och rekommendationer från Värmdö kommuns översiktsplan om att kommunen t.ex. ska planlägga fler nya arbetsplatsområden, anlägga fler lättillgängliga infartsparkeringar och planera för ytterligare busshållplatser.

### Konsekvenser för barn

Barn bedöms inte påverkas negativt av förslaget då området utnyttjas i begränsad omfattning för rekreation, förmodligen för att det omges av större vägar och är bullerstört.

Kretsloppscentralen med återbruk bedöms medföra en positiv konsekvens för barn. Centralen kan utvecklas till en plats med höga pedagogiska värden.


### Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Niklas Wårdell och Paula Rönnbäck, i samråd med projektgrupp på samhällsbyggnadskontoret. Ärendet har dessutom beretts av Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planprogram Verksamhetsområde Kil	Biläggs
2	140915 Kil Trafikutredning	Biläggs
3	Dagvattenutredning för Kil 20141007	Biläggs
4	PM Förutsättningar för biogasanläggning och vindkraft 130218	Biläggs
5	Rapport Matavfall (biogas) 20121221	Biläggs

### Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef