



Handläggare  
Niklas Wårdell, Paula Rönnbäck  
Samhällsbyggnadsavdelningen/PEX

Diarienummer  
15KS/72

Kommunstyrelsens planutskott

## Antagande av planprogram för Verksamhetsområde Kil, Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl.

### Förslag till beslut

1. Planprogramförslaget avseende Verksamhetsområde Kil – område Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl. antas.
2. Samrådsredogörelsen godkänns.
3. Kommundirektören får i uppdrag att påbörja arbete med justering av kommungräns mellan Värmdö och Nacka kommuner enligt förslag i planprogrammet.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### 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 kommuner. Programmet ska vara vägledande för arbetet med de tre kommande föreslagna detaljplanerna.

Det föreslås i programmet att en kommungränsjustering mellan Värmdö och Nacka kommuner görs innan detaljplaneläggning. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen.

Planprogrammet har varit ute på samråd mellan den 3 mars och den 19 april 2015. Under samrådet hölls öppet hus vid två tillfällen om förslaget till planprogram. Efter samrådet har planprogrammet och programområdet reviderats.

### 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 14 mars 2005. 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 den 20 juni 2015 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 förstod att det inte var aktuellt med bostäder. Programarbetet återupptogs på nytt under 2012, initierat av Värmdö och Nacka kommuner.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 24 april 2012 att tillstyrka Start-PM för ett gemensamt planprogram och kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2012 att godkänna Start-PM för ett gemensamt planprogram. Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 13 juni 2012 att godkänna Start-PM för ett gemensamt planprogram.

Ett gemensamt planförslag färdigställdes under december 2014. Beslut om att gå ut på samråd togs i kommunstyrelsens planutskott i Värmdö den 15 januari 2015. Beslut om att gå ut på samråd togs av tillförordnad planchef i Nacka via delegation 13 februari 2015.

## Ärendebeskrivning

Programområdet är beläget vid kommungränsen mellan Nacka och Värmdö kommuner. Programområdet avgränsas i sydväst av Värmdöleden (väg 222), i sydost av gamla Graningevägen och i nordost av Gamla Skärgårdsvägen. I norr avgränsas programområdet av en 70 kV kraftledning och Insjöns villabebyggelse. Området har både i Nackas och Värmdös översiktsplaner utpekats som lämpligt för etablering av arbetsplatser och industriverksamheter. Det råder i dag 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.

### *Programförslaget*

Inom planprogrammet föreslås tre nya verksamhetsområden, Västra Kil, Östra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna ca 175 000 kvm tomtmark. Det planeras inte för bostäder inom programförslaget. Programförslaget inrymmer inte heller handel utöver det som kan inrymmas som en del i en verksamhet.

Inom området Västra Kil planeras bussdepå och andra, icke störande verksamheter. Östra Kil planeras till största del för kommungemensam kretsloppscentral och till mindre del för andra småindustrier. Östra Insjön är tänkt att användas för småindustrier, upplag, uthyrning och lager samt infartsparkering. En mindre befintlig verksamhet föreslås ändras till handel och/eller restaurangverksamhet.



### *Värdefull natur och landskapsbild*

Verksamhetsområdena är placerade mellan inventerade nyckelbiotoper och anpassade till så långt som möjligt till naturvärdesobjekt. De högsta punkterna lämnas orörda och befintliga stigar och utsiktsplatser hålls tillgängliga för friluftslivet. Målet har också varit att minimera påverkan på intilliggande bebyggelse. Runt de tre verksamhetsområdena behålls stora naturmarkspartier. Med hänsyn till det kuperade 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 på- och avfartsramperna till Värmdöleden möts upp i en och samma punkt, vilket innebär att påfarten in mot Stockholm byggs om och flyttas söderut. Det föreslås också att två nya cirkulationsplatser samt ett nytt gång- och cykelstråk anläggs på Gamla Skärgårdsvägen.

Både Värmdöleden och Gamla Skärgårdsvägen är statliga vägar, vilket innebär att en åtgärdsvalsstudie måste göras i samarbete med Trafikverket och Trafikförvaltningen vid Stockholms läns landsting. Därefter kan Trafikverket besluta om en eventuell vägplan.

### *Utredning av biogasanläggning och vindkraftverk*

Förutsättningarna att anlägga en biogasanläggning och vindkraftverk i Kil-området har studerats. Området har bedömts olämpligt för biogasanläggning. 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 i framtiden.

### *Kommungränsjustering*

I programarbetet diskuterades och utreddes frågan gällande kommungränsjustering. Programområdet delas av Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) som också i princip är gräns mellan Nacka och Värmdö kommuner. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen. Justeringen av kommungränsen mellan Värmdö och Nacka bör ske innan arbete påbörjas med kommande detaljplaner för att underlätta samrådsförfarande och beslutsprocess (sida 53 i planprogrammet). Beslut om ändring av gränsen mellan Nacka och Värmdö kommuner fattas av Länsstyrelsen i Stockholms län. Detta sker efter det att båda kommunerna har beslutat att föreslå förändringen och lämnat in en ansökan till länsstyrelsen. Ägarna av fastigheterna i kommungränsen ska i dialog med kommunerna ansöka hos den statliga Lantmäterimyndigheten om genomförande av gränsändringen. Detta sker genom fastighetsreglering.

### *Revideringar efter samråd*

Planprogrammet har varit ute på samråd mellan den 3 mars och den 19 april 2015. Under samrådstiden hölls öppet hus vid två tillfällen om förslaget till planprogram. De synpunkter som har inkommit berör främst förändringar av landskapsbild, omhändertagande av dagvatten, tillkommande buller från trafik och verksamheterna samt störningar under byggtid. Det har även inkommit synpunkter på hur hänsyn tagits till rekreation och naturvärden samt om alternativa lokaliseringar studerats för bussdepå och

kretsloppscentral.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet har resulterat i revidering av programområdesgräns mot sydost och föreslaget verksamhetsområde Östra Insjön. Huvudsakliga ändringar är att verksamhetsområdet närmast Gamla Värmdövägen har utökats och nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet samt att mellanliggande gata har tagits bort. Övriga inkomna yttranden har besvarats i en gemensam samrådsredogörelse.

Behov av följande utredningar eller fördjupningar som krävs i samband med detaljplaneringen har identifierats i programarbetet:

- Trafik- och bullerutredningar
- Dagvattenutredningar
- Miljökonsekvensbeskrivningar
- Geotekniska utredningar
- Arkeologisk utredning
- Gestaltungsprogram
- Riskutredning farligt gods

## Bedömning

Förslag till planprogram för verksamhetsområde Kil, för område Kil 1:1 och Västra Ekedal 1:23 m.fl. föreslås antas.

Arbete med justering av kommungräns mellan Värmdö och Nacka kommuner enligt förslag i planprogramförslaget bör påbörjas efter antaget planprogram.

### Ekonomiska konsekvenser

Den exploaterbara ytan uppnår till cirka 175 000 kvm. Stora delar av området kommer att säljas eller utarrenderas, vilket ger intäkter 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 samt utjämning av topografien där stora mängder berg måste avlägsnas. I kommande detaljplanearbete föreslås att detaljerade kalkyler tas fram. Framtida kostnader ska fördelas mellan alla inblandade parter genom upprättande av exploateringsavtal. Kostnaderna för arbete fördelas enligt skälig och rättvis grund mellan alla inblandade parter såsom kommuner, markägare och framtida exploatörer.

### Konsekvenser för miljön

I planprogramarbetet har en preliminär miljöbedömning tagits fram. Det bedöms att framtida detaljplaner inom programområdet kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Anledningen till denna bedömning är påverkan på bland annat landskapsbild, höga naturvärden i vissa områden samt påverkan på dagvattnet som i dag främst avrinner till Insjön men även till Baggensfjärden. Den slutliga bedömningen får ske inom ramen för varje detaljplan.



*Hållbarhetskvaliteter, hushållning med resurser och lokalisering*

Planprogrammet bedöms innebära fördelar ur 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.

*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.

Frågor om trygghet, belysning och gestaltning av både gatubild och bebyggelse kommer att studeras närmare i kommande detaljplaner. Ambitionen är att skapa verksamhetsområden och parkering som är prydliga och trygga även efter stängningsdags och helger.

*Landskap*

En utbyggnad enligt planprogrammet kommer att påverka landskapsbilden, dels längs väg 222 och dels längs Skärgårdsvägen. 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.

*Dag- och ytvatten*

Enligt miljökvalitetsnorm (MKN) 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 detaljplanearbetet.

*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*

Naturområdena på båda sidor av Gamla Skärgårdsvägen har inventerats med avseende på värdefull natur och topografi. Genom att verksamhetsområdena är placerade mellan nyckelbiotoper och anpassade så långt som möjligt till naturvärdesobjekt bedöms programmet inte leda till en påtaglig påverkan av områdenas karaktär. De högsta punkterna lämnas orörda och befintliga stigar och utsiktsplatser hålls tillgängliga för friluftslivet.

*Buller*

Frågor om buller från både trafik, verksamheter och kretsloppscentral kommer att definieras och redovisas vid detaljplaneringen. I kommande detaljplanearbete ska bullret beräknas och redovisas både för nuläge och för framtida föreslagen exploatering. Det kommer då att framgå var det är nödvändigt med bulleravskärmning och hur de bör utformas för att få bästa effekt. Anläggningen bör också utformas så att buller från denna till bostäder minimeras.

**Konsekvenser för medborgarna**

Planprogrammet möjliggör att Nacka och Värmdö kommuner får ny infartsparkering. Nya verksamhetsområden 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 kommuner. Tillgång till orörd natur minskar, men befintliga stigar i värdefulla naturområden och de högsta punkterna som utsiktsplatser kvarstår.

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

Aktuellt planprogram och kommande detaljplaneläggning bedöms inte få konsekvenser för barn, dock kan en kretsloppscentral med återbruk på sikt bidra till bra förståelse.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan med Nacka kommun.

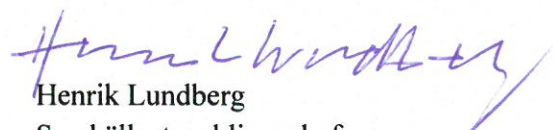
### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planprogram Verksamhetsområde Kil	Biläggs
2	Samrådsredogörelse	Biläggs
3	Trafikutredning	Biläggs ej
4	Dagvattenutredning	Biläggs ej
5	PM Förutsättningar för biogasanläggning och vindkraft	Biläggs ej
6	Rapport Matavfall (biogas)	Biläggs ej
7	Trädinventering	Biläggs ej
8	Fastighetsägarförteckning	Biläggs ej

### Sändlista för beslutsexpediering



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef  
Samhällsbyggnadsavdelningen