

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Kil, västra verksamhetsområdet, stadsbyggnadsprojekt för verksamheter och detaljplan, Boo

Antagande av startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Kil, västra verksamhetsområdet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 67 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter i ett attraktivt läge vid Värmdöleden och trafikplats Insjön. Vidare bidrar projektet till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området blir det möjligt att tillskapa mellan 200-300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

Projektets mål är att tillskapa byggrätter för verksamheter som ej får vara störande för omgivningen om cirka 85 000 - 90 000 kvadratmeter. Projektet har också som mål att få till stånd en kommungränsjustering mellan Nacka kommun och Värmdö kommun.

Västra Kil har sedan länge funnits utpekad i kommunens översiktsplan som ett område lämpligt för verksamheter. Det är ett obebyggt, ej planlagt område beläget i gränzonen mellan Nacka och Värmdö kommuner. Projektet omfattar den del av fastigheten Kil 1:1 som är belägen norr om Värmdöleden (väg 222) i Nacka kommun och fastigheten västra Ekedal 1:23 i Värmdö kommun. Båda fastigheterna ägs av fastighetsaktiebolaget LE Lundberg.

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska genomföras med upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning.

Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi. Kommungränsjusteringen kan dock innebära administrativa kostnader för kommunen. Kommunen kan behöva driva andra processer parallellt med planarbetet exempelvis; vägplan, vattenverksamhet och kommungränsjustering.

Ärendet

Västra Kil är sedan länge utpekad i kommunens översiktsplan som ett område lämpligt för verksamheter. Det är ett obebyggt, ej planlagt område beläget i gränzonen mellan Nacka respektive Värmdö kommun. Området är även utpekad som lämpligt för etablering av arbetsplatser och industriverksamheter i Värmdö kommuns översiktsplan. Ett planprogram (antaget av kommunstyrelsen den 26 oktober 2015) har tagits fram gemensamt av de båda kommunerna och områdets markägare fastighetsaktiebolaget LE Lundberg.

Planprogrammet innebär att tre nya verksamhetsområden föreslås, Östra och Västra Kil samt Östra Insjön.

Projektet ska utgå från den övergripande inriktning som föreslås i planprogram för verksamhetsområde Kil. I programförslaget ingår bland annat gestaltungsprinciper.

Totalt omfattar projektområdet cirka 400 000 kvadratmeter, varav 100 000 kvadratmeter ligger i Värmdö kommun. Enligt planprogrammet för Kil avses cirka 85 000 - 90 000 kvadratmeter exploateras med verksamheter som inte ska vara störande. Projektet bidrar till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området blir det möjligt att tillskapa mellan 200-300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

Projektområdet består av oexploaterad mark med en varierad karaktär. Området består av berg i dagen, blockig terräng, ängsmark och sank mark. Det finns hållmarksskog, ädellövskog och gamla ekar inom området.

Nedan återges faktorer som kan påverka tidplanen för både detaljplanering och projektets genomförande.

Projektet är ett samordningsprojekt med Värmdö kommun. Planprogrammet innehåller förslag till en kommungränsjustering mellan Nacka och Värmdö, varför en överenskommelse ska träffas med Värmdö kommun. Detaljplanearbetet behöver samordnas med Värmdö kommuns pågående detaljplanearbete för verksamhetsområdet för östra Kil och ta hänsyn till framtida planering av verksamhetsområdet östra Insjön.

Projektet ska utgå från den åtgärdsvalsstudie (TRV 2016/11342) som har genomförts av Nacka kommun, Värmdö kommun och Trafikverket för att säkerställa att närmiljön, trafiksäkerheten och tillgängligheten både för de oskyddade trafikanterna och övrig fordonstrafik bevaras när det nya verksamhetsområdet byggs ut. Det innebär samordning med Värmdö kommun och Trafikverket kring planering för ombyggnad av Skärgårdsvägen samt nytt läge för påfartsramp västerut på Värmdöleden. Avtal kan behöva träffas med Trafikverket. En vägplan kan anses innebära en risk för tidplanen för projektet.

I angränsande planarbete för östra Kils verksamhetsområde ska Värmdö kommun genomföra kompletterande provtagningar för att utreda om det finns sulfidmineraler i berggrunden som kan läcka ut i grundvattnet vid bland annat sprängning. Detta kan påverka negativt på miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvattenfrågan och läckage av sulfidmineraler är därför viktigt att hantera i projektet för verksamhetsområde västra Kil.

Genomförandet av detaljplanen kan innebära vattenverksamhet. En detaljerad naturinventering bör genomföras, dels för att kunna identifiera eventuella skyddsvärda arter, dels för att kunna ligga till grund i en eventuell tillståndprocess för vattenverksamhet. En process med tillstånd för vattenverksamhet kan innebära en risk för projektet.

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska genomföras med upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och exploatören kommer att tecknas. Avtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Ett genomförandesavtal ska upprättas för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar belastar kommunens ekonomi. Kommungränsjusteringen mellan Nacka och Värmdö kommun kommer att belasta kommunen med administrativa kostnader.

Konsekvenser för barn

Det är av stor vikt att miljön i projektområdet utformas med hänsyn till barnets perspektiv avseende tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

Tidplan

Antaget StartPM	kvartal 1 2019
Samråd detaljplan	kvartal 2 2020
Granskning detaljplan	kvartal 1 2022
Antagande detaljplan	kvartal 1 2022
Utbyggnad	2022-

Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

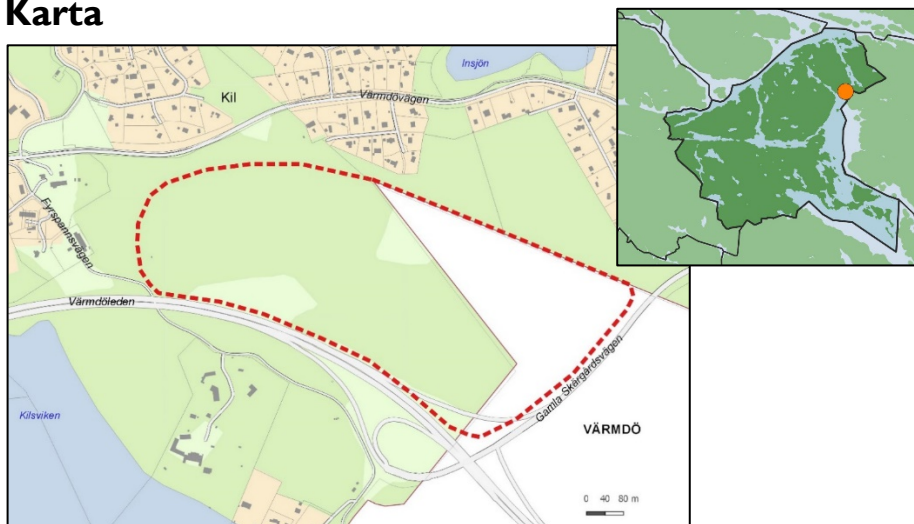
Anna Dolk
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Kil, västra verksamhetsområdet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

Karta



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka och Värmdös kommuner området ligger.