

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför programsamråd

Program för Kils verksamhetsområde, Boo i Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet

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. 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 karta över översikt.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplaneprogrammet på programsamråd under november-december 2014.

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

Ärendet

Planprogrammet

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 gränslandet 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 Värmdö kommuns 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 för att följa befintligt landskap. Målet har också varit att minimera påverkan på befintlig bebyggelse. Runt om 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.

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.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplaneprogrammet på programsamråd under november-december 2014.

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 detaljplanläggning 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 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 påverkat av buller. Biotoperna varierar från blöta kärr till hållmarker, från öppna ångar till slutna skogsbestånd, från ekskog till mager tallskog. Inom området finns höga naturvärden och nyckelbiotoper.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att exploateringen kommer 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.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-04-25 § 141 att tillstyrka startpromemorian till program för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsen beslutade 2012-06-13 § 179 att godkänna startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet.

Bilagor

1. Översikt
2. Illustrationsplan
3. Västra Kil
4. Kommungränsjustering

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Lina Malm
Översiktsplanerare