

2015-08-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/219-214
Projekt 9425

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planprogram för Verksamhetsområde Kil, Kil I:I och Västra Ekedal I:23 m.fl.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen

1. antar planprogrammet.
2. ger exploateringsenheten i uppdrag att påbörja arbete med justering av kommungräns mellan Nacka och Värmdö kommun enligt förslag i planprogram.
3. delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget program för verksamhetsområde Kil.

Sammanfattning

Ett program har tagits fram för verksamhetsområde Kil. Syftet med programmet är att utveckla områdena i Kil till verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral för Nacka kommun och Värmdö kommun. Programmet är ett samarbetsprojekt mellan Nacka kommun och Värmdö kommun och området är beläget i båda kommunerna.

Beslut om att sända förslaget till detaljplaneprogram på remiss och samråd för Kils verksamhetsområde togs 2015-01-15 i Kommunstyrelsens planutskott i Värmdö samt 2015-02-13 av planchefen i Nacka kommun. Samråd pågick mellan 3 mars och 19 april 2015. Två öppna hus hölls under samrådstiden, ett i vardera kommunen, och besöktes av cirka 60 personer. Efter samrådet har planprogrammet och programområdet reviderats med hänsyn till de cirka 40 inkomna yttrandena. Revideringarna innebär främst att programområdet har minskats i sydost samt att avgränsningen av Östra Insjöns verksamhetsområde har ändrats. Det har även gjorts flera förtydliganden i text om vad som ska studeras vidare i samband med detaljplanering och vilka ytterligare utredningar som behöver göras i samband med det.

I programmet föreslås en kommungränsjustering mellan Nacka kommun och Värmdö kommun som bör göras innan föreslagen detaljplaneläggning. Den nya kommungränsen föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen.

Ärendet

Programförslaget

Ett program har tagits fram för verksamhetsområde Kil. Syftet med programmet är att utveckla områdena i Kil till verksamhetsområden som innehåller mark för småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå - med SL som huvudman - samt en gemensam kretsloppscentral för Nacka kommun och Värmdö kommun. Programmet är ett samarbetsprojekt mellan Nacka kommun och Värmdö kommun och området är beläget i båda kommunerna. Programmet ska vara vägledande för arbetet med de tre kommande föreslagna detaljplanerna. Programområdet avgränsas i sydväst av Värmdöleden (väg 222), i sydost av gamla Graningevägen, i nordost av Gamla Skärgårdsvägen. I norr avgränsas programområdet av en 70 kV kraftledning och Insjöns villabebyggelse.

Tre nya verksamhetsområden föreslås, Västra Kil, Östra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna ca 175 000 kvm tomtmark. Inom planprogrammet föreslås inga bostäder eller handel utöver den mindre handel som kan inrymmas som en del i en verksamhet.



Inom området Västra Kil föreslås en bussdepå, med SL som huvudman, och andra verksamheter som småindustrier, upplag, uthyrning och lager. Östra Kil omfattas till största delen av en kommungemensam kretsloppscentral och till mindre del av andra småindustrier. Östra Insjön föreslås användas för småindustrier, upplag, uthyrning och lager samt

infartsparkering. En mindre befintlig verksamhet ändras till handel och/eller restaurangverksamhet i korsningen Värmdövägen/Gamla Skärgårdsvägen.

Verksamhetsområdena är placerade mellan inventerade nyckelbiotoper och anpassade så långt som möjligt till områden med höga naturvärden. Målet har också varit att minimera påverkan på intilliggande bebyggelse. Runt om de tre verksamhetsområdena behålls stora naturområden. På grund av det kuperade landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändiga. Mest påtagligt kommer detta att upplevas från redan påverkade vägområden. Tillgängligheten för friluftslivet försämras i Västra Kil där befintlig stig påverkas av bussdepå.

På- och avfartsramperna till Värmdöleden möts upp i en och samma punkt, vilket innebär att påfarten in mot Stockholm byggs om och flyttas söderut. Två nya cirkulationsplatser och ett nytt gång- och cykelstråk anläggs på Gamla Skärgårdsvägen.

I start-PM ingick att studera om området skulle vara lämpligt för biogasanläggning och för vindkraftverk. Området har bedömts som olämpligt för biogasanläggning och programmet innehåller inte förslag till vindkraftverk.

Samråd

Beslut om att sända förslaget till detaljplaneprogram på remiss och samråd för Kils verksamhetsområde togs 2015-01-15 i Kommunstyrelsens planutskott i Värmdö samt 2015-02-13 av planchefen i Nacka kommun. Planprogrammet har varit på samråd mellan 3 mars och 19 april 2015. Under samrådet hölls öppet hus under två tillfällen, ett i vardera kommunen, och besöktes av cirka 60 personer. De synpunkter som har inkommit, cirka 40 stycken, berör främst förändringar av landskapsbilden, omhändertagande av dagvatten, tillkommande buller från trafik och verksamheterna, och 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 yttranden har blivit bemötta i en gemensam samrådsredogörelse som finns som bilaga.

Revidering efter samråd

Efter samrådet har programmet reviderats enligt följande:

- Programområdet har minskats i sydost vid verksamhetsområde Östra Insjön.
- Verksamhetsområdet närmast Gamla Värmdövägen har utökats. Nuvarande verksamhetsområde närmast Graningevägen utgår från programmet och mellanliggande gata har tagits bort.
- I avsnitt "Programförslag" för området Västra Kil har texten kompletterats. Bussdepåns avgränsning i samband med detaljplanering ska ses över med avseende på funktion, påverkan på landskapsbild, rekreatiionsstråk, naturvärden och buller.
- Under rubriken "Kulturmiljöer i Värmdö" har texten kompletterats med beskrivning om Brända bergen.

- Texten om preliminär miljöredovisning och behovsbedömning under rubrik ”Dagvatten och ytvatten” har förtydligats avseende krav på miljökvalitetsnormer (MKN).
- Tillägg om geoteknisk utredning, risk för skred och har lagts till i texten under ”Risk och säkerhet”.
- Avsnittet om ”Klimatanpassning” har kompletterats med utfall av 100-årsregn med klimatfaktor samt rekommendation om höjdsättning av tillkommande bebyggelse.
- Texten i planbeskrivningen under rubriken ”Exploateringskostnader” har förtydligats avseende fördelning av kostnaderna för infrastruktur.
- I programmets sammanfattning, under rubrik ”Fortsatt planarbete” har texten kompletterats med lista på utredningar som behöver tas fram i samband med detaljplaneringen.
 - Dagvattenutredning
 - Trafik- och bullerutredningar
 - Miljökonsekvensbeskrivningar
 - Geotekniska utredningar
 - Arkeologisk utredning
 - Gestaltningssprogram
 - Riskutredning farligt gods

Förslag att ändra kommungräns

Ny kommungräns föreslås följa norra sidan av väg 622, Gamla Skärgårdsvägen. Justering av kommungräns mellan Värmdö- och Nacka kommun bör ske innan arbete påbörjas med kommande detaljplaner för att underlätta samrådsförfarande och beslutsprocess.

Ekonomiska konsekvenser

Hela den exploaterbara ytan blir cirka 175 000 kvm där kommunen inte äger någon mark av betydelse. Stora delar av området kommer att säljas eller utarrenderas av markägarna vilket ger en stor intäkt som möjliggör exploateringen och står för delar av exploateringskostnaderna enligt upprättade översiktliga exploateringskalkyler.

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. I kommande detaljplanearbete föreslås att detaljerade exploateringskalkyler tas fram. Framtida exploateringskostnader ska fördelas mellan alla inblandade parter genom upprättande av exploateringsavtal. Kostnaderna för arbetena fördelas enligt skälig och rättvis grund mellan alla inblandade parter såsom kommuner, markägare och framtida exploatörer.

Bussdepå och kretsloppscentral är två angelägna regionala och kommunala behov som behöver lösas och därför bör exploateringen ses i ett samhällsekonomiskt perspektiv. Om



bussdepå kan ordnas i Kil kan mark i Björknäs frigöras för bebyggelse som kan ge underlag för eventuell framtida tunnelbana.

Konsekvenser för barn

Nya busshållplatser upprättas i närheten av framtida verksamhetsområden tillsammans med nya gång- och cykelvägar inom programområdet. Närhet till en gemensam kretsloppscentral med återbruk för Nacka- och Värmdö kommun där framförallt återbruket kan utvecklas till en plats med pedagogiska värden.

Tillgång till orörd natur minskar men en del befintliga stigar finns kvar och så även utsiktsplatser. Närnatur intill bostäder föreslås inte exploateras.

Trafikflödet kommer att öka kring verksamhetsområdena. Anläggande av nya cirkulationsplatser med fler och säkrare övergångställen tillsammans med nya gång- och cykelvägar bedöms höja trafiksäkerheten.

Tidplan

Antagande av program för Kils verksamhetsområde:

Tillstyrkan i MSN	26 augusti 2015
Tillstyrkan i KSSU	6 oktober 2015
Antagande i KS	19 oktober 2015

Bilagor

1. Planprogram för Verksamhetsområde Kil
2. Samrådsredogörelse för Verksamhetsområde Kil

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lina Malm
Översiktsplanerare