

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2012/219-214

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Planprogram för Verksamhetsområde Kil i Boo, Nacka kommun och Värmdö kommun

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över planprogram för Verksamhetsområde Kil.

Sammanfattning

Planprogrammet är ett samordningsprojekt mellan Nacka och Värmdö kommuner där programområdet är beläget i båda kommunerna. Programmet ska möjliggöra för etablering och utveckling av småindustrier och liknande verksamheter. Inom området föreslås även en bussdepå, en kretsloppscentral och en utbyggnad av en pendlarparkering. Befintlig trafikanläggning kompletteras med två nya rondeller med tillhörande vägar, en påfartsramp till Värmdöleden (Väg 222) flyttas och en ny gång- och cykelväg anläggs.

Marken är privatägd och markägarna ska exploatera sin mark och bekosta huvuddelen av utbyggnaden av allmänna anläggningar och trafikanläggning. Undantaget är planerad kretsloppscentral, som drivs gemensamt av Nacka och Värmdö kommuner som ett eget projekt. Centralen behöver bidra till utbyggnaden av allmänna anläggningar såsom kommunala vägar, VA, infartsparkering med mera och trafikanläggningen.

Programförslaget skapar förutsättningar för flera hundra nya arbetstillfällen där inga välfärdsbyggnader ska etableras. Inga bostäder eller handel planeras inom området.

Enligt programförslaget bör stor vikt läggas på att utforma området utifrån buller och dagvattenhantering så att befintliga byggnader och vattenrecipenter inte lider skada.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till planprogram för Verksamhetsområde Kil.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av programhandlingar: översiktsplan, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Syftet med planprogrammet är att skapa tre nya verksamhetsområden inom programområdet, Östra och Västra Kil samt Östra Insjön. Sammantaget omfattar de föreslagna etableringarna 170 000 kvadratmeter tomtmark som är belägna i både Nacka och Värmdö kommuner. Föreslagna exploateringar har anpassats för att följa befintligt landskap och minimera påverkan på intilliggande bebyggelse och motverka buller genom bland annat anläggande av bullervall. Runt om verksamhetsområdena behålls stora naturmarkspartier. På grund av det kuperande landskapet kommer sprängnings- och terrasseringsarbeten att bli nödvändiga.

Befintlig trafikanläggning, som ägs av Trafikverket, byggas om och kompletteras med två nya cirkulationsplatser på Gamla Skärgårdsvägen (Väg 622) där påfartsrampen mot Stockholm på Värmdöleden (Väg 222) flyttas söderut. Gamla Skärgårdsvägen byggs om och förses med gång- och cykelbana på norra sidan av vägen med nya busshållplatser. Två nya pendelparkeringsplatser om totalt 140 platser anläggs och den befintliga görs om till en parkeringsplats för funktionsnedsatta, parkeringsplatser med laddningsstolpar för elbilar och yta för cykelparkering. I enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan redovisas ett spårreservat för en eventuell framtida utbyggnad av kollektivtrafiken längs motorvägens norra sida.

Förutsättningar att anlägga en biogasanläggning och vindkraftverk inom området har studerats. Med hänsyn till i första hand luktstörningar och att det inte råder någon kapacitetsbrist på biogasanläggningar i länet har det bedömts som olämpligt att lokalisera en biogasanläggning här. Något eller några mindre vindkraftverk går eventuellt att anläggas inom Värmdös del. Dock är det i dagsläget inte ekonomiskt intressant att anlägga och bygga ut sådana vindkraftverk samtidigt som konsekvenserna för landskapsbild och närhet till bostäder inte detaljstuderats vilket medför att det inte föreslås några vindkraftverk i planprogrammet.

Programförslaget har utarbetats i enlighet med gällande översiktsplan som utpekar området som arbetsplatsområde och för tekniska anläggningar. Översiktsplanen säger också att området bör användas för verksamheter på grund av buller från Värmdöleden där en buffertzona bör skapas mot de intilliggande bostadsområdena för att minska bullret. Vidare kan även en bussdepå lokaliseras inom området.

Området ska inte innehålla bostäder eller handel, utöver det som eventuellt kan ingå i verksamheterna. Undantaget är en mindre tomt i korsningen Värmdövägen och Gamla Skärgårdsvägen som föreslås för handel och/eller restaurangverksamhet. Inga välfärdsfastigheter planeras inom programområdet.



Programförslaget kommer att skapa flera hundra arbetsplatser. Antalet arbetsplatser är beroende på vilken typ av verksamheter som etableras inom området och hur många de blir.

Kommunen äger en mindre del av marken inom programområdet. Markinnehavet är utan betydelse. Kommungränsen mellan Nacka och Värmdö kommuner föreslås justeras. Ny gräns följer Gamla Skärgårdsvägen och anpassas efter föreslagna kommande detaljplaneindelningar.

Då programområdet är kuperat och stora mängder berg behöver avlägsnas samtidigt som programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden. Ombyggnad av trafikaneläggningen behöver planeras tillsammans med Trafikverket och Värmdö kommun.

Programområdet innehåller verksamheter som kan skapa föroreningar samtidigt som området är stort och genererar stora mängder dagvatten. Dagvattenhanteringen måste därför utredas och planeras ytterst noga vid kommande planläggning så att omkringliggande recipienter inte påverkas av en ökande dagvattenhantering.

Kommunal ekonomi

Nacka kommun bekostar framtagandet av planprogrammet tillsammans med Värmdö kommun.

Marken inom programområdet är privatägd. Programmet bygger på att markägarna exploaterar sin mark. Vid exploateringen får markägarna svara för huvuddelen av kostnaderna att bygga ut allmänna anläggningar och erforderlig trafikaneläggning som ägs av Trafikverket. Undantaget är Nacka och Värmdös planer på att gemensamt anlägga en kretsloppscentral inom området. Kretsloppscentralen drivs som ett fristående projekt och ingår inte i programområdet som enbart visar var centralen skulle kunna etableras. Om centralen anläggs blir det en verksamhet som drivs av kommunerna och behöver bidra till kostnaderna för utbyggnaderna av allmänna anläggningar såsom kommunala vägar, VA, infartsparkering med mera och trafikaneläggningar vid genomförandet. Centralen torde då räknas som en form av exploatör och svara för sin del av dessa kostnader.

Kommande arbete med detaljplaneringar får utreda vilka kostnader för allmänna anläggningar som exploatörerna och kommunerna ska bidra med.

Sammanfattning av yttrandet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har inte någon erinran mot förslaget till planprogram för Verksamhetsområde Kil utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samråd, nämligen översiktsplan, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringsenheten i samråd med stadsdirektör, stadsbyggnadsdirektör samt teknisk direktör.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Yttrande

Bilaga 2: Programförslag Verksamhetsområde Kil

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Fredrik Bengtsson
Exploateringsingenjör