

## **Startpromemoria för program för detaljplan för Kil 1:1, i Boo, Nacka kommun och Västra Ekedal 1:23 i Värmdö kommun**

### **Sammanfattning**

Projektet avser att upprätta ett planprogram för att utreda förutsättningarna för en framtida detaljplanering och utbyggnad av området Kil, på gränsen mellan Nacka och Värmdö kommun. Området föreslås bli ett verksamhetsområde där utredningar inom planprogrammet får avgöra vilka verksamheter som är mest lämpade, t.ex. småindustri, infartsparkering, bussdepå och biogasanläggning. Däremot ska handel och bostäder inte inrättas inom området.

Planprogrammet upprättas tillsammans med Värmdö kommun eftersom det föreslagna området är beläget i båda kommunerna.

Marken ägs privat av Fastighets AB L E Lundberg vilket gör att programarbetet måste ske i nära samarbete med markägaren.

Kostnaderna för upprättandet av planprogrammet delas lika mellan Nacka och Värmdö kommun eftersom kommunerna gemensamt har initierat framtagandet och markägarna i dagsläget inte bedöms ha några ekonomiska incitament för att bekosta programmet. Markägarna kan i ett senare skede bidra till kostnaderna för eventuell detaljplanläggning i förhållande till den nytta sådan planläggning ger.

### **Syfte och mål**

Projektet ska framförallt utreda förutsättningarna för ett verksamhetsområde i Kil genom att upprätta ett planprogram. Programmet ska ligga till grund för ett framtida beslut om området är lämpligt att utveckla genom en fortsatt detaljplanering och utbyggnad. Inom programmet ska möjligheterna att förlägga bl.a. småindustriell verksamhet, infartsparkering, bussdepå, biogasanläggning och ev. vindkraftverk på området utredas.



Programmet ska även verka för att berörda fastighetsägare, framtida exploatörer och samarbetspartners ska inse fördelarna med ett verksamhetsområde och komma in med synpunkter och önskemål.

Ett samarbetsavtal behöver upprättas mellan Nacka och Värmdö kommun som reglerar förutsättningar och ansvar för framtagandet av planprogrammet.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Att upprätta ett planprogram som visar förutsättningar och möjligheter för en framtida planläggning och utbyggnad av området genom att föreslå bl.a. avgränsningar för området och lokalisering av verksamheterna.
- Att ge beslutsfattare och markägare saklig och realistisk information om verksamhetsområdet genom att översiktligt bedöma bl.a. ekonomi, behov, möjligheter och begränsningar.
- Att inhämta synpunkter och önskemål från kringliggande fastighetsägare och ev. framtida exploatörer, samarbetspartners och industrier.

## Ärendet/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.

Första startpromemorian godkändes av kommunstyrelsen 2005-03-14. Trots att översiktsplanen 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.

Programområdet ligger i både Nacka kommun och Värmdö kommun varför programarbetet sker i samarbete med Värmdö kommun. Alla politiska beslut vad gäller program och eventuellt kommande detaljplan tas också i båda kommunerna. Det bör övervägas om det ska ske en justering av kommungränsen.

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 man förstod att det inte var aktuellt med bostäder. Nu är programarbete aktuellt igen.

## Preliminär avgränsning/områdets läge

Området är beläget i östra Boo vid kommungränsen till Värmdö. Programområdet omsluts av väg 222 (Värmdöleden) i söder, Graningevägen i öster och en kraftledning i norr. I Värmdö kommun berörs fastigheten Västra Ekedal 1:23. Områdets läge och avgränsning framgår av nedanstående kartor.



### **Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

Områdets sydvästra del berörs av strandskydd som är utökat till 300 m. Samma område berörs även av riksintresse för kust och skärgård enligt 4 kap. miljöbalken. Väg 222 är av riksintresse för kommunikationer och det finns förordnande av länsstyrelsen om utökat byggnadsfritt område till 50 meter. Norr om området finns ledningsrätt för befintlig 70 kV kraftledning.

I utställningsversionen av Nackas översiktsplan står att området bör användas för verksamheter på grund av störande buller från Värmdöleden. En buffertzon bör skapas mot det intilliggande bostadsområdet för att minimera buller och trafikstörningar. En ny bussdepå bör lokaliseras till området. Biogasanläggning och återvinningscentral kan



också vara aktuella. Planeringen av området bör ske i samarbete med Värmdö kommun. En kommungränsjustering kan vara aktuell.

I Värmdös översiktsplan står att området ska detaljplaneläggas för arbetsplatsområde och att det är viktigt att det kan försörjas med kollektivtrafik och vatten och avlopp. Där står även att en bussdepå föreslås. I Värmdös översiktsplan finns Kil med som ett av flera primära utredningsområden för vindkraft.

För området finns inga befintliga detaljplaner.

### **Planeringsförutsättningar**

Området ägs av Fastighets AB L.E. Lundberg. Planområdet utgörs av naturmark med stor variation. Området delas i två hälften av ett dike som rinner från områdets södra del mot Insjön i norr. Den västra delen ligger lägre i terrängen och har inte så stora topografiska variationer. Stora delar består av lera och finkorniga moräner, vilka har använts till åker och betesmarker. Området innehåller mycket lövträd och stora värdefulla ekar. Bitvis finns väl utvecklade bryn. Den östra delen har en mer dramatisk topografi med berg i dagen och tre tydliga höjdparter med hållmarkstallskog. Slutningarna domineras av barrblandskog. I södra delen mot motorvägen och kärrmarkerna kring diket finns igenvuxna betesmarker med inslag av hassel och stora ekar.

Inom området finns ingen bebyggelse och inga anlagda stigar eller anläggningar för friluftsliv. De öppna ytorna mot motorvägen och i norra delen av området har tidvis under senare år använts för hästbete. I övrigt pågår ingen aktiv markanvändning. Norr om programområdet löper en 70 kV luftledning i öst-västlig riktning. Norr om området finns småhusbebyggelse vid Insjön. I planarbetet ingår att se till att detta bostadsområde inte utsätts för ökat buller till följd av planen. Programområdet är idag utsatt för trafikbuller från väg 222 (Värmdöleden) och 622 (Gamla skärgårdsvägen). Det är viktigt att få till en fungerande trafikstruktur för området. Området kan lättast angöras från Gamla Skärgårdsvägen. Området behöver även försörjas med vatten och avlopp.

WSP har utfört en landskapsanalys och Skogsstyrelsen har inventerat nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt i området som är beläget väster om Gamla skärgårdsvägen. Det höga berget i områdets östra del utgör en nyckelbiotop med hållmarkstallskog och programområdet innehåller även ett antal andra naturvärdesobjekt. Området, vars centrala del är sank, avvattnas norrut mot Insjön. Det är inte okomplicerat att ta hand om den ökade mängden dagvatten som de hårdgjorda ytorna i ett verksamhetsområde ger upphov till.

### **Miljöbedömningar för planer och program**

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det



formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

## Projektets bedrivande

Projektets första delprojekt är att upprätta ett *samarbetsavtal* med Värmdö kommun. Avtalet behövs eftersom det föreslagna området är beläget i både Nacka och Värmdö kommun vilket medför att planprogrammet behöver åstadkommas tillsammans med Värmdö kommun.

Nästa delprojekt är att upprätta ett *planprogram*. Arbetet kommer att bedrivas av en projektgrupp där förslagsvis anlidade konsulter står för framtagandet av programmet och utför det mesta av arbetet.

Projektledare är Fredrik Bengtsson. Projektgruppen består av följande personer/kompetenser:

Lina Malm

Planenheten

Översiktsplanerare

Structor AB har inkommit med en uppdragsbeskrivning med tillhörande offert för att ta fram planprogrammet. En beställning kan skickas först när samarbetsavtalet med Värmdö kommun är undertecknat. Projektledare för Structor AB är Per Fladvad.

Följande utredningar behövs för att upprätta planprogrammet:

- Vatten-, spillvatten- och dagvattenutredning
- Trafik- och vägutredning
- Övergripande geoteknisk utredning
- Kompletterande naturinventering och landskapsbildsanalys
- Behovsbedömning och miljöbedömning av planer och program
- Utredning om biogasanläggning

## Ekonomi

Planprogrammet upprättas tillsammans med Värmdö kommun. Kostnaderna för att ta fram planprogrammet delas lika mellan Nacka och Värmdö kommun. Ett samarbetsavtal mellan kommunerna upprättas som reglerar ansvaret och fördelningen.

I dagsläget bedöms markägarna inte ha några ekonomiska incitament för att vara med och bekosta framtagandet av planprogrammet samtidigt som det är Nacka och Värmdö kommun som har initierat upprättandet av programmet.

Markägarna kan däremot i ett senare skede vara med och bekosta framtagandet av en ev. ny detaljplan i förhållande till vilken nytta de har av en sådan planläggning.

En beställning till en konsult som kan ta fram planprogrammet ska upprättas och skickas.



En enkel projektkalkyl för Nacka kommun har upprättats för projektet:

- Upprätta planprogram och utredningar, konsult	350 000 kr
- Kommunens resurser	120 000 kr
<b>Totalt för Nacka kommun</b>	<b>470 000 kr</b>

## Genomförande

Planprogrammet uppföras tillsammans med Värmdö kommun där en konsult, förslagsvis Structor AB, tar fram programmet i nära samarbete med berörda markägare och andra intressenter.

Planprogrammet behöver bl.a. utreda och undersöka markbehov och markbegränsningar, lämpliga förläggningar av de olika verksamheterna, hänsyn till befintlig bebyggelse vad gäller buller – och trafikstörningar, områdets förutsättningar med hänsyn till geologiska förhållanden, natur och kulturvärden samt landskapsbild.

Vidare behöver kontakt tas med SL och Trafikverket för att inhämta deras syn på en bussdepå eller bussuppställning inom området med tillhörande infartsvägar m.m. och få dem att inse fördelarna inom området. Samtidigt behöver en dialog ske med omkringliggande och berörda mark- och fastighetsägare för att inhämta deras syn och önskemål om verksamhetsområdet.

Då både Nacka och Värmdö kommun har planer på en utökad källsortering där bl.a. matrester och annat organsikt avfall ska tas tillvara kan det vara aktuellt att anlägga en biogasanläggning inom området. En sådan anläggning kan omvandla organiskt avfall till biogas.

Dock är en biogasanläggning en komplex verksamhet som kräver flera olika tillstånd. Aspekter som är viktiga är hälsa, säkerhet och miljö. Lokaliseringen av en biogasanläggning är en regional fråga. Inom programmet kommer biogasanläggningen bara utredas översiktligt och bedömningar göras om det är möjligt med en sådan anläggning inom området och om det är försvarbart med tanke på lokalisering och ekonomi. Om programarbetet kommer fram till att en biogasanläggning är lämplig i detta läge får en fortsatt utredning som i detalj reglerar anläggningen göras i den fortsatta detaljplaneringen.

Programmet behöver även ta ställning till vilken typ av småindustriell verksamhet som ska lokaliseras inom området och vilken efterfrågan som finns på verksamheter i Kil.

Kommunen ska vara huvudman för ev. framtida allmänna anläggningar. Vilka anläggningar som är berörda och hur de ska utformas bör utredas och utformas i det framtida detaljplanarbetet.



## **Preliminär tidsplan**

En preliminär tidsplan för projektet:

Samarbetsavtal med Värmdö kommun	juni 2012
Beställning av konsult	juni 2012
Samråd planprogram	jan 2013
Godkännande av planprogram	juni 2013

Ulf Crichton  
Projektägare

Andreas Totschnig  
Produktägare

Fredrik Bengtsson  
Projektledare

Lina Malm  
Delprojektledare plan