

**STARTPROMEMORIA**  
Kil, västra  
verksamhetsområdet

KFKS 2019/59  
KFKS 2019/152  
Projekt 9439  
Utökat förfarande

**Kil, västra verksamhetsområdet**  
Stadsbyggnadsprojekt för Kil, västra verksamhetsområdet,  
fastigheten Kil 1:1, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger. Den lila linjen är kommungränsen.

## I 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 LE Lundberg.

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

Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploitören och inte belasta kommunens ekonomi.

Kommunen kan behöva driva andra processer parallellt med planarbetet exempelvis; vägplan, vattenverksamhet och kommungränsjustering.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

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.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

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

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Detta målområde har valts då en utökning och utveckling av verksamhetsområdet i västra Kil ökar möjligheten för fler verksamheter att utvecklas inom kommunen. Genom att samla och flytta icke störande men utrymmeskrävande verksamheter till verksamhetsområdet kan andra områden inom kommunen utveckla en levande stadsbebyggelse.
- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Projektet behöver utreda påverkan avseende dagvatten och grundvatten, med särskilt beaktande under byggskedet med sprängningar. Miljökvalitetsnormer för vatten för berörda recipienter ska klaras. En ny detaljplan för området behöver möjliggöra fördröjning, filtrering och rening av dagvatten samt minska risker för framtida översvämningar.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Många av de kommande verksamheterna i området kan vara svåra att inrymma i täta bostadsområden, med hänsyn till trafik, buller och utrymmeskrav. Genom att möjliggöra för verksamheter inom ett verksamhetsområde med god tillgänglighet utnyttjas redan befintlig infrastruktur och arbetsplatser i ett bra kollektivtrafikläge kan skapas. Störningar som eventuellt kan alstras från verksamheterna bör endast ge påverkan på närområdet och är trots allt lättare att hantera än vid samlokalisering mellan verksamheter och bostäder.

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Västra Kil har sedan länge funnits utpekat i kommunens översiktsplan som ett område lämpligt för verksamheter. Det är ett obebyggt, ej planlagt område beläget i gränzonen mellan Nacka kommun och Värmdö kommun. Området har även över tid varit utpekat som lämpligt för etablering av arbetsplatser och industriverksamheter i Värmdö kommuns översiktsplan.

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för kommunen. Många företag som ligger inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig i Nacka. Nacka har ett mål om ytterligare 15 000 arbetsplatser, varav 5 000 utanför västra Sicklaön till och med år 2030.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Fastighet och planområdets preliminära avgränsning

Det aktuella området ligger huvudsakligen i Nacka kommun och en del i Värmdö kommun. 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 LE Lundberg. Projektområdet omfattar totalt en areal av cirka 400 000 kvadratmeter varav omkring 85 000 kvadratmeter avses att exploateras i enlighet med planprogrammet för verksamhetsområde Kil. Området avgränsas av Värmdöleden (väg 222) i söder, Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) i öster och en kraftledningsgata i nord och nordväst.

### 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### *Översiktsplan*

I RUFSS är området för västra Kil markerat som sekundärt bebyggelseområde. I Nacka kommuns översiktsplan (2018) är verksamhetsområdet markerat i plankartan som arbetsplatsområde och tekniska anläggningar. En kortfattad beskrivning finns av befintliga värden och intressen, utveckling av mark och bebyggelse samt framtida behov av service och infrastruktur. Nacka kommun har satt upp ett mål om att tillskapa ca 5 000 nya arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. Förslaget innebär det att inom området bedöms kunna tillkomma cirka 200–300 nya verksamheter.

#### *Planprogram*

Ett planprogram har tagits fram gemensamt av de båda kommunerna och områdets markägare fastighetsaktiebolaget LE Lundberg. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen den 26 oktober 2015. Planprogrammet innebär att tre nya verksamhetsområden föreslås; Östra och Västra Kil samt Östra Insjön. Projektområdet är planlöst idag.

## 4 Om projektet

Projektet ska skapa mark för icke störande småindustri/verksamheter genom en detaljplan och tillhörande avtal för det aktuella området.

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 ca 85 000 – 90 000 kvadratmeter exploateras med verksamheter. Det som inte planläggs för verksamheter inom projektområdet avses bevaras som naturmark men kommer till största del inte planläggas.

Planprogrammet innefattar ett förslag till kommungränsjustering där kommungränsen läggs längs med Skärgårdsvägen. En överenskommelse behöver träffas med Värmdö kommun avseende kommungränsjusteringen. Projektet ska samordnas med Värmdö kommuns pågående detaljplanarbete för verksamhetsområdet för östra Kil och ta hänsyn till framtida planering av verksamhetsområdet östra Insjön.

Projektet ska utreda påverkan avseende dagvatten och grundvatten och projektet får inte medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

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 i området 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 inklusive hastighetsdämpande åtgärder, gång- och cykelbana, läge för busshållplats samt nytt läge för påfartsramp västerut på Värmdöleden för att ge plats åt ny cirkulationsplats. Avtal kan behöva träffas med Trafikverket.

Projektet ska planera för genomgående gång- och cykelvägar som ska knyta ihop projektområdet med omgivande bostadsområden och cykelstråket utmed Skärgårdsvägen.

## **4.1 Markreglering**

Projektet innefattar ett arbete med att få till en överenskommelse med Värmdö kommun och fastighetsägare att åstadkomma en kommungränsjustering. Avsikten är att kommungränsen läggs utmed Skärgårdsvägen för att uppnå en mer ändamålsenlig kommungräns.

## **4.2 Detaljplan**

Västra Kil är 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.

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

Utbyggnaden av området kan komma att innebära vattenverksamhet och en tillståndsprocess för att vidta åtgärder med sprängning och eventuell påverkan på grundvattnet, dagvattenanläggningar och utfyllnad och dränering av vattenområde kan

krävas. Även en vägplan kan komma behöva upprättas för att justera Skärgårdsvägen, anordna gång- och cykelväg samt ombyggnad av påfart till Värmdöleden (väg 222).

Ett planavtal ska tas fram med fastighetsägaren. Där ska kostnaderna för framtagande av detaljplanen samt andra frågor rörande planarbetet regleras.

### 4.3 Genomförande

I samband med planens antagande ska genomförandeavtal tas fram för att reglera genomförandefrågor, som till exempel hur utbyggnaden ska ske, hur olika kostnader ska fördelas och eventuella fastighetsrättsliga frågor.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad. Om det finns behov av utbyggnad av allmänna anläggningar så ansvarar Nacka kommun för det. Gällande områdets behov av teknisk försörjning, så som till exempel el och vatten och avlopp, ligger ansvaret för utbyggnad hos respektive ledningsägare.

## 5 Risker

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

I planarbete för östra Kils verksamhetsområde ska Värmdö kommun utreda vidare hur dagvatten ska hanteras på optimalt sätt. Kompletterande provtagningar kommer genomföras för att utreda om det finns sulfidmineraler i berggrunden som kan läcka ut i grundvattnet vid bl.a. sprängning. Detta kan medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Värmdö kommun anger att analys och eventuell åtgärdsplan planeras. Erfarenheter av frågan kommer att inhämtas från Värmdö kommun och analyseras i relation till vad det kan innebära för planarbetet för verksamhetsområdet för västra Kil. Detta då berggrunden inom planområdet kan förväntas vara liknande som den för verksamhetsområdet för östra Kil.

### *Vattenverksamhet*

Eftersom en sumpskog finns centralt inom planområdet behöver det utreds vad som är ett vattenområde/sumpskog samt vilka naturvärden som finns knutna till vattenområdet. Därefter behöver det avgöras om föreslagna åtgärder och genomförande av detaljplanen innebär vattenverksamhet. Bedöms genomförandet av detaljplanen innebära vattenverksamhet kan det kräva en tillståndsprocess med tillhörande vattendom som lämnas av mark- och miljödomstolen. Detta kan innebära kostnader och innebära förseningar i genomförandet.

### *Detaljerad naturinventering och bedömning samt dispens från artskyddet*

Både vad gäller naturvärden knutna till vattenområdet/sumpskogen samt till området i övrigt bör en detaljerad naturinventering göras för att identifiera eventuella skyddsvärda växt- och djurarter. Idag bedöms sådan inventering nödvändig för oexploaterade större områden som ska planläggas. Frågan om dispens från artskyddet behöver vara integrerad i planarbetet, men behöver då utgå från ett fullgott underlag om vilka naturvärden som finns specifikt inom planområdet. Det kan vara viktigt att planera inventering till rätt säsong. Artskyddsfrågor kan innebära att exploateringen behöver anpassas på något vis, och det kan innebära att dispens från artskyddet kan försena genomförandet.

### *Vägplan*

En ombyggnad av Skärgårdsvägen och justering av påfartsramp till Värmdöleden (väg 222) medför behov av vägplan. En samordnad planering behöver upprättas med Trafikverket och Värmdö kommun. Vägplanen kan innebära att genomförandet försenas samt innebära kostnader för kommunerna och exploatören. Kostnadsfördelning för upprättandet av vägplan ska utredas i tidigt skede av projektet.

### *Avtalsfrågor*

Avtalsfrågor med fastighetsägaren avseende ersättning för allmänna anläggningar samt alla kostnader kopplat till framtagande av detaljplan. Det kan innebära risk för tidplanen av projektet om avtal inte kan överenskommas.

### *Kommungränsjustering*

Kommungränsjusteringen med Värmdö kommun kan komma att utgöra en risk för tidplanen av projektet och kan innebära kostnader för kommunen.

## **6 Ekonomi, vad kostar det?**

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.

En kommungränsjustering kan innebära administrativa kostnader för kommunen.

## **7 Tidplan**

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

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Anna Dolk  
Projektledare

Jonas Eriksson  
Planarkitekt