

2021-03-23

Dnr: 567-71801-2020, 567-68961-2020

## Yttrande om utbyggnad av vatten- och spillvattenanläggning i Sydöstra Boo

Med anledning av länsstyrelsen skrivelse den 5 februari 2021 om uppföljande tillsyn av kommunens utbyggnad av vatten- och spillvattenanläggning i Sydöstra Boo inkommer Nacka kommun ("kommunen") med följande yttrande.

### Projektet Sydöstra Boo

#### Detaljplaner inom Sydöstra Boo

Sydöstra Boo omfattas av fyra förnyelseområden där vatten- och spillvattenanläggning och/eller vägar ska byggas ut, nämligen Dalvägen – Gustavsviksvägen, Mjölkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo, Galärvägen och Solbrinken – Grundet. Till dessa förnyelseområden angränsar detaljplaneområdena Boo Gårds skola och Dalkarlsängen. Dessa detaljplaner har vissa beroenden med förnyelseplanerna vad gäller exempelvis dammar, skyddade djurarter och VA.

Detaljplanen för Solbrinken-Grundet antogs av kommunfullmäktige den 12 oktober 2020 och har överklagats. Detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo ("Mjölkudden-Gustavsviks gård") antogs av kommunfullmäktige vid dess sammanträde den 15 mars 2021. Detaljplanen för Galärvägen beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2021 och omfattar i huvudsak utbyggnad av vägar och dagvatten.

Detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård var planerade att antas under det fjärde kvartalet 2019. Detaljplanerna försenades dock bland annat på grund av utredningar av 100-års regn, geotekniska förutsättningar och markföroreningar påkallade av länsstyrelsen.

### **Betydelsen av samordning**

Såsom kommunen tidigare har framfört behandlas utbyggnaden av kommunal vatten- och spillvattenanläggning inom Sydöstra Boo som ett projekt bestående av flera delområden. Det finns flera produktionsutmaningar i området. Entreprenaden kommer i huvudsak vara koncentrerad till väg och vägens närhet vilket medför trafikpassningar av stora mått för att samspel med tredje man, samhällsservice, byggnation och bygglogistik ska kunna uppnås. Vidare finns flera komplexa beroenden, bland annat VA, skyddade arter och geoteknik. För att optimera de tekniska och praktiska möjligheterna till utbyggnad behövs en helhetssyn av samtliga detaljplaneområden inom Sydöstra Boo. Det innebär bland annat att hela Sydöstra Boo behöver tas i beaktande i projekterings- och utbyggnadsfaserna. I princip är det inte möjligt att hantera utbyggnaden för varje enskilt detaljplaneområde för sig.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen avses även samordnas med upprustningen av vägarna i en gemensam entreprenad. Utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen kräver god bärighet i vägarna. Grundförstärkningar för vatten- och spillvattenledningarna och vägarna innan vatten- och spillvattenledningarna förläggs i vägkroppen är en förutsättning för en fungerande anläggning och en hållbar utbyggnad. Två separata entreprenader istället för en samordnad entreprenad innebär att kostnader för förberedande respektive återställande arbeten, trafikavstängningar, byggstängsel, besiktningar med mera uppstår två gånger.

För att optimera användandet av de få tillgängliga etableringsytor som finns inom Sydöstra Boo är det också viktigt med samordning både mellan detaljplaneområdena inom området och mellan utbyggnaden av ledningsnätet för vatten och spillvatten och upprustningen av vägarna. Gemensam användning av etableringsytorna medför också lägre kostnader och minskad risk för störningar under utbyggnadstiden.

Samordning och helhetssyn är således nödvändigt för att kommunen ska kunna hushålla med resurserna och ge invånarna maximalt värde för skattepengarna. Dessutom kommer utbyggnaden påverka de boende i Sydöstra Boo under flera års tid, och genom att samordna utbyggnaden av ledningsnät för vatten och spillvatten med upprustningen av vägar kan utbyggnadstiden med tillhörande störningar för de boende hållas nere.

## Faktorer som påverkar planeringen av utbyggnaden

### Markåtkomst

Områdets vägar ägs och förvaltas idag av Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening. Kommunen har i dagsläget inte rådighet till marken och får inte göra åtgärder på annans mark utan tillstånd. Upprustningen av vägarna inom detaljplaneområdena Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård förutsätter dessutom mark- och släntintrång på nästan 200 privatägda fastigheter. Vanligtvis brukar en kommun få rådighet till marken genom att detaljplanen för området vinner laga kraft så att lantmäteriförrättningar kan genomföras. I avsaknad av rådighet till privatägd mark genom lantmäteriförrättningar kan kommunen försöka få förtida rådighet genom avtal med varje enskild fastighetsägare. Som kommunen tidigare har framhållit är det både ett tidskrävande och osäkert förfarande då det föregås av förhandling med respektive fastighetsägare.

Med anledning av mark- och miljödomstolens domar i mål nr M 1854-19 respektive mål M 1961-19 var kommunens arbetsinriktning inledningsvis att bygga ut vägar parallellt med vatten- och spillvattenanläggningen med stöd av frivilliga överenskommelser om markåtkomst med fastighetsägarna. I februari 2020 höll kommunen ett informationsmöte om detta för fastighetsägarna i Sydöstra Boo. Drygt 150 fastighetsägare deltog på mötet. Tillvägagångssättet mötte stort motstånd bland fastighetsägarna och de föreningar som har rådighet över vägarna ställde villkor om kommunala åtaganden utanför denna fråga. Efter informationsmötet gjorde kommunen därför bedömningen att det kommer bli mycket svårt att få till frivilliga överenskommelser med samtliga berörda. På grund härav kommer detaljplanerna i Sydöstra Boo behöva vinna laga kraft innan utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen kan påbörjas. Detta informerades fastighetsägarna om i kommunens nyhetsbrev ”Aktuellt i sydöstra Boo” i november 2020. I nyhetsbrevet redogjordes också för att planering och förberedelser inför utbyggnaden redan pågår.

## Förberedande arbete inför utbyggnaden

### Arbete på befintligt ledningsnät

Förberedande arbete inför utbyggnad av vatten och spillvatten till Sydöstra Boo har genomförts av Nacka vatten och avfall (NVOA) genom en översyn av befintligt vatten- och spillvattennäts kapacitet. Detta arbete har påvisat framtida kapacitetsproblem i befintligt ledningsnät efter kommande anslutning av hela Boo till ledningsnätet.

Anslutning av vatten- och spillvatten i Sydöstra Boo är också beroende av att förstärkningsarbeten av befintligt vatten- och spillvattennät fortgår utanför detaljplaneområdena. Anslutning i Sydöstra Boo behöver anpassas till detta arbete för att undvika kapacitetsproblem såsom risk för översvämning från spillvattennätet och vattenbrist. NVOA är också förbundna att leverera vatten till Värmdö kommun, och utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen inom Sydöstra Boo behöver samordnas med detta åtagande.

För att förebygga kapacitetsbrist alternativt ett överdimensionerat system med efterföljande problem för både fastighetsägare och NVOA, som VA-huvudman, är det även värdefullt att vatten- och spillvattenanläggningen kan dimensioneras utifrån rätt förutsättningar vad gäller möjligheten till avstyckning och exploatering enligt detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjökudden-Gustavsviks gård. Utformningen av de nya detaljplanerna är därför en viktig förutsättning för vatten- och spillvattenanläggningens dimensionering.

### **Planerings- och projekteringsarbete**

I kommunen pågår planerings- och projekteringsarbete inför utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen och upprustningen av vägarna inom Sydöstra Boo. Detta arbete är indelat i fyra huvuddelar och ska vara klart under maj 2021.

Det pågår dels produktionsplanering för att möjliggöra genomförbarheten i alla delprojekt och översyn av tidplaner för entreprenaden. Produktionsplaneringen omfattar även etappindelning av hela området Sydöstra Boo, och varje deletapp tar hänsyn till entreprenadens framdrift utifrån total framkomlighet inom det begränsade området.

Det utförs även översyn av projektet Sydöstra Boos ekonomi i form av att befintliga kalkyler granskas, kompletteras och kvalitetssäkras.

Projektering inom Sydöstra Boo har utförts inom ramen för upprättande av detaljplaner samt gatukostnadsutredningar. För att definiera en startpunkt för den fortsatta projekteringen av bygghandlingar, vilka ska ligga till grund för upphandlingen av entreprenaden, utförs inventering av utförda utredningar och projekterade handlingar i samtliga delprojekt. En upphandlingsstrategi för fortsatt projektering ska också upprättas och parallellt med strategiarbetet pågår framtagning av en uppdragsbeskrivning. Uppdragsbeskrivningen ska ligga till grund för den kommande upphandlingen av projektörer och genomförandet av den fortsatta projekteringen.

Inom Sydöstra Boo har flertalet miljötillstånd redan sökts och inventering av ytterligare sådana behov pågår. Ytterligare tillstånd är under upprättande vilket

påverkar kommande projektering och entreprenad i området som helhet. Sammanställning och anpassning utifrån dessa sker nu och kommer även framåt att kräva anpassningar i tid och rum.

Med anledning av att pågående planerings- och projekteringsarbete inte kommer att vara färdigställt förrän under maj 2021 kan kommunen i dagsläget inte lämna en tidsplan för utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen i Sydöstra Boo. För det fall länsstyrelsen önskar ytterligare information om kommunens tidplan för utbyggnaden i Sydöstra Boo kan kommunen komplettera med uppgifter härom efter planerings- och projekteringsarbetets färdigställande.

## Avslutningsvis

Även om detaljplanernas antagande, och därmed lagakraftvinnande, har försenats jämfört med vad som bedömdes under våren 2019 så ser inte kommunen att denna försening ensamt kommer vara avgörande för tidsåtgången vid utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen i Sydöstra Boo. Som redogjorts för ovan är det ett flertal faktorer, beroenden och produktionsutmaningar som behöver hanteras inför och under den kommande utbyggnaden. Kommunen och NVOA har hela tiden arbetat intensivt med att planera och förbereda utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen med målet att förse fastigheterna i Sydöstra Boo med vatten och spillvatten så snabbt det bara är möjligt.

Nacka som ovan

Namn Namn

Namn Namn

Postadress: Nacka kommun, 131 81 Nacka

Besöksadress: Stadshuset, Granitvägen 15

Telefon: 08-718 80 00

E-post: [info@nacka.se](mailto:info@nacka.se)

SMS: 716 60

Webb: [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

Org. nummer: 212000-0167