

UTBYGGNAD AV VATTEN,
AVLOPP OCH VÄGAR
I SYDÖSTRA BOO



SNART DAGS ATT **BYGGA** **UT SYDÖSTRA BOO**

Efter flera års förberedelser finns äntligen nya detaljplaner som gör det möjligt att omvandla sydöstra Boo till ett bostadsområde med hållbar standard på vatten, avlopp och vägar.

Sydöstra Boo är attraktivt att bo i. Här finns havet, naturen och närheten till Stockholms innerstad. Området planerades under 1930- och 1940-talen som ett fritidshusområde. Det ska nu utvecklas för permanentboende samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.



UTBYGGNAD I ETAPPER MED START 2024

Vi räknar med att kunna starta utbyggnaden under 2024. Kommunen samordnar utbyggnaden av de fyra detaljplaneområdena i sydöstra Boo i ett projekt. Utbyggnaden kommer att ske parallellt i flera delområden för att arbetet ska bli färdigt så fort som möjligt. Hela området beräknas bli färdigutbyggt till 2030.

En karta med aktuell tidplan finns på nacka.se/soboo

Planeringen av i vilken ordning sydöstra Boo ska byggas ut har gjorts utifrån de

tekniska förutsättningarna i vatten- och avloppssystemet, samt kommunens möjlighet att få markåtkomst.

En del i taget

Utbyggnaden är uppdelad i olika skeden och etapper. Kommunen kommer att arbeta på varje vägsträcka vid två eller tre tillfällen totalt. Mellan dessa arbetsperioder kommer vägarna att vara framkomliga för trafik. Det första tillfället, som bara berör en mindre del av området, är markförstärkningar. Nästa tillfälle är själva utbyggnaden av vatten och avlopp



Kommunalt vatten och avlopp samt upprustade vägar ska ge förutsättningar för permanentboende i hela sydöstra Boo.

samt den nya vägen. Sista tillfället är det som kallas finplanering, då det översta lagret asfalt läggs, gångbanor och kantstenar kommer på plats och vägmärken sätts upp. ■

Vi planerar för att vatten-, avlopps-, el- och fiberledningar (i de delar av området som i dag har luftledningar) ska läggas ner samtidigt och samordnas med vägbygget, så att vi bara behöver gräva upp marken en gång.



LOGISTIKCENTER MINSKAR BYGG- TRAFIKEN OCH GER FLERA MILJÖVINSTER

För att tidplanen ska hålla krävs att kommunen får nödvändiga miljötillstånd, som bland annat gör det möjligt att etablera ett logistikcenter i området Dalkarlsängen.

Logistikcentret leder till minskad byggtrafik till och från sydöstra Boo och möjliggör för återbruk av områdets massor. Massorna kan nyttjas som fyllnadsmassor vid sluttäckning av tippen i Dalkarlsängen. Logistikcentret bidrar också till en bättre boendemiljö under byggtiden eftersom gods kan mellanlagras inom logistikcenterområdet samt till en förbättrad arbetsmiljö med minskad risk för skador och olyckor. Mellanlagringen medför att gods inte behöver lagerhållas inom byggområdet och att gods kan samlastas och köras ut samordnat, vilket leder till färre transporter inom projektområdet.

FÖRBEREDELSE OCH PLANERING

Det finns många saker som måste vara klara innan själva arbetet kan sätta i gång. Det första och viktigaste steget är att alla detaljplaner har vunnit laga kraft.

Lantmäteriförrättning

Innan arbetet kan påbörjas måste lantmäteriförrättningen vara genomförd. I den fastställs fastighetsgränser och vilka markområden som får tas i bruk av kommunen. I sydöstra Boo är det många fastighetsägare som kommer att påverkas, antingen genom markinlösen eller släntintrång.

Det är genom lantmäteriförrättningen som detaljplanen blir fastställd och föreningarnas ansvar för vägarna överförs till kommunen. Kommunen planerar övertagandet tillsammans med respektive förening så att driften upprätthålls på ett bra sätt.

Markinlösen

Markinlösen är mark som kommunen behöver köpa av fastighetsägaren för att skapa allmän plats. Ersättning för marken ges till fastighetsägaren och beloppet bestäms i lantmäteriförrättningen. Ersättning ges också för tomtanläggningar på den inlösta marken. Alla berörda fastighetsägare kallas till sammanträde för genomgång av respektive ärende.

Släntintrång

Släntintrång är mark som kommunen behöver använda för väglänt. I beslutet om släntintrång, som kallas servitut, står vad rättighetshavaren, i det här fallet kommunen, får göra på området. Ersättning för släntintrång ges till fastighetsägaren och beloppet bestäms i lantmäteriförrättningen. Ersättning ges också för tomtanläggningar på marken som berörs. Alla berörda fastighetsägare kallas till sammanträde för genomgång av respektive ärende. ■





UTFORMNINGEN AV DE NYA VÄGARNA

När kommunen tar över ansvaret för vägarna ska de rustas upp till Nackas gemensamma standard. Det innebär bland annat att de får bättre framkomlighet genom förstärkt bärighet, justerade lutningar och kurvradier. Vi förbättrar trafiksäkerheten genom att bygga om och justera till exempel vägbredder, gång- och

cykelbanor, övergångsställen samt belysning. Inom vägområdet kommer även anpassningar att göras för att omhänderta dagvatten. För att klara kraven på framkomlighet och dagvattenhantering kan vägbanans höjd behöva justeras till en högre eller lägre nivå än i dag. ■

UPPRUSTNING AV PARKER, BRYGGOR OCH LEKPLATSER

Kommunen tar inte bara över ansvaret för vägarna i området, utan också för parker och andra allmänna platser.

1 Dagvattenparken kommer att ligga centralt i området. Det blir en liten park med en damm. Den nedsänkta parken fungerar som översvåmningsyta vid kraftiga regn, och fyller också en viktig funktion för fördröjning och rening av dagvatten.

2 Östra parken blir en social park med många möjligheter till aktivitet. Här byggs en skatebana och ny multiarena för bollsport. Lekplatsen byggs ut med gungor, klättertorn med rutschkana, karusell, lekhus och gungdjur, soffor och bänkbord. Naturmarken görs mer tillgänglig för lek. Bouleplanen får en inramning med planteringar.

3 Vid Mjölkudden anläggs en ny park med lekplats för mindre barn och en gräsyta för spontanidrott. Här kommer också en strandpromenad att passera. Den ska sträcka sig hela vägen från Boo gård till Gustavsviks gård och kommer att bestå av vägar och stigar längs vattnet, med bänkar utplacerade längs sträckan.

4 Gustavsviksbadet ska rustas upp. Hopptornet och bryggan som är i dåligt skick kommer att tas bort och en ny brygga ska anläggas. Det blir också bänkar och picknickbord. Bastun kommer att vara kvar.

5 En ny hundrastgård anläggs vid Galärvägen. Bänkar och ett stort väderskydd kompletterar platsen.

6 Parken vid Fiskebovägen kommer att rustas upp och göras mer välkomnande med en ny klätterställning, gungor, gungbräda och gungdjur, parkbänkar och bänkbord. Kontakten med vattnet ska förstärkas och här anläggs en spång ut till vattnet med sittplatser. En eldplats kommer också att finnas så att traditionen med valborgsbål kan fortsätta på platsen.

Bryggor och promenadstråk

Flera av områdets bryggor kommer att rustas upp och göras mer tillgängliga med bland annat sittplatser.

Trätrappor och spänger gör det lättare att ta sig till promenadstråken.

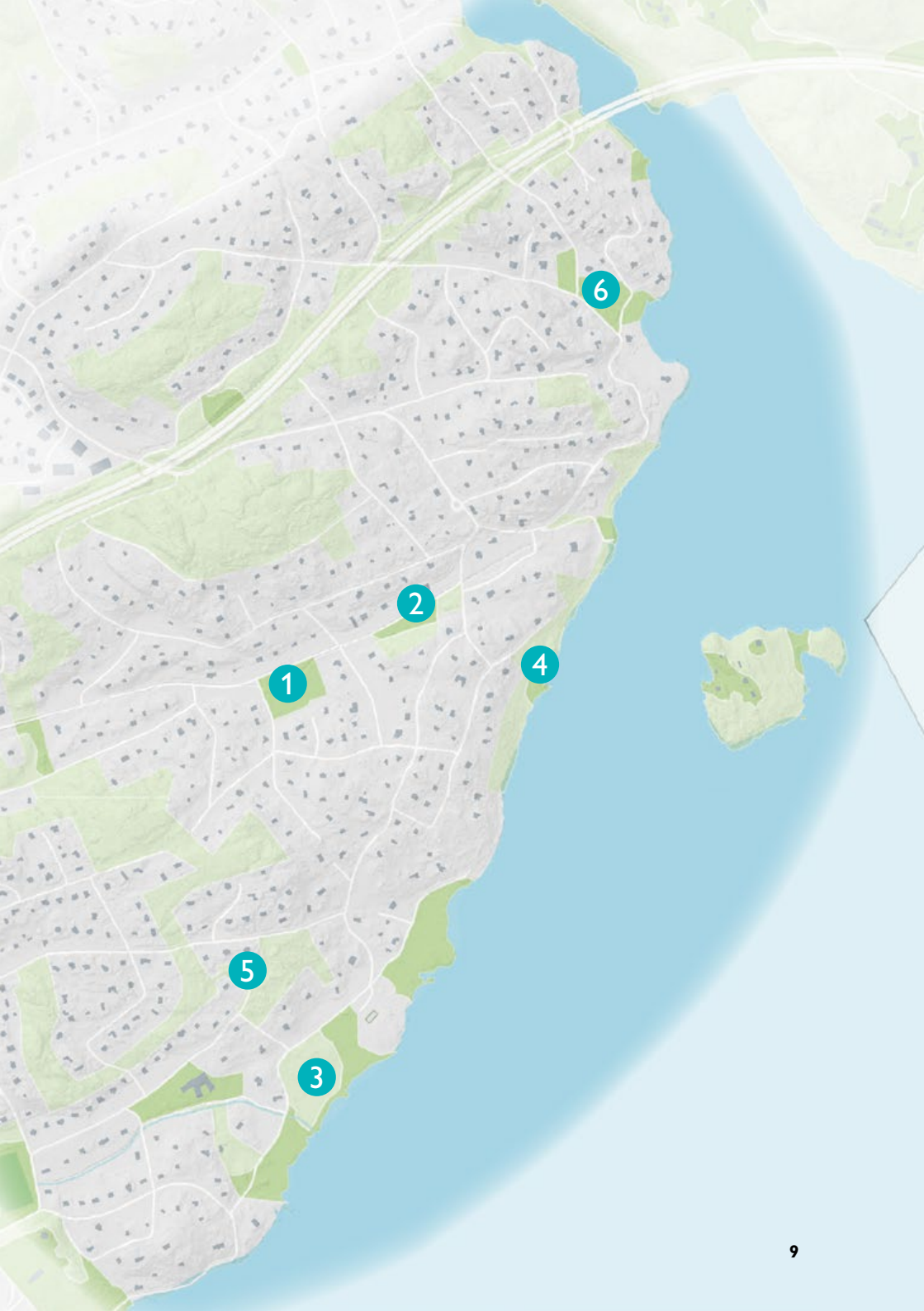




Foto: Nacka kommun/Ryno Quantz

DETTA GÄLLER OM DU VILL BYGGA ELLER STYCKA AV

FLYTTA ELLER ANLÄGGA INFART

I projekteringen har vi räknat med att varje fastighet ska ha en infart, som i de allra flesta fall blir densamma som i dag. Nya fastigheter som uppkommer genom avstyckning ska också kunna anlägga en egen infart. Varje infart behöver vara

placerad så att den varken innebär en risk för trafiksäkerheten eller hamnar där belysningsstolpar, ledningsnät och förbindelsepunkter är placerade.

Läs gärna mer om vad som gäller på nacka.se/anlagga-infart



Kontakta gärna stadsbyggnadsservice@nacka.se med frågor om vilka möjligheter du har som fastighetsägare enligt den nya detaljplanen.

AVSTYCKNING

Ansökan om avstyckning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Tänk på att ansöka i god tid, eftersom det kan vara lång väntetid innan ärendet tas upp.

Läs mer på nacka.se/soboo-markfragor

BYGGLOV OCH INFLYTTNING

Genomförandetid

– då kan du vara säker på att nya detaljplanen gäller

När en ny detaljplan vunnit laga kraft gäller den tills vidare, men minst under den så kallade genomförandetiden.

Under denna tid kan du vara säker på att åtgärder som är tillåtna enligt detaljplanen får genomföras, och du kan till exempel ansöka om bygglov enligt planen.

Du hittar alla detaljplaner i sydöstra Boo via projektsidan nacka.se/soboo

Fördröjd genomförandetid

Kommunen har valt att tillämpa tre års fördröjd genomförandetid på kvartersmark, alltså den mark som inte är vägar och andra allmänna ytor, för detaljplanerna Dalvägen-Gustavsviksvägen, Mjölkudden-Gustavsviks gård och Solbrinken-Grundet. Det betyder att den som vill utnyttja en byggrätt som medges i den nya detaljplanen kan söka bygglov för detta tidigast tre år efter att planen vunnit laga kraft.

Godkänd VA-lösning krävs för att få flytta in

För att kunna flytta in i huset krävs ett slutbesked från bygglovsenheten. Det ges endast om den nya byggnaden eller tillbyggnaden har en godkänd vatten- och avloppslösning. Om byggnaden beräknas blir färdig innan fastigheten kan kopplas in på det allmänna VA-nätet kan det alltså krävas en tillfällig lösning för vatten och avlopp.

Läs mer på nacka.se/avlopp-miljo



Samordning mellan kommunen och privata byggaktörer

Vi vet att många fastighetsägare ser fram emot att äntligen få bygga på sina fastigheter och så snart du har fått ditt bygglov har du rätt att påbörja ditt projekt. Men under tiden vi bygger kommer det att vara stor påverkan på framkomligheten i området och det kan periodvis vara svårt att ta sig fram till en viss fastighet med transporter av exempelvis byggmaterial. Därför behövs planering och samordning för att underlätta både för oss och för er.

Med hjälp av den interaktiva kartan på nacka.se/soboo kan du se när vi planerar att arbeta nära din fastighet.

Vid frågor om hur vårt arbete kan komma att påverka ditt planerade byggprojekt är du välkommen att kontakta oss på utbyggnadsoboo@nacka.se

UNDER BYGGTIDEN

Målet med utbyggnaden är att göra sydöstra Boo till ett långsiktigt hållbart område, där vatten och avlopp håller modern standard. De gemensamma vattendragen skyddas från orenade utsläpp och varje fastighet får säker tillgång till rent vatten. Belysning, gångvägar och övergångsställen ska göra området tryggt och säkert att ta sig fram i, oavsett om du går, cyklar, tar bussen eller bilen. Vi rustar också upp allmänna platser, som parker och badplatser.

Ombyggnaden kommer att pågå under många år, och under tiden ska det fungera att bo och leva i området. En noggrann planering ska göra att det hela tiden går att ta sig fram så att exempelvis räddningstjänsten inte hindras att utföra utryckningsarbete. Även maskiner och

materialtransporter måste kunna ta sig fram. Därför kan vi inte gräva upp för många vägar samtidigt, utan måste arbeta med några vägsträckor i taget.

Under den tid vi arbetar nära din fastighet kommer det att påverka din vardag. Det kommer att bullra och damma, och under vissa perioder kanske du inte kommer att kunna köra bil hela vägen fram till tomten. Du kan behöva hämta din post och lämna dina hushållssopor på andra platser än vanligt. ■

Det kommer alltid att finnas någon du kan kontakta med frågor via telefon eller e-post.

HISTORIA



Foto: Sture Lundgren/Lokalhistoriska arkivet

TrädgårdsmästARBostaden på Eriksviks gård med nämndeman Leonard Lindberg till höger. Eriksviks gård, invid Kilsviken i området Backeböl, bildades 1797 genom en sammanslagning av de båda torpen Lurbacka och Munkkärret, vilka ursprungligen hörde till Kummelnäs. Vid tidpunkten för fotot ägdes Eriksviks gård av Sture Lundgren. Foto tidigt 1930-tal.

NÄR UTBYGGNADEN ÄR FÄRDIG

GATUKOSTNADER

Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en ny detaljplan börjar gälla. Bland annat ska kommunen ordna med gator och andra allmänna platser. För att finansiera dessa åtgärder har kommunen beslutat att berörda fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning.

Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till.

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar.

Läs gärna mer om hur gatukostnader fungerar på nacka.se/gatukostnader

Gatukostnadsutredningar

Sydöstra Boo är indelat i tre gatukostnadsutredningar;

- Gustavsvik
- Mjölkudden-Galärvägen
- Solbrinken-Grundet

På nacka.se/soboo finns länkar till all information om gatukostnadsutredningarna.

Betalning av gatukostnadsersättning

När vägarna är utbyggda och kan tas i bruk kommer kommunen att fakturera gatukostnader. Faktureringen sker när arbetet är slutbesiktigt och godkänt.

Fastighetsägare som har möjlighet att stycka av sin tomt betalar gatukostnadsersättning för den styckningsbara delen först när avstyckning skett. Kommunen kommer dock att fakturera kostnaden senast tio år efter att utbyggnaden är klar.



ANSLUTNING TILL KOMMUNALT VATTEN OCH AVLOPP

Inför byggstart i respektive område kommer Nacka vatten och avfall att skicka ut brev till alla fastighetsägare med förslag på förbindelsepunktens läge och ett frischaktsavtal, som ger kommunen rätt att gräva eller spränga 1–2 meter in på privat fastighet för att kunna bygga ut vatten- och avlopps nätet.

Läs mer om vad frischaktsavtal innebär på nacka.se/frischaktsavtal

Tillsammans med brevet skickas också en broschyr med information om vad som behöver förberedas inför inkopplingen av vatten- och spillvattenledningar.

Broschyren som heter "Utbyggnad av vatten och avlopp i fritidshusområde" finns även att läsa på nacka.se/nackavattenavfall/anslut-va

EL- OCH FIBERLEDNINGAR

De el- och telefonledningar i området som i dag är dragna i luften kommer att läggas i marken. Boo Energi ansvarar för att bygga ut elnätet. Fiberleverantör för sydöstra Boo är Telia (Skanova). Inför inkoppling till nya nät kommer du att behöva förbereda anslutningen på din fastighet. Både Boo Energi och Telia kommer att kontakta alla sina abonnenter i god tid med information för att du ska kunna förbereda din inkoppling.

Läs mer på booenergi.se/ansluta-el respektive telia.se/privat/bredband/fiber/villa/installation

Medan de nya näten byggs ut kommer de tjänster du har i dag att fortsätta att fungera som vanligt. Eventuella avbrott hanteras direkt med din leverantör av el respektive internet.

Om du har en fastighet som redan är ansluten via markförlagda ledningar kommer de att vara kvar och du behöver inte göra något. ■



YTTERLIGARE FRÅGOR?

Skanna QR-koden för att läsa mer om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar i sydöstra Boo.

Information om hantering av personuppgifter För att kunna skicka ut denna information har vi hanterat dina personuppgifter. Uppgifterna har hämtats från folkbokföringen och fastighetsregistret. Läs mer om hur vi hanterar personuppgifter här: nacka.se/personuppgifter-genomforande

Mer information om hur utbyggnaden går till, att ansluta en fastighet till vatten- och avlopps nätet och elnätet, bygglov, markfrågor, avgifter med mera finns på vår webbplats: nacka.se/soboo.

Du är också alltid välkommen att kontakta stadsbyggnadsservice om du undrar över något: e-post: stadsbyggnad@nacka.se eller ring kundserviceenheten telefon **08-718 80 00**