

## Slutrapport Verksamhetsområde Semestervägen

Stadsbyggnadsprojekt för Verksamhetsområde Semestervägen,  
Fastigheterna Lännersta 10:1, Bo 1:608 samt 1:1070, Prästkragens väg 54, i  
kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar projektområdets uppskattade avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

## Innehållsförteckning

|          |                                 |          |
|----------|---------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Sammanfattning.....</b>      | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Bakgrund och syfte .....</b> | <b>3</b> |
| 2.1      | Område och avgränsningar .....  | 3        |
| 2.2      | Syfte.....                      | 3        |
| 2.3      | Mål enligt utbyggnads-PM .....  | 4        |
| 2.3.1    | Projekt mål.....                | 4        |
| 2.3.2    | Hållbart byggande .....         | 4        |
| <b>3</b> | <b>Resultat.....</b>            | <b>4</b> |
| 3.1      | Uppfyllelse av mål.....         | 4        |
| 3.2      | Produkt .....                   | 5        |
| 3.3      | Tidplan .....                   | 5        |
| 3.4      | Ekonomi .....                   | 6        |
| 3.4.1    | Budget.....                     | 6        |
| 3.4.2    | Utfall .....                    | 6        |
| <b>4</b> | <b>Bilagor.....</b>             | <b>7</b> |

## I Sammanfattning

Projektområdet är beläget i Saltsjö-Boo, i förlängningen av Prästkragens väg direkt söder om Länsväg 222 ”Värmdöleden”.

Projektets mål var att ge gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden en ny sträckning, möjliggöra utbyggnad av kontor, handel och industri samt utforma bebyggelsen som en bullerskärm. Samtliga projektmål är uppfyllda.

## 2 Bakgrund och syfte

### 2.1 Område och avgränsningar

Projektområdet är beläget i Saltsjö-Boo, i förlängningen av Prästkragens väg direkt söder om Länsväg 222, Värmdöleden.

Projektområdet innefattar fastigheten Lännersta 1:808, Bo 1:1070 och Lännersta 10:1 och omfattas av två detaljplaner, DP 257 och DP 556.

Området var del av planläggningen för detaljplan DP 556 och som senare kom att markanvisas av kommunen. För att det skulle vara möjligt behövde allmänna anläggningar inom detaljplan 257 byggas ut. Området var ursprungligen tänkt att ingå i planläggningen av Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. (detaljplan 395) men valdes att lyftas ut ur planområdet 2004 inför samråd. Anledningen till att området valdes att lyftas ut var att det skulle kräva ett antal specifika utredningar för att säkerställa att markanvändningen skulle lämpa sig för verksamhetsutövning.

Som ett led i projektet har fastigheten Bo 1:1070 bildats. Genom planområdet går en befintlig GC-väg som leder gång- och cykeltrafiken över Värmdöleden och ansluter till Moravägen cirka 100 meter norr om Värmdöleden.

### 2.2 Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet var enligt tidigare detaljplaneförslag och exploateringsavtal från början av år 2000 att sälja kommunal mark och ändra då gällande detaljplan för att öka exploateringsantalet och bygga om allmänna anläggningar så som vändplanen på Prästkragens väg. Detta omfattade nuvarande fastighet Lännersta 1:808 som inkluderar tidigare försäljning av kommunens mark avseende del av Lännersta 10:1 och som var del av planläggningen för detaljplan dp 257.

Projektet kom även senare att få ett beslut att utreda möjligheterna för markanvisning av nuvarande fastighet Bo 1:1070 (KFKS 2012/139–251). Syftet med projektet var att utöka Lännersta företagsby, vilket var en del av området för detaljplanläggningen av detaljplan DP 556. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en bebyggelse av kontor, handel och småindustri och skapa ett skydd

mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelse belägen söder om planområdet. En förutsättning var även att befintlig gång- och cykelväg skulle flyttas norrut med slänt mot Värmdöleden samt att gångväg/stig från Rävgrystegen gavs en delvis ny sträckning som anslöt till vändplanen.

## 2.3 Mål enligt utbyggnads-PM

### 2.3.1 Projekt mål

- 1 Gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden ges en ny sträckning och ansluter till befintlig gångbro över motorvägen.
- 2 Möjliggöra utbyggnad av ytterligare kontor, handel och industri till Lännersta företagsby.
- 3 Förbättra miljön för boende söder om Värmdöleden genom att utforma bebyggelse som en bullerskärm.

### 2.3.2 Hållbart byggande

När detta projekt inleddes fanns inte dagens riktlinjer kring hållbart byggande lika tydligt uttalat. Därför har man i detta projekt inte uttalat några riktlinjer som ska följas.

## 3 Resultat

### 3.1 Uppfyllelse av mål

| <i>Mål</i>  | <i>Måluppfyllelse</i> | <i>Kommentar</i>  |
|---|-----------------------|---|
| 1. <i>Gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden ges en ny sträckning och ansluter till befintlig gångbro över motorvägen.</i> | <i>Ja</i>             | <i>Färdigställdes under 2018.</i>   |
| 2. <i>Möjliggöra utbyggnad av ytterligare kontor, handel och industri till Lännersta företagsby.</i>                          | <i>Ja</i>             | <i>Planläggning av fastigheten antogs under 2014. Fastigheten såldes av kommunen under 2020.</i>                          |
| 3. <i>Förbättra miljön för boende söder om Värmdöleden genom att utforma bebyggelse som en bullerskärm.</i>                   | <i>Ja</i>             | <i>Detaljplanen antogs 2014 och möjliggör bebyggelse som ger bullerdämpande effekt för den bakomliggande bebyggelsen.</i> |

Projektet har inneburit att en detaljplan, DP 556, tagits fram och vunnit laga kraft under 2014. Detaljplanen möjliggör uppförande av verksamheter inom en fastighet som är knappt 4500 kvm stor. Projektet har även resulterat i att kommunen under 2020, efter genomförd markanvisning och planläggning, senare sålde fastigheten Bo 1:1070 till Werkstaden Nacka AB.

En planändring av den intilliggande detaljplanen (dp 257) har också genomförts som möjliggjort att en utbyggnad av vändplan i änden av Prästkragens väg kunnat ske. Men också en försäljning av kommunal mark och ändring av detaljplan vilket inneburit en möjlig ökning av byggrätten.

För utbyggnaden av vändplatsen tecknades det ett exploateringsavtal under 2000 med exploitören Electrosandinavisk Teknikutveckling, omfattande del av den nuvarande fastigheten Lännersta 1:808. Ursprungligen sa det avtalet utöver att kommunen skulle sälja mark till exploitören genom en markregering, att exploitören skulle ansvara för utbyggnaden av vändplanen och att kommunen endast ansvara för utbyggnaden av vatten och avlopp. 2016 ändrades dock detta när ett tillägg till det exploateringsavtalet tecknades. Det innebar att kommunen skulle ansvara för hela utbyggnaden och att Exploatören i stället skulle bidra med exploateringsersättning för utbyggnaden av allmän plats.

Då planarbetet för detta projekt startade innan dagens riktlinjer för hållbart byggande togs fram finns inga av dagens riktlinjer angivna i tidigare styrande dokument.

### 3.2 Produkt

- Yta verksamheter, kvm BTA.
  1. Ca 9 000 kvm BTA
- Antal meter nya VA-ledningar
  1. Ca 70 m
- Antal meter och kvm nya gator
  1. Ca 100 m GC-väg
  2. Ca 20 m gata
  3. Ca 1 000 kvm vändplan

### 3.3 Tidplan

|  | Utfall (år och kvartal) |
|--|-------------------------|
| Antaget exploateringsavtal               | 2000-09-11              |
| Antagen detaljplan DP 257                | 2000-11-01              |
| Markanvisning, uppdrag                   | 2013-04-23              |
| Antagen detaljplan, DP 556               | 2014-03-17              |
| Planändring av DP 257. (Numera DP 598)   | 2016-11-09              |
| Markanvisning, tilldelning och köpeavtal | 2019-09-03              |
| Projektavslut                            | Q1 2026                 |

### 3.4 Ekonomi

#### 3.4.1 Budget

Enligt utbyggnadspromemorian förväntades utbyggnadens utgifter (inkl. projektering) uppgå till cirka 5,8 mkr. Årlig driftkostnad förväntades uppgå till 36 300 kr. Projektets totala netto förväntades medföra ett ekonomiskt överskott om cirka 2,7 mkr.

#### 3.4.2 Utfall

|                                 | Utfall      |              |            |
|---------------------------------|-------------|--------------|------------|
|                                 | Inkomst     | Utgift       | Netto      |
| Detaljplan                      | 2,9         | -2,9         | 0,0        |
| Exploateringsersättning         | 2,0         | 0,0          | 2,0        |
| Markförsäljning                 | 13,7        | 0,0          | 13,7       |
| Utbyggnad allmänna anläggningar | 0,0         | -6,4         | -6,4       |
| Övrig drift                     | 1,6         | -2,8         | -0,9       |
| <b>Totalsumma</b>               | <b>20,2</b> | <b>-12,1</b> | <b>8,1</b> |

Som en del av exploateringsavtalet erlade exploatören 2 mkr i ersättning för ombyggnad av allmän plats. Markförsäljningsinkomsten avseende kommunens fastighet Bo 1:1070 uppgick till ca 13,7 mkr.

##### 3.4.2.1 Kassaflöde

|                            | År =>2017   | År 2018     | År 2019     | År 2020     | År 2021    | År 2022  | År 2023  | År 2024  | År 2025  | Total        |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| <b>Inbetalningar</b>       |             |             |             |             |            |          |          |          |          |              |
| Markförsäljning            | 0           | 0           | 1,7         | 12,0        | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 13,7         |
| Exploateringsersättning    | 0           | 0           | 0           | 2,0         | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 2,0          |
| Intäkter planarbete        | 0           | 2,9         | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 2,9          |
| Intäkter ledningsägare     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0            |
| Riskinkomster              | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0            |
| Övriga inkomster           | 0           | 0           | 0           | 1,6         | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 1,6          |
| <b>Summa inbetalningar</b> | <b>0</b>    | <b>2,9</b>  | <b>1,8</b>  | <b>14,0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>20,2</b>  |
| <b>Utbetalningar</b>       |             |             |             |             |            |          |          |          |          |              |
| Utgifter planarbete        | -0,9        | -1,4        | -0,3        | -0,3        | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | -2,9         |
| Utbyggnad allmän plats     | -0,5        | -5,9        | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | -6,4         |
| Ledningsutbyggnad          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0            |
| Byggherrekostnader         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0            |
| Iordningställande mark     | -0,2        | 0           | -0,1        | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | -0,3         |
| Riskutgifter               | 0           | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0            |
| Övriga utbetalningar       | -0,4        | -1,2        | 0           | -0,9        | 0          | 0        | 0        | 0        | 0        | -2,5         |
| <b>Summa utbetalningar</b> | <b>-1,5</b> | <b>-2,6</b> | <b>-0,4</b> | <b>-1,2</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-12,1</b> |
| <b>Netto</b>               | <b>-1,5</b> | <b>0,3</b>  | <b>1,4</b>  | <b>12,8</b> | <b>0,0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>8,1</b>   |

## 4 Bilagor

*Ev. bilagor till slutrapporten redovisas här.*



*Bild 1, Färdigställd återvändsgränd och färdig bebyggelse. Foto från Google Maps.*

## *Öppenhet och mångfald*

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



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 80

WEBB

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

ORG.NUMMER

212000-0167