

Kommunstyrelsen

2026-02-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2012-00139

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Semestervägen, Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Semestervägen. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Nettoinvesteringar aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

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 del av Lännersta 10:1 och omfattas av två detaljplaner, DP 257 och DP 556.

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. Cirka 9 000 kvm BTA för nya verksamheter har möjliggjorts. Samtliga projektmål är uppfyllda och projektet resulterade i ett högre ekonomiskt netto än förväntat.

Projektet medförde ett utfall på 8,1 miljoner kronor netto varav cirka 20,2 miljoner kronor avseende inkomster och -12,1 miljoner kronor avseende utgifter.

Ärendet

Verksamhetsområde Semestervägen är ett stadsbyggnadsprojekt som startade 1999. 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 del av Lännersta 10:1 och omfattas av två detaljplaner, DP 257 och DP 556.



Figur 1. Kartan visar projektområdets ungefärliga avgränsning. Instickskartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

I samband med antagandet av DP 257 avseende fastigheten Lännersta 1:808 och del av Lännersta 10:1 ingick kommunen år 1999 ett exploateringsavtal med Electroscandinavisk Teknikutveckling. I avtalet förband sig exploatören att bygga ut allmänna anläggningar i form av en vändplats på Prästkragens väg. Utbyggnaden av allmän plats genomfördes aldrig.

För att utöka Lännersta företagsby tog kommunen fram ytterligare en detaljplan, DP 556, som antogs 2014. Området för den senare detaljplanen omfattar fastigheten Bo 1:1070 och del av Lännersta 10:1. Den nya fastigheten Bo 1:1070, i slutet av Prästkragens väg, markanvisades till Werkstaden Nacka AB.

Syftet med detaljplan 556 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 Rävgrystigen delvis gavs en ny sträckning som anslöt till vändplanen.

Detaljplanen reglerade därmed anpassningar avseende den tidigare planerade utbyggnaden av allmän plats och kommunen åtog sig därför att bygga ut vändplatsen istället. Electroscandinavisk Teknikutveckling fick istället ersätta den andel av kommunens utgifter motsvarande den vändplats som initialt skulle utföras av exploatören. Ersättningen uppgick till 2 miljoner kronor.

Markanvisningen bidrog till att en ny verksamhet kunde uppföras och bidra till förbättring av miljön för boende söder om Värmdöleden genom att bebyggelsen kunnat utformas som en bullerskärm.

Projektet resulterade även i att gång- och cykelvägen söder om Värmdöleden delvis fick en ny sträckning som ansluter till befintlig gångbro över motorvägen.

Sammantaget resulterade projektet i cirka 9 000 kvm BTA byggrätter för verksamheter, cirka 70 meter nya VA-ledningar, cirka 100 meter gång- och cykelväg, 20 meter gata och en ny vändplan om cirka 1 000 kvm.

En slutrapport som beskriver stadsbyggnadsprojektet, dess resultat och erfarenheter har upprättats, se bilaga 1. De politiska beslut som fattats rörande projektet har sammanställts i en ärendeöversikt, se bilaga 2.

Exploateringsenhetens utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att resultatet för Verksamhetsområde Semestervägen uppfyllde syftet för projektet. Stadsbyggnadsprojektet medförde dessutom ett ekonomiskt överskott som översteg förväntningarna.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt projektets utbyggnadspromemoria förväntades utbyggnadens utgifter, inklusive projektering, uppgå till cirka 5,8 miljoner kronor. Projektets totala netto förväntades medföra ett ekonomiskt överskott om cirka 2,7 miljoner kronor. Årlig driftkostnad förväntades uppgå till 36 300 kronor.

Projektet medförde ett ekonomiskt överskott om cirka 8,1 miljoner kronor netto varav 20,2 miljoner kronor avseende inkomster och -12,1 miljoner kronor avseende utgifter.

Tabeller som närmare redovisar projektets inkomster och utgifter återfinns i projektets slutrapport, bilaga 1.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut om projektavslut medför inga konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut om projektavslut medför inga konsekvenser för klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 16 februari 2026

Bilaga 1 Slutrapport

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef

Exploateringsenheten

Sandra Tiidus

Projektschef

Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
- Natur- och trafiknämnden