

2025-06-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00647

## **Markanvisningsavtal för fastigheterna Björknäs 1:30 och del av Björknäs 1:1 – Björknäs Varv**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå markanvisningsavtal med NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB för fastigheterna Björknäs 1:30 samt del av Björknäs 1:1 enligt exploateringsenheten, fastighetsenhetens och näringslivsenheten tjänsteskrivelse daterad 5 juni 2025.

### **Sammanfattning av ärendet**

Markanvisningsavtal föreslås ingås med NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB (NIAB) för fastigheterna Björknäs 1:30 och del av Björknäs 1:1, där NIAB önskar skapa ett mindre, högteknologiskt marint kluster. Syftet är att ge NIAB ensamrätt att förhandla med kommunen i två år samt för att utreda sin verksamhet på platsen, för att sedan förvärva eller ingå tomträttsavtal för området.

På det aktuella området låg tidigare en varvsverksamhet, Björknäs Varv, huvudbyggnaden och brygganläggningen är idag rivna. Området saknar gällande detaljplan.

Markanvisningens syfte är att i så god utsträckning som möjligt återskapa den tidigare verksamheten i modern tappning, vilket gör att ny detaljplan inte bör behöva tas fram.

Markanvisningen bedöms i hög grad vara förenlig med de prioriterade fokusområdena i kommunens föreslagna näringslivsstrategi.

### **Ärendet**

Ärendet avser ingående av markanvisningsavtal med NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB (NIAB) i syfte att återskapa tidigare verksamhet på platsen i en modern tappning.

### **Bakgrund**

Det aktuella området ligger söder om Skurubron intill Skurusundet i Björknäs. Tidigare

fanns ett båtvarv på platsen som revs kring 2019 och en flytbrygga i vattnet som även den har rivits. Idag finns ett par mindre byggnader kvar på platsen.



**Björknäs Varv. Båtbyggare Helmer Lind startade år 1925 ett varv i Lilla Björknäs. Här byggdes i första hand motorbåtar och några kustkryssare. Varvet blev helt ödelagt vid en brand den 12 januari 2008 då även ett 50-tal båtar förstördes. Foto 1956.**

Carl-Oscar Östling (Upphovsrätt)

*\* Källa: Nacka lokalhistoriska arkiv*

För området saknas gällande detaljplan. Markanvisningens syfte är att i så god utsträckning det är möjligt återskapa den verksamhet som funnits på platsen i modern tappning. Därför anses det möjligt att pröva ett genomförande baserat på tidigare verksamhet på platsen utan att först ta fram en ny detaljplan.

Nacka kommuns föreslagna näringslivsstrategi tar upp sex prioriterade fokusområden för utveckling, bland annat plats för nya och växande företag samt entreprenörskap och innovation. Den föreslagna markanvisningen bedöms i hög grad vara förenlig med de prioriterade fokusområdena.

Exploateringsenheten har tillsammans med fastighetsenheten och näringslivsenheten tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal med NIAB avseende utveckling av området för ett mindre, högteknologiskt marint center där ett antal högteknologiska mindre företag tillsammans skapar synergi i innovativa, tekniska och affärsmässiga samarbeten. Eftersom företagen behöver rationell och nära tillgång till vattnet för sin verksamhet är platsen mycket lämplig för verksamheten. I utvecklingen av platsen föreslås att befintliga byggnader nyttjas i möjligaste mån. Byggnaden som har rivits samt den tidigare flytbryggan, som låg i vinkel ut från kajen, återskapas. Exploatören är införstådd i att kommunens utgångspunkt är att i möjligaste mån återskapa tidigare verksamhet på platsen i modern tappning och att gestaltningen av området i möjligaste mån bör beakta detta.



\* Läge för föreslagen markanvisning



\* Föreslaget markanvisningsområde



*\* Platsen 2016, innan rivning av byggnad och brygganläggning*



*\* Platsen idag*

## Markanvisningsavtal

Föreslagen markanvisning sker genom direktanvisning och möjliggör nybyggnation för verksamhetsändamål inom ett område som omfattar cirka 5 900 kvadratmeter varav cirka 1 200 kvadratmeter avser vatten. Markanvisningsavtalet kommer att vara giltigt i två år och syftar till att NIAB ska ges ensamrätt att förhandla med kommunen om förutsättningarna för att förvärva marken alternativt inneha den med tomträtt. Under denna tid kommer NIAB ha möjlighet att utreda och planera sin framtida verksamhet, samtala med eventuella samarbetspartners och säkra finansiering.

NIAB är ett mångsidigt företag som är specialiserat på olika områden inom marin verksamhet, teknisk fastighetsdrift och projektledning. Bolaget har sitt huvudkontor i Saltsjö-Boo med filial i Kappelshamn. På platsen, Björknäs varv, vill man utveckla den marina verksamheten genom att skapa ett mindre marint teknikkuster, bestående av flera

olika företag inom en större variation av marinteknologi, vilket skulle innebära en ökad möjlighet att kunna hantera större och mer marinteknologiskt komplexa uppdrag.

Ett förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1, har tagits fram mellan NIAB och kommunen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling och ansvars- och kostnadsfördelning samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Exploatören kommer att bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive eventuella saneringsåtgärder, nödvändiga anslutningar, ersättning till myndigheter som krävs för att bebygga området samt eventuella kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

Om marken överläts ska parterna ingå markgenomförandeavtal innan överlåtelseavtal ingås. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta markanvisningsavtalet samt reglera genomförandet av projektet. Köpeskillingen skall bestämmas genom att två oberoende värderingar av markområdet tas fram i samband med att överlåtelseavtal ska tecknas. Någon värdering är inte utförd i dagsläget. Om marken upplåts med tomträtt kommer tomträttsavtal att tecknas. Även tomträttsavgälden kommer i så fall att baseras på framtida värderingar.

### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag på markgenomförandeavtal kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar och projektets genomförande i sin helhet, ett markgenomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att täcka Kommunens kostnader under genomförandetiden. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Bedömningen är att inga allmänna anläggningar kommer att krävas på platsen. Skulle det mot förmodan ändå visa sig att någon allmän anläggning behöver anläggas, ska exploatören stå för kostnaden för denna. Om det slutligen konstateras att inga allmänna anläggningar krävs, kan det övervägas att avstå från att teckna markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet är dock en möjlighet för kommunen att styra att utbyggnaden sker på det sätt som kommunen önskar.

Principen för föreslagen markanvisning är att kommunen inte ska belastas med några kostnader för genomförandet.

## Tidplan

| Aktivitet                                       | Datum   | Beslutsinstans    |
|-------------------------------------------------|---------|-------------------|
| Tilldelning Markanvisning                       | Q3 2025 | Kommunstyrelsen   |
| Genomförandebeslut                              | Q3 2027 | Kommunfullmäktige |
| Byggstart                                       | Q1 2028 |                   |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | Q1 2030 |                   |
| Slutredovisning                                 | Q2 2030 | Kommunstyrelsen   |

## Ekonomiska konsekvenser

Det primära syftet med markanvisningen är att stödja det lokala näringslivet och innovation och entreprenörskap.

Kommunen kommer att få intäkter för fastighetsöverlåtelsen alternativt tomträttopplåtelsen baserat på de värderingar som kommer att göras. Kommunens kostnader kommer att vara begränsade till handläggande av ärendet.

Ett av tre viktiga övergripande mål för den nya Näringslivsstrategin är att det ska tillskapas fler arbetsplatser i Nacka. Projektet vid Björknäs varv kommer att bidra med ett flertal nya arbetsplatser genom att klustret förväntas innehålla företag som idag inte är etablerade i Nacka.

## Konsekvenser för barn

Föreslagen markanvisning bedöms inte medföra några konsekvenser för barn. Barn vistas normalt inte inom området.

## Konsekvenser för klimat och miljö

Nybyggnation medför alltid viss påverkan på miljö och klimat, främst genom markarbeten, materialanvändning och transporter i byggskedet. Den totala påverkan bedöms dock som begränsad och hanterbar, och inga betydande negativa konsekvenser för miljön förväntas uppstå. Eventuell hantering av miljöfarliga ämnen inom verksamheten ska ske enligt gällande miljölagstiftning och föreskrifter. Rutiner för säker förvaring, hantering och avfallshantering ska finnas för att minimera risker för utsläpp.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-06-05

Bilaga 1. Markanvisningsavtal

Emelie Bjurå  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Lisa Hunter  
Fastighetsutvecklare  
Fastighetsenheten

Johan Bergendal Berggren  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Bastian Vreede  
Projektledare  
Exploateringsenheten

## Beslutet ska skickas till:

- NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB