

MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT BJÖRKNÄS VARV I
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
1. Parter.....	3
2. Bakgrund Markanvisning	3
3. Detaljplan	4
4. Genomförande av exploatering.....	4
4.1. Samordning och tidplan.....	4
4.1.1. Kommunikation	4
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar	4
4.3. Kvartersmark	4
4.3.1. Servitut inom Markområdet	5
4.3.2. Teknisk försörjning	5
4.3.3. Parkering	5
4.4. Miljö- och klimatmål	5
4.4.1. Grönytefaktor	5
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	5
4.5. Gestaltning.....	5
5. Ekonomiska frågor	5
5.1. Köpeskilling.....	5
5.1.1.1. Indexering av köpeskilling	6
5.1.1.2. Indexering kommersiella lokaler	6
5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	6
5.2.1. Bygg- och anläggningskostnader	6
5.3. Kostnader för utbyggnad av allmän plats	6
5.4. Kostnader för kommunikation	6
6. Markgenomförandeavtal	6
7. Övriga överenskommelser	7
8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	7

9.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	7
10.	Ändringar och tillägg	8
11.	Tvist	8

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheten Björknäs 1:30, och del av Björknäs 1:1

Och

Nygrens Ingenjörsfirma AB (org nr: 556620-5604) ”**Exploatören**”

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”

2. Bakgrund Markanvisning

Kommunstyrelsen har 2025-09-01 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”. Markområdet utgörs av fastigheten Björknäs 1:30 och del av fastigheten Björknäs 1:1 inom Nacka Kommun.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal/tomträttsavtal för Markområdet.

Syftet med markanvisningen är att återskapa Björknäs varv på ett sätt som utgör en fungerande marin etablering med livskraft för framtiden.

Utgångspunkten är att Nygrens Ingenjörsfirma AB (”**NIAB**”) ska skapa ett (mindre) marint högteknologiskt kluster 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. I utvecklingen av platsen föreslås att befintliga byggnader nyttjas i möjligaste mån. Också att den tidigare flytbryggan, som låg i vinkel ut från kajen, återskapas. Varken NIAB eller de företag som man kommer att samarbeta med för att utveckla platsen är professionella fastighetsutvecklare, varför det är lämpligt att NIAB i avtalet får tid på sig att hitta lämpliga samarbeten för fastighets- och markutvecklingen. Parallellt ska också NIABs arbete med att skapa ett fungerande och stabilt samarbete med företag för att klusterbildningen ska bli möjligt. I det samarbetet kommer också finansieringskraften i att utveckla platsen att säkerställas.

Avtalet med Kommunen är villkorat av att det blir högteknologiskt marint kluster på platsen. Avstämningar för att säkerställa den utvecklingen ska göras löpande.

3. Detaljplan

För Markområdet saknas gällande detaljplan. Markanvisningens syfte är att i så god utsträckning det är möjligt återskapa den verksamhet som funnits på platsen i modern tappning. Därav anser Nacka Kommun att det är möjligt att pröva ett genomförande baserat på tidigare verksamhet på platsen utan att först ta fram en ny detaljplan. Exploatören är införstådd med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

4. Genomförande av exploatering

4.1. Samordning och tidplan

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behövas ske. Detta skall utredas under anvisningsperioden.

4.1.1. Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planeringen av projektet.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet och närliggande utbyggnadsområden.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören bekostar projektering samt utbyggnad av eventuella kommunala anläggningar inom allmän platsmark som krävs för projektets genomförande.

4.3. Kvartersmark

Exploatören och Kommunen avser att studera möjligheten att återskapa verksamheter inriktade på marinteknik och varvsverksamhet inom området.

Då marken saknar detaljplan och projektet syftar till att återskapa tidigare verksamhet i ny tappning kommer all mark som studeras antas bli kvartersmark men en utvärdering skall göras av Parterna löpande under projektet.

Exploatören bekostar alla utrednings-, projekterings- och utbyggnadsarbeten inom kvartersmark.

4.3.1. Servitut inom Markområdet

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

4.3.2. Teknisk försörjning

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

4.3.3. Parkering

Exploatören ansvarar för att erforderlig parkering för Markområdets behov anordnas.

Kommunens vid var tid gällande modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.4. Miljö- och klimatmål

Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska bland annat beakta Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, antagen av kommunstyrelsen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under projektarbetet.

4.4.2. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Markområdet.

4.5. Gestaltning

Exploatören är införstådd med att Kommunens utgångspunkt är att i möjligaste mån återskapa tidigare verksamhet på platsen i modern tappning. Gestaltning av området bör därför i möjligaste mån beakta detta.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Köpeskilling

Köpeskillingen för Markområdet ska beräknas på det antal kvadratmeter ljus BTA Verksamheter som exploatörens förslag bedöms medge och ska erläggas på tillträdesdagen. Köpeskillingen skall bestämmas genom att oberoende värdering av markområdet tas fram i samband med att överlåtelseavtal ska tecknas.

Värderingar ska utgå från den planerade bebyggelse som Exploatören har utvecklat för platsen.

Formerna för köpeskillingsen erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt 6 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

5.1.1.1. Indexering av köpeskillning

Om indexering enligt nedanstående inte kan ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistik eller index. Köpeskillingen ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

5.1.1.2. Indexering kommersiella lokaler

Indexering av Köpeskillingen kommer att fastställas i samband med tecknande av överlåtelseavtal.

5.2. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

5.2.1. Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Detta inkluderar eventuella saneringsåtgärder som kommer att krävas. Dock finns inga kända föroreningar inom området i dagsläget.

Exploatören bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el och vatten och avlopp etcetera till Markområdet.

Exploatören bekostar samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Markområdet i enlighet med Exploatörens förslag, t.ex. bygglovsavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader. Kommunen bekostar fastighetsbildningen av Markområdet.

5.3. Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Exploatören bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

5.4. Kostnader för kommunikation

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation med maximalt 50 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av kommunikationen ska delges Exploatören.

6. Markgenomförandeavtal

Innan Parterna ingår avtal om överlåtelse av fastigheten Björknäs 1:30 och del av fastigheten Björknäs 1:1 ska Parterna ingå markgenomförandeavtal.

Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av projektet.

7. Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

Exploatören har dock rätt att efter Kommunens skriftliga godkännande överlåta Markanvisningsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för Markanvisningsavtalets fullgörande. En överlåtelse av Markanvisningsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet.

9. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Projektet ska godkännas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller avtal enligt 6 Markgenomförandeavtal inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningsavtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, utan att återta optionen enligt 2 Bakgrund Markanvisning innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligt.

Exploatören är medveten om att beslut om godkännande av projektet meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas. Markanvisningsavtalet är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör.

.....

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef exploateringsenheten

.....

()

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 1. Markområde

