

# Markansvisningsavtal

## Parter

1. **Österåkers kommun** (org.nr. 21200–2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. **Wallenstam Hagby Österåker AB AB** (org.nr. 556980–4296), c/o Wallenstam AB 411 36 Göteborg, nedan kallad **Bolaget**

I det följande gemensamt benämnds **Parterna** och envar **Part**.

## § 1 Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2017-10-25 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3 (Pilängen), nedan benämnd **Detaljplanen**.

Detaljplanen är alltjämt under framtagande och beräknas gå ut på samråd under tredje kvartalet 2025. Det geografiska område som omfattas av kommande detaljplan benämns nedan **Planområdet**. Kommunen äger fastigheterna Runö 7:108, skifte (1) och (2) samt Husby 4:22. Bolaget äger fastigheten Hagby 1:98 och har tecknat köpeavtal med ägaren av fastigheten Hagby 1:109 avseende delar av fastigheten. I Planområdet ingår även samfälligheten Husby S:2. Preliminärt planområde, fastigheterna samt samfälligheten framgår av **Bilaga 1**.

## § 2 Avsiktsförklaring

### § 2.1 Kvartersmark för bostadsändamål

Den mark inom Kommunens fastigheter som enligt Detaljplanen föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål ska, med undantag för vad som sägs nedan angående Runö 7:108 (2), fastighetsregleras till Bolagets fastigheter mot marknadsmässig ersättning. De preliminära ytorna framgår av **Bilaga 2, Område C och F**.

Parterna är överens om att ett marknadsmässigt byggrättsvärde ska tas fram för dessa ytor dels för byggrätter med ändamålet bostad som ska upplåtas med hyresrätt, dels för byggrätter med ändamålet bostad som ska upplåtas med fri upplåtelseform. De båda ersättningsnivåerna ska tas fram genom två oberoende auktoriserade värderingsfirmor med vidimerad erfarenhet av hyresfastigheter. Parterna utser en värderingsfirma vardera och ersättningen ska bestämmas till medelvärdet av de två värderingarna för respektive upplåtelseform. Ersättningens slutliga storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Parterna är överens om att en tilläggsköpeskilling ska utgå om ersättningen har bestämts till upplåtelseform hyresrätt och Bolaget omvandlar hyresrätt till bostadsrätt inom 10 år.

Bolaget garanterar att om den mark som fastighetsregleras upplåts med hyresrätt ska motsvarande kvm BTA upplåtas med bostadsrätt inom någon annan del av Planområdet.

Markansvisningsavtal del av Runö 7:108 och del av Husby 4:22  
KS 2017/0280

Den mark inom Kommunens fastighet Runö 7:108 (2) som enligt Detaljplanen föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål ska fastighetsregleras till Bolagets fastigheter utan ersättning. De preliminära ytorna framgår av **Bilaga 2, Område L och M**.

Storleken på ytorna och antalet ytor kan komma att förändras under planprocessen. Ytorna fastställs i samband med Detaljplanens antagande.

## § 2.2 Kvartersmark för allmänt ändamål, förskola

Den mark inom Kommunens fastighet som enligt Detaljplanen föreslås planläggas som kvartersmark för allmänt ändamål, förskola, ska, med undantag för vad som sägs nedan angående Runö 7:108 (2), fastighetsregleras till Bolagets fastighet mot marknadsmässig ersättning. Den preliminära ytan framgår av **Bilaga 2, Område J**. Storleken på ytan kan komma att förändras under planprocessen. Ytan fastställs i samband med Detaljplanens antagande.

Parterna är överens om att ett marknadsmässigt byggrättsvärde ska tas fram för byggrätter med ändamålet förskola. Ersättningsnivån ska tas fram genom två oberoende auktoriserade värderingsfirmor. Parterna utser en värderingsfirma vardera och ersättningen ska bestämmas till medelvärdet av de två värderingarna. Ersättningens slutliga storlek och formerna för erläggande av ersättningen ska regleras i kommande exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Den mark inom Kommunens fastighet Runö 7:108 (2) som enligt Detaljplanen föreslås planläggas som kvartersmark för allmänt ändamål, förskola, ska fastighetsregleras till Bolagets fastigheter utan ersättning. Den preliminära ytan framgår av **Bilaga 2, Område O**.

## § 3 Avtalets giltighet

Bolaget innehar genom denna markanvisning en option, under två år från undertecknande av detta avtal, att ensam förhandla med Kommunen om marköverlåtelse avseende aktuella delar av Runö 7:108 och Husby 4:22. Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådana fall skall ett tilläggsavtal tecknas. Om ingen förlängning görs avträder sig Bolaget ensamrätten att förvärva fastigheten och avtalet upphör att gälla.

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- Kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2025-05-31

Om avtalet förfaller på grund av att Kommunstyrelsen inte godkänner detta avtal sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

## § 4 Överlåtelse av avtal

Bolaget får inte överlåta detta avtal utan Kommunens skriftliga medgivande. Kommunen får inte utan skäl原因 förhindra överlåtelse av detta avtal.

## § 5 Skadestånd, Hävning

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäl原因 ersättning.

Markansvisningsavtal del av Runö 7:108 och del av Husby 4:22  
KS 2017/0280

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva avtalet, med bibehållen rätt till skälig ersättning. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över.

Skulle förhållanden i Bolagets bolag ändras väsentligen under avtalstiden, på sådant sätt att Kommunen inte längre kan acceptera Bolaget som avtalspart, kan Kommunen häva avtalet.

## § 6 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget gällande tolkning och/eller tillämpning av detta avtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt

Åkersberga 2025- -

För Österåkers kommun

---

Charlotta Sangregorio  
Samhällsbyggnadsdirektör

Åkersberga 2025-

---

Fredrik Nestor  
Mark- och etableringsdirektör

Stockholm 2025-03-29

För Wallenstam Hagby Österåker AB



---

Mathias Aronsson



---

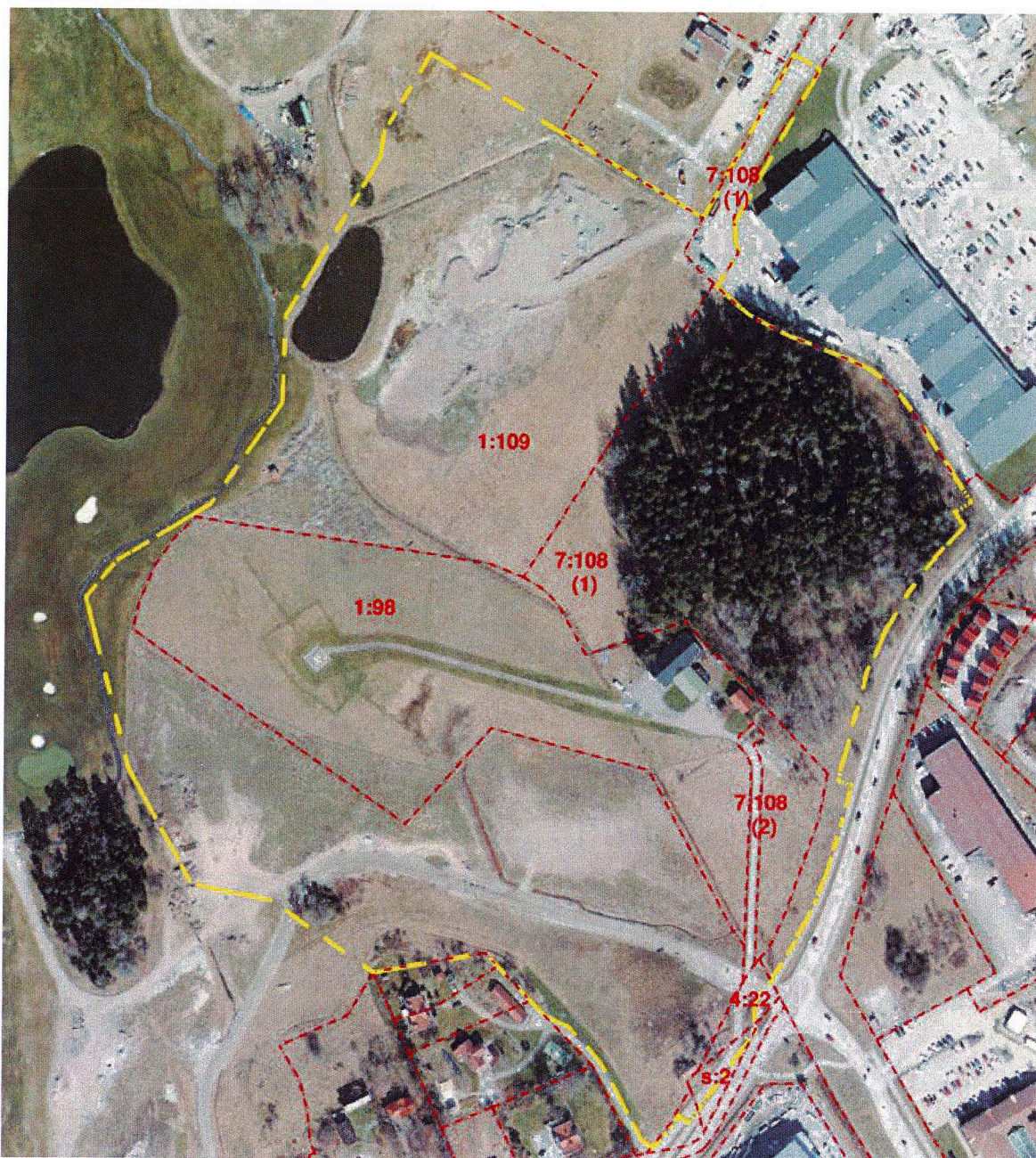
Åsa Hedlund

**Bilaga 1** Preliminärt planområde och markägande

**Bilaga 2** Ytor för markanvisning







**Markägande inom Planområdet**

Runö 7:108 (1) och (2) och Husby 4:22 – Österåkers kommun

Hagby 1:98 och del av fastigheten Hagby 1:109 (enligt köpeavtal) – Wallenstam Hagby Österåker AB

Del av Husby s:2

*an*



# INTRÅNGSKARTA

# Bilaga 2

Runö 7:108 (1)  
Kvartermark - 3.329,2 kvm  
C - 1.112,5 kvm  
J - 2.216,7 kvm

Runö 7:108 (2)  
Kvartermark - 318,4 kvm  
O - 78,1 kvm  
L - 48,9 kvm  
M - 191,4 kvm

Husby 4:22 (3)  
Kvartermark - F - 454 kvm

Förskola

Bostadsändamål

