

AVSIKTSFÖRKLARING

Utveckling av del av Svinninge 7:194

PARTER

1. **Österåkers kommun** (org.nr. 212000-2890), 184 86 Åkersberga, som ägare av fastigheten Svinninge 7:194, nedan kallad **Kommunen**
2. **Heba Fastighets AB** (org.nr. 556057-3981), Box 17006, 104 62 Stockholm, nedan kallad **Bolaget**

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

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna avsiktsförklaring, nedan benämnt **Avtalet**, berör del av fastigheten Svinninge 7:194 i Österåker, som ägs av Kommunen. Kommunstyrelsen gav 2026-02-16 (KS § 3:7) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan avseende skola inom södra delen av Svinninge 7:194 och området omfattas av planprogrammet för Svinninge från 2005.

Parterna delar en ambition att pröva förutsättningarna för att utveckla området genom detaljplaneläggning för skola och idrottshall, vård- och omsorgsboende och mindre lokaler för handel. Områdets läge och ungefärliga avgränsning framgår av bifogad kartbilaga, **bilaga 1**. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning, **bilaga 2**, och förslaget bedöms kunna utgöra en viktig del i utvecklingen av den lokala knutpunkten i Svinninge. Parterna avser därför samverka under planarbetets inledande skede för att utreda möjligheterna att ingå ett markanvisningsavtal.

SYFTET MED AVTALET

Syftet med detta Avtal är att:

- Fastställa en gemensam målbild för områdets utveckling
- Reglera formerna för fortsatt samarbete mellan parterna
- Utgöra grund för att kunna teckna markanvisningsavtal och fortsatt detaljplanearbete

GEMENSAM MÅLBILD

Avsikten är att under hösten 2026 utreda förutsättningarna till att teckna ett markanvisningsavtal avseende mark för skola och idrottshall, särskilt boende för äldre och lokaler för handel inom Svinninge 7:194.

Parternas gemensamma bild är att utvecklingen av området ska bidra till:

- tillskapa skolplatser i Svinninge
- stärka den lokala knutpunkten i Svinninge och ta till vara på befintliga verksamheter i planeringen.
- god tillgänglighet med gång-, cykel- och kollektivtrafik
- hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till områdets förutsättningar
- bevarande och utveckling av natur-, rekreations- och friluftsvärden

UTGÅNGSPUNKT FÖR FORTSATT FÖRHANDLING

Parterna är överens om att den fortsatta utvecklingen av området ska utgå från Österåkers kommuns vid varje tidpunkt gällande mål, strategier, policys, program, riktlinjer och andra styrdokument av betydelse. Detta omfattar bland annat frågor kopplade till översiktsplanering, hållbarhet, klimat och miljö, dagvattenhantering, grönstruktur, mobilitet och trafik, arkitektur och gestaltning, trygghet och social hållbarhet.

Eventuellt markanvisningsavtal ska följa kommunens riktlinjer för markanvisningar. Marköverlåtelse ska ske till marknadsmässig pris som bestäms av en eller två oberoende värderingar. En eventuell marköverlåtelse villkoras av att en ny detaljplan för området tas fram och vinner laga kraft.

UTREDNINGSBEHOV I TIDIGT SKEDE

Parterna är överens om att en miljöteknisk markundersökning ska genomföras i tidigt skede. Utredningarna ska klarlägga förekomst av eventuella markföroreningar, behov av kompletterande provtagning samt eventuella efterbehandlings- eller saneringsåtgärder för att säkerställa områdets lämplighet för avsedd markanvändning.

Bolaget ansvarar för och bekostar denna utredning, som en del av sin undersökningsplikt som blivande köpare. Eventuell ansvarsfördelning för konstaterade föroreningar och nödvändiga åtgärder regleras i senare avtal.

KOSTNADSFÖRDELNING

Parterna står för sina egna kostnader i detta skede för uppfyllande av detta Avtal och har ingen rätt till ersättning om ett markanvisningsavtal inte kan nås. Om markanvisningsavtal och plankostnadsavtal tecknas kommer kommunen fakturera kostnader för framtagande av detaljplan från planuppdrag fram till tecknande av avtal.

AVTALSTID OCH EXKLUSIV FÖRHANDLINGSRÄTT

Förutsättningarna för att teckna ett markanvisningsavtal ska utredas under hösten 2026 med målet att ett färdigt markanvisningsavtal ska behandlas för godkännande av kommunstyrelsens under 2027.

Kommunen ger genom detta Avtal Bolaget exklusiv rätt att under Avtalstiden förhandla med Kommunen om markanvisning och framtida överlåtelse eller upplåtelse av det markområde som framgår av bilaga 1 ("Området").

Under Avtalstiden får Kommunen inte, direkt eller indirekt inleda, föra eller fortsätta diskussioner eller förhandlingar med annan exploatör, byggherre, fastighetsutvecklare eller annan tredje part om markanvisning, överlåtelse, upplåtelse eller exploatering av hela eller någon del av Området,

Kommunens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller under förutsättning att Bolaget aktivt medverkar i utrednings- och förhandlingsarbetet samt inom skälig tid lämnar de besked och underlag som skäligen kan begäras för arbetet.

Om Kommunen bryter mot exklusivitetsbestämmelsen har Bolaget rätt att med omedelbar verkan frånträda Avtalet. Kommunen ska i sådant fall ersätta Bolaget för skäliga och verifierade externa kostnader som Bolaget lagt ned på planutredningar som genomförts med anledning av detta Avtal och Kommunen ska ha rätt att använda utredningarna.

Exklusiviteten påverkar inte Kommunens myndighetsutövning eller den självständiga prövningen av detaljplanen enligt plan- och bygglagen. Den innebär inte heller någon skyldighet för Bolaget att ingå markanvisningsavtal, marköverlåtelseavtal eller annat slutligt avtal, eller att acceptera visst markpris eller andra kommersiella villkor.

ÄNDRING AV AVTALET

Om Parterna så överenskommer kan innehållet i detta Avtal ändras. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas.

ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

Bolaget får inte heller utan Kommunens skriftliga godkännande genomföra sådan förändring i ägande, kontroll eller organisation som i praktiken innebär att annan aktör träder i Bolagets ställe eller annars får ett bestämmande inflytande över Avtalets fullgörande, om förändringen är av väsentlig betydelse för Kommunen.

TVIST

Twist på grund av detta Avtal skall avgöras av svensk allmän domstol på kommunens hemort.

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

(Signatursida följer)



Åkersberga 2026-
Österåkers kommun

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Åkersberga 2026-

Veronica Karlsson
Exploateringschef

Stockholm 2026- 08-31

Heba Fastighets AB



Patrik Emanuelsson

Stockholm 2026- 08-31



JAN BERG

Bilagor

1. Karta
2. Heba Fastighets AB:s ansökan om markanvisning

Bilaga I. Kartbilaga



Markanvisningsansökan

Svinningevägen 7:194, Österåkers kommun

HEBA Fastighets AB

Till: Österåkers kommun

Kommunstyrelsen / Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ärende: Ansökan om markanvisning för skola, idrottshall och vård- och omsorgsboende inom Svinningevägen 7:194

HEBA Fastighets AB ansöker härmed om markanvisning inom fastigheten Svinningevägen 7:194 i Österåkers kommun för att utveckla ett långsiktigt, hållbart och genomförbart projekt innehållande skola F–9, idrottshall samt vård- och omsorgsboende, med möjlighet att även tillföra småskalig handel och service som stärker platsens funktion som lokal nod. Projektets huvuddrag, disposition och volymer utgår från den framtagna förstudien och situationsplanen.

Heba har ingått ett samarbete med Raoul Wallenbergskolan och genomför projektet gemensamt med skolan som numera är en integrerad samarbetspart i hela arbetet med att utveckla skolan i Svinninge. För vård- och omsorgsboendet har Heba ett etablerat nätverk av idéburna operatörer och kommer – efter erhållen markanvisning och i samråd med kommunen – välja ut den operatör som bäst kan bidra till att förverkliga projektets ambitioner för ett tryggt och värderingsstyrt äldreboende.

En sammanhållen samhällsetablering för Svinninge

Förstudien visar tydligt att platsen lämpar sig väl för en sammanhållen etablering av samhällsservice med god orienterbarhet, tydlig entré mot Svinningevägen och en genomtänkt disposition mellan skolmiljö, idrott, omsorg och angöring. Den föreslagna strukturen skapar ett entrétorg mot gatan, en tydligt definierad skolgård samt en mer skyddad och lugn innergård för vård- och omsorgsboendet i den del av platsen som har bäst solförhållanden och skydd mot skolgårdens ljud.

Vi bedömer att detta är en mycket stark grund för en markanvisning, då projektet kombinerar flera kommunalt angelägna funktioner i ett och samma sammanhang och samtidigt skapar förutsättningar för en trygg, levande och väl gestaltad plats längs Svinningevägen.

Projektets preliminära omfattning

Funktion	Omfattning	Ytor / innehåll
Skola	F–9, ca 20 hemklassrum, ca 600 elever	BYA ca 2 100 kvm BTA ca 6 300 kvm
Idrottshall	Fullvärdig hall för skol- och föreningsverksamhet	BYA ca 1 750 kvm BTA ca 2 250 kvm

Vård- och omsorgsboende	Ca 60 enheter	BYA ca 1 560 kvm BTA ca 4 700 kvm
Skolgård	Generös friyta	Ca 12 000 kvm ca 20 kvm per barn
Handel / service	Småskalig paviljongbyggnad	BYA/BTA ca 250 kvm

Detta ger kommunen möjlighet att inom samma markanvisning pröva en robust helhetslösning där utbildning, rörelse, omsorg och lokal service samverkar.

Etapptbar och realistisk utbyggnad

En viktig kvalitet i förstudien är att skolan kan byggas ut i etapper, med uppdelning mellan låg-, mellan- och högstadium, där den sista byggnadskroppen kan uppföras i ett senare skede. Det ger flexibilitet i genomförandet och gör det möjligt att anpassa investering och utbyggnadstakt till kommunens behov över tid.

Heba ser detta som mycket positivt. Vi arbetar gärna med projekt som kan växa fram stegvis utan att tappa sin arkitektoniska och funktionella helhet. Det minskar genomföranderisken och gör projektet mer långsiktigt robust.

Arkitektur, platsanpassning och mervärden

Förstudien och inspirationsmaterialet visar en tydlig ambition om en varm, hållbar och väl gestaltad arkitektur, med trä som bärande uttryck och med fokus på goda rumsliga kvaliteter både invändigt och utvändigt. Kombinationen av skola, idrottshall och omsorgsboende bör utformas med hög omsorg om skala, materialitet och landskapsanpassning.

Vi vill utveckla en anläggning som:

- stärker platsens identitet längs Svinningevägen,
- skapar trygga och välkomnande entréer,
- ger skolan en generös och funktionell utemiljö,
- erbjuder äldreboendet en skyddad, tyst och solbelyst innergård,
- integrerar angöring, leveranser och parkering på ett ordnat sätt,
- möjliggör rörelse, möten och vardagsservice i närområdet.

Trafik, angöring och funktionell struktur

Situationsplanen visar en genomarbetad trafiklösning med angöring för leveranser, vändplatser, enkel- och dubbelriktade delar samt parkeringsytor för verksamheterna. Den redovisar också handikapparkering och parkeringslösningar i direkt anslutning till skol- och omsorgsfunktionerna. Detta utgör en viktig grund för fortsatt dialog med kommunen kring trafiksäkerhet, hämtning och lämning, driftlogistik och tillgänglighet.

Heba lägger stor vikt vid att sådana funktioner löses tidigt och professionellt. För en etablering av denna typ är det avgörande att logistik, leveranser, personaltrafik, besökare och skolans vardagsflöden fungerar väl utan att kompromissa med trygghet eller utemiljökvalitet.

Samarbete med Raoul Wallenbergskolan

Heba och Raoul Wallenbergskolan har tecknat ett samarbetsavtal för att gemensamt utveckla skolan i Svinninge. Skolan är en aktiv och integrerad samarbetspart i hela projektarbetet – från tidig planering och gestaltning till genomförande och långsiktig drift. Det väletablerade samarbetet i Källberga, Nynäshamn, där samverkan mellan långsiktig fastighetsutveckling och kvalitativ skolverksamhet har fungerat mycket väl, ger kommunen en tydlig och konkret referens på att denna modell håller.

Raoul Wallenbergskolan är en av Sveriges mest välrenommerade friskolor, med tydlig pedagogisk profil, stark värdegrund och lång erfarenhet av att driva skolor med hög kvalitet. Kombinationen av Heba som långsiktig fastighetsägare och Raoul Wallenbergskolan som engagerad och erfaren skoloperatör ger projektet en stark och trovärdig grund. Genom det undertecknade samarbetsavtalet kan kommunen känna sig trygg med att både fastighets- och verksamhetssidan är säkerställda redan från start.

Heba som långsiktig och seriös part

Heba är en långsiktig fastighetsägare och förvaltare med tydligt fokus på hållbara bostäder och samhällsfastigheter. Vår modell bygger på att vi inte bara utvecklar projekt, utan även tar ansvar för förvaltning, kvalitet och långsiktig funktion över tid.

För kommunen innebär det en samarbetspartner som:

- har finansiell stabilitet,
- arbetar med långsiktigt ägande,
- är noggrann i val av operatörer och partners,
- prioriterar kvalitet i både genomförande och förvaltning,
- har erfarenhet av omsorgsfastigheter och samhällsservice.

När det gäller vård- och omsorgsboendet arbetar Heba i dag med flera etablerade idéburna operatörer inom särskilt boende för äldre – bland annat Humana, Ersta Diakoni och Stiftelsen Stora Sköndal. Dessa samarbeten präglas av gemensamma värderingar kring omsorgskvalitet, trygghet och långsiktighet. För Svinningeprojektet ämnar Heba – efter att markanvisning erhållits – tillsammans med Österåkers kommun välja ut den operatör som bäst matchar projektets inriktning och kommunens behov. Kommunen får på så sätt en aktiv roll i att säkerställa att äldreboendet drivs med hög kvalitet och med en operatör som man gemensamt känner förtroende för.

Önskemål om fortsatt dialog

Heba önskar föra en tidig och konstruktiv dialog med Österåkers kommun om förutsättningarna för att tilldelas markanvisning för projektet. Vi ser gärna en fortsatt gemensam prövning av markens

disposition och avgränsning, etappindelning, verksamheternas omfattning, trafik och mobilitet, parkering och angröring, gestaltungsprinciper, hållbarhetsambitioner samt drifts- och genomförandefrågor.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog med Österåkers kommun.

Med vänlig hälsning,



HEBA Fastighets AB

Kort om Heba

Heba Fastighets AB är en långsiktig, finansiellt stark och börsnoterad fastighetsägare med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Heba äger och förvaltar 44 hyresfastigheter med cirka 3 110 hyresbostäder samt 14 vård- och omsorgsboenden med totalt 825 lägenheter inom vård och omsorg. Med egen förvaltning, hög lokal närvaro och ett tydligt hållbarhetsfokus är Heba en trygg och seriös partner för kommuner som söker långsiktigt genomförbara etableringar. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm och har ambitiösa mål inom klimat, energi, hållbar finansiering och grön omställning, däribland målsättningen att klassas som grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation. Heba samarbetar med noggrant utvalda och etablerade partners inom utveckling, omsorg och samhällsfastigheter för att säkerställa kvalitet, stabil drift och långsiktig förvaltning