

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Malin Hultman

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2026-08-27
Diarienummer: KS 2026/0196

Godkännande av avsiktsförklaring för del av fastigheten Svinninge 7:194

Sammanfattning

Fastigheten Svinninge 7:194 ägs av Österåkers kommun och ett planuppdrag (KS 2026-02-16 § 3:7) finns för att ta fram förslag till detaljplan för skola inom den södra delen av fastigheten. Heba Fastighets AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för utveckling av området med skola och idrottshall, ett särskilt boende för äldre samt lokaler för handel och service. För att skapa förutsättningar för fortsatt dialog och utredning föreslås att kommunen och Heba Fastighets AB ingår en avsiktsförklaring.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna avsiktsförklaring avseende del av fastigheten Svinninge 7:194 mellan kommunen och Heba Fastighets AB.
2. Uppdra till samhällsbyggnadsdirektör och exploateringschef att underteckna avsiktsförklaringen.

Ärendet

Fastigheten Svinninge 7:194 ägs av Österåkers kommun och omfattas av planprogram för Svinninge godkänd av Kommunfullmäktige 2005-12-19. Kommunstyrelsen beslutade 2026-02-16 (KS § 3:7) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för skola inom den södra delen av fastigheten.

Heba Fastighets AB, nedan kallad Bolaget, har ansökt om markanvisning för området i syfte att utveckla skola och idrottshall, särskilt boende för äldre samt enklare lokaler för småskalig handel och service.

En avsiktsförklaring har tagits fram mellan kommunen och Bolaget. Avtalet syftar till att fastställa en gemensam målbild för områdets utveckling och utreda förutsättningarna för att kunna teckna ett markanvisningsavtal.

Avsiktsförklaringen reglerar utgångspunkter för fortsatt förhandling om

markanvisning och planering av området. Avsiktsförklaringen ger ingen automatisk rätt till markanvisning eller marköverlåtelse utan utgör ett ramverk för fortsatta arbete.

Utvecklingen av området föreslås bidra till att öka antalet skolplatser i Svinninge och annan samhällsservice i ett kollektivtrafikhärlä läge och på så sätt stärka den lokala knutpunkten.

Den fortsatta utvecklingen ska ske i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande styrdokument, riktlinjer och mål avseende bland annat hållbarhet, klimat, mobilitet, dagvatten, gröstruktur och social hållbarhet.

Avsiktsförklaringen reglerar även att bolaget ansvarar för och bekostar en miljöteknisk markundersökning i tidigt skede som en del av sin undersökningsplikt som potentiell framtida köpare.

Avsiktsförklaringen innebär inga direkta ekonomiska åtaganden för kommunen utöver eget arbete inom ramen för det pågående planuppdraget. Vardera parten står för sina egna kostnader under detta skede. Om markanvisningsavtal och plankostnadsavtal senare tecknas är avsikten att kommunen ska erhålla ersättning för nedlagda kostnader kopplade till detaljplanarbetet från planuppdragets start fram till tecknande av sådana avtal.

Eventuell framtida marköverlåtelse ska ske till marknadsmässigt pris, vilket bestäms av framtäande av en eller två oberoende värderingar, och regleras genom särskilt markanvisningsavtal samt efterföljande överlåtelseavtal.

Förvaltningens slutsatser

Bolaget har presenterat ett förslag som väl svarar mot kommunens behov av skolplatser, stärkt samhällsservice och utvecklingen av Svinninge som lokal knutpunkt.

Förvaltningen bedömer att avsiktsförklaringen skapar goda möjligheter att tillsammans med Bolaget utreda områdets utvecklingspotential. Förvaltningen ser att Bolagets förslag har goda förutsättningar att kunna hantera områdets förutsättningar och skapa ett genomförbart projekt som bidrar till att uppfylla kommunen mål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att kommunen träffar en avsiktsförklaring med Heba Fastighets AB.

Tidigare beredning

Kommunstyrelsen tog beslut om planuppdrag 2026-02-16, § 3:7

Bilagor

Avsiktsförklaring med bilagor, signerat av Heba Fastighets AB 2026-08-31

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Veronica Karlsson
Exploateringschef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Verifikat

Dokument-ID 09222115557587782135

Dokument

Tjut KS 2026_0196 Godkännande av avsiktsförklaring
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-09-01 11:50:23 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)
Färdigställt 2026-09-01 13:11:04 CEST (+0200)

Initierare

Kristin Jonsson (KJ)
Österåkers kommun
Org. nr 212000-2890
kristin.jonsson@osteraker.se

Signerare

Charlotta Sangregorio (CS)
Österåkers kommun
charlotta.sangregorio@osteraker.se
Signerade 2026-09-01 13:11:04 CEST (+0200)

Veronica Karlsson (VK)
Österåkers kommun
veronica.karlsson@osteraker.se
Signerade 2026-09-01 11:55:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

