



Handläggare  
Annica Lempke  
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer  
2015KS/0581

Kommunstyrelsen

## Exploaterings- och köpeavtal avseende Charlottendal

### Förslag till beslut

1. Exploateringsavtal nr 1 och köpeavtal mellan JM AB och Värmdö kommun avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal (del av Gustavsberg 1:7) godkänns.
2. Exploateringsavtal nr 2 och köpeavtal mellan JM AB och Värmdö kommun avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal (fastigheten Gustavsberg 1:186) godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

JM AB äger fastigheten Gustavsberg 1:7 i Charlottendal. Exploateringsavtal nr 1 och köpeavtal föreslås godkännas, vilket möjliggör en överlåtelse av del av fastigheten till kommunen. Överlåtelsen möjliggör för kommunen att uppföra hyresrätter och en förskola på fastigheten.

Värmdö kommun äger fastigheten Gustavsberg 1:186 i Charlottendal. Exploateringsavtal nr 2 och köpeavtal föreslås godkännas, vilket bland annat möjliggör byggnation av bostäder.

### Bakgrund

Detaljplan för fastigheten Gustavsberg 1:7, som ägs av JM AB, vann laga kraft i januari 2003. En del av fastigheten undantogs dock från beslutet med anledning av risk för framtida lukt från Tjustviks reningsverk. Reningsverket är dock numer nedlagt. JM har, i augusti 2015, fått positivt planbesked av kommunstyrelsens fastighetsutskott<sup>1</sup>. Enligt utskottets beslut ska den föreslagna exploateringen om cirka 48 lägenheter (varav 18 studentlägenheter), cirka 31 enbostadshus samt en förskola utredas vidare i kommande planarbete.

Detaljplan för fastigheten Gustavsberg 1:186, som ägs av Värmdö kommun, vann laga kraft i januari 2003. Detaljplanen medger bland annat byggnation av bostäder. Värmdö

---

<sup>1</sup> KSPU 2015-08-26 § 62

kommun förvärvade fastigheten av JM i syfte att bygga en förskola. Då detta inte har skett har parterna kommit överens om att fastigheten ska återgå i JM:s ägo.

## Ärendebeskrivning

Ärendet omfattar två exploateringsavtal och köpeavtal mellan JM AB och Värmdö kommun avseende två fastigheter i Charlottendal. Det ena avtalet reglerar en överlåtelse av del av fastigheten Gustavsberg 1:7 från JM till kommunen och det andra avtalet en överlåtelse av fastigheten 1:186 i omvänd riktning.

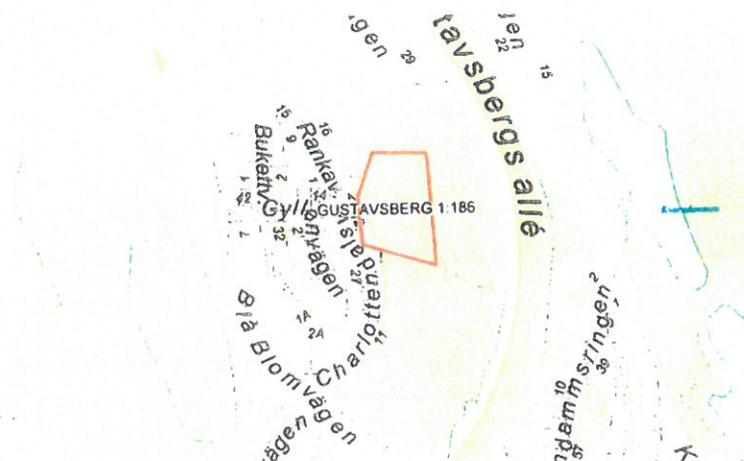
### Del av fastigheten Gustavsberg 1:7

Exploateringsavtal nr 1 avser del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som JM överlåter till Värmdö kommun i enlighet med bilagt köpeavtal. I enlighet med bilagda avtal ska den del som skrafferats med blå färg i nedanstående bild överlåtas till kommunen, som där ska uppföra hyresrätter och en förskola.



### Fastigheten Gustavsberg 1:186

Exploateringsavtal nr 2 avser fastigheten Gustavsberg 1:186 som Värmdö kommun överlåter till JM i enlighet med bilagt köpeavtal. Fastigheten framgår av röd markering i bild nedan. Detaljplanen möjliggör uppförandet av bland annat bostäder.



## Bedömning

Bilagda exploateringsavtal och köpeavtal mellan JM AB och Värmdö kommun förslås godkännas. Avtalen möjliggör en fastighetsöverlåtelse, där JM AB överlåter del av fastigheten Gustavsberg 1:7 till Värmdö kommun. Kommunen överlåter fastigheten Gustavsberg 1:186 till JM AB.

### Ekonomiska konsekvenser

För del av fastigheten Gustavsberg 1:7 uppgår köpeskillingen till 825 kr per kvm ljus BTA bostäder. För byggrätten som avser förskolan betalas ingen köpeskillning. För fastigheten Gustavsberg 1:186 uppgår köpeskillingen till 1 kr, vilket motsvarar den köpeskillning kommunen förvärvade fastigheten för av JM år 2003.

### Konsekvenser för miljön

Marken är i nuläget inte ianspråktagen och närliggande bostadsområde har av samhällsbyggnadsavdelningen, i samband med beslut om planbesked i kommunstyrelsens planutskott, inte bedömts vara av kulturhistoriskt värde.

### Konsekvenser för medborgarna

Överlåtelsen möjliggör för Värmdö kommun att uppföra hyresrätter och en förskola i Charlottendal. Detta bedöms vara positivt för medborgarna.

### Konsekvenser för barn

Med anledning av omfattningen av exploateringen inom och i närheten av Charlottendal bedöms uppförandet av en förskola ha positiva konsekvenser för barn i området.

## Ärendets beredning

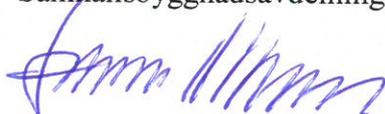
Ärendet har beretts inom sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Exploateringsavtal nr 1	Bilaggs
2	Köpeavtal till exploateringsavtal nr 1	Bilaggs
3	Exploateringsavtal nr 1	Bilaggs
4	Köpeavtal till exploateringsavtal nr 2	Bilaggs
4	Protokollsutdrag KSPU 2015-08-26 § 62	Bilaggs

## Sändlista för beslutsexpediering

JM AB  
Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Lars Öberg  
Sektorschef samhällsbyggnad och  
tillväxt





Mellan Värmdö kommun, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad "Kommunen", och JM AB, org. nr.556045-2103, nedan kallad "JM", träffas följande

## EXPLOATERINGSAVTAL NR 1

### -avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal (del av fastigheten Gustavsberg 1:7)

#### § 1 BAKGRUND

Kommunen och JM ska tillsammans ta fram förslag till detaljplan för den del av Gustavsberg 1:7 som undantogs i samband med antagande av detaljplan för Charlottendal. (laga kraft 2003-01-11). Detta gjordes på grund av risk för framtida lukt från Tjusviks reningsverk. Reningsverket är nu nedlagt och används endast vid eventuell breddning.

I det exploateringsavtal som träffades 2002 för Charlottendal (träffat mellan JM Värmdöstrand AB och Kommunen), hade Värmdö kommun en option på att förvärva 20 % av den planlagda marken för uppförande och ägande av hyresbostäder i flerbostadshus.

#### § 2 EXPLOATERINGSOMRÅDEN

JM som är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:7 avser att uppföra ny bebyggelse inom det område som markerats med röd begränsningslinje på bifogad kartbilaga och som inte ska ingå i Exploateringsområde 2, se Bilaga 1. Området kallas "Exploateringsområde 1",

JM ska till Kommunen överlåta den del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som skrafferats med blå färg i Bilaga 1. Överlåtelsen ska ske i enlighet med upprättat köpeavtal, se Bilaga 2. Området som ska omfatta ca 9000 kvm kallas "Exploateringsområde 2".

Då planarbetet ännu inte har påbörjats är parterna införstådda med att områdets utbredning kan komma att justeras. Parterna är överens om att så snart som möjligt revidera upprättad kartbilaga så att den överensstämmer med kommande förslag till detaljplan. Om det under kommande detaljplaneprocess uppstår frågor som behöver regleras ytterligare är parterna överens om att träffa tillägg till detta exploateringsavtal.

#### § 3 AVTALSHANDLINGAR

Till detta avtal hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Exploateringsområden.
- Bilaga 2 Köpeavtal avseende del av Gustavsberg 1:7.

#### § 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Värmdö kommunfullmäktige godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning.

Utbyggnaden inom Exploateringsområde 1 och 2 förutsätter att ny detaljplan upprättas. Parterna är medvetna om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Värmdö. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Sakägare äger rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

Om ny detaljplan inte har antagits av kommunfullmäktige i Värmdö genom beslut som vinner laga kraft, är detta avtal förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Om förutsättningarna under § 5, första stycket, inte är uppfyllda ska parterna istället träffa nytt exploateringsavtal.

#### § 5 DETALJPLANEARBETE

Kommunen och JM ska tillsammans ta fram förslag till detaljplan för den del av Gustavsberg 1:7 som undantogs i samband med antagande av detaljplan för Charlottendal. (laga kraft 2003-01-11). Området kallas nedan "Detaljplanen". Parterna är överens om att gator, gång- och cykelbanor, parkeringsytor och grönområden inom Exploateringsområde 1 ska utgöra kvartersmark för bostäder. För framtida förvaltning inrättas gemensamhetsanläggningar i enlighet med § 9.

Till grund för planarbetet finns de underlag som togs fram i samband med tidigare planarbete, se § 1. Om det krävs omarbetningar av tidigare förslag samt kompletterande utredningar är parterna överens om att dela lika på denna kostnad. Detta regleras i det plankostnadsavtal som parterna ska träffa. Parterna är medvetna om att detta avtal kan behöva kompletteras och/eller revideras i ett senare skede, när planarbetet kommit längre.

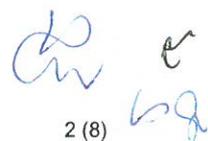
#### § 6 EXPLOATERINGSOMRÅDE 1 - BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

JM ska svara för utbyggnad av bostadshus med tillhörande gator, gång- och cykelbanor, parkeringsytor och grönområden på all kvartersmark inom Exploateringsområde 1.

JM ska svara för och bekosta de åtgärder som krävs för att dagvatten ska kunna omhändertas lokalt inom Exploateringsområde 1, förutsatt att marktekniska och ekonomiska möjligheter finns. Projektering ska ske i samråd med Kommunen, som även ska godkänna denna innan några exploateringsarbeten får påbörjas.

Kommunen utför och bekostar utbyggnad av ren- och spillvattenledningar på kvartersmark inom Exploateringsområde 1, förutsatt att erforderligt utrymme har markerats med u på plankartan och att kommunens anläggningsarbeten kan samordnas tekniskt och tidsmässigt med de anläggningsarbeten som JM ska utföra. JM ska till Kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Om Kommunen konstaterar att utbyggnaden av de kommunala va-ledningarna behöver samordnas med övriga anläggningsarbeten på kvartersmark på ett sådant sätt att



undantagsreglerna i 4 kap § 5 och 8 LOU är tillämpliga är parterna överens om att istället reglera utbyggnaden av ren- och spillvattenledningar i ett separat avtal.

JM ansöker om inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar för framtida förvaltning av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ansöker om ledningsrätt i enlighet med § 9.

Samma ekonomiska förutsättning som gällde för tidigare exploateringar i Charlottendal skall gälla. Detta innebär att JM ska erlägga en exploateringsavgift om 342 kronor per kvm BTA för bostäder. Ersättningen ska justeras med KPI (1980=100) med index för juni 2015 som bas fram till den dag då ersättningen erläggs enligt nedan. Arean (BTA) ska beräknas efter beviljat bygglov med slutligt beslut. Avgiften erläggs senast en månad efter den dag bygglov med slutligt beslut har meddelats till JM.

JM ska svara för samordning och planering vad avser framdragande av el-, tele-, data- och fjärrvärmeledningar inom Exploateringsområde 1. JM erlägger samtliga anslutningsavgifter som avser Exploateringsområde 1.

## **§ 7 EXPLOATERINGSOMRÅDE 2 - BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK**

Kommunen förbinder sig att efter överlåtelse av Exploateringsområde 2 bebygga detta med bostäder som upplåts med hyresrätt samt en förskola. För det fall kommunen inte bebygger exploateringsområde 2, inom den genomförandetid som bestäms för Detaljplanen, med ovan nämnda ändamål ska köpet återgå.

Kommunen äger endast rätt att överlåta Exploateringsområde 2, eller del därav, till tredje part när samtliga byggnader är uppförda och färdigställda. Detta gäller dock inte överlåtelse till av Kommunen ägt bolag.

## **§ 8 SAMORDNING**

JM och Kommunen ska så långt det är möjligt samarbeta kring den utbyggnad av infrastruktur som ska ske inom Exploateringsområde 1 och 2. En tidsmässig samordning ska ske.

## **§ 9 LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR**

För gator, gång- och cykelbanor, parkeringsytor och grönområden inom kvartersmark samt för de anläggningar för vatten och avlopp som inte ska vara kommunala inrättas gemensamhetsanläggningar. Respektive part svarar för de lantmäteriförrättningar som erfordras i respektive exploateringsområde.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla kommunala vatten- och avloppsledningar med tillhör inom de områden som betecknats med u på plankartan. JM tillstyrker att sådan ansökan görs. Någon ersättning för ledningsrätten ska inte betalas.

**§ 10 DIGITALA KARTDATA**

När bebyggelse och markanläggningar är utförda ska JM till Kommunen överlämna digitala kartdata. Det digitala kartmaterialet ska omgående eller senast inom två månader efter slutbesiktning, överlämnas utan ersättning. Kartinnehåll ska följa rekommendationer för primärkarta. Kartan ska levereras i kommunens lokala referenssystem och i ett överenskommet format som lätt kan inordnas i den kommunala digitala databasen.

**§ 11 TVIST**

TVist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den 2015

Stockholm den 21/10 2015

För Värmdö kommun  
genom dess kommunstyrelse

JM AB (publ.)

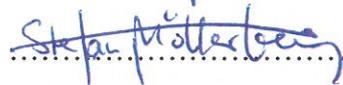
.....

.....

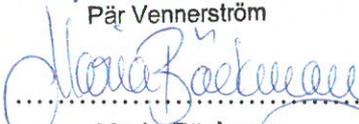
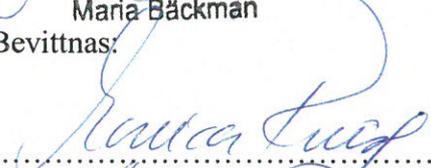
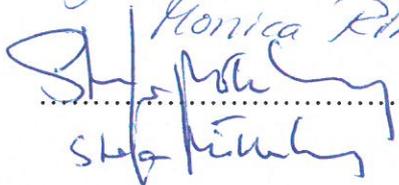
.....

.....

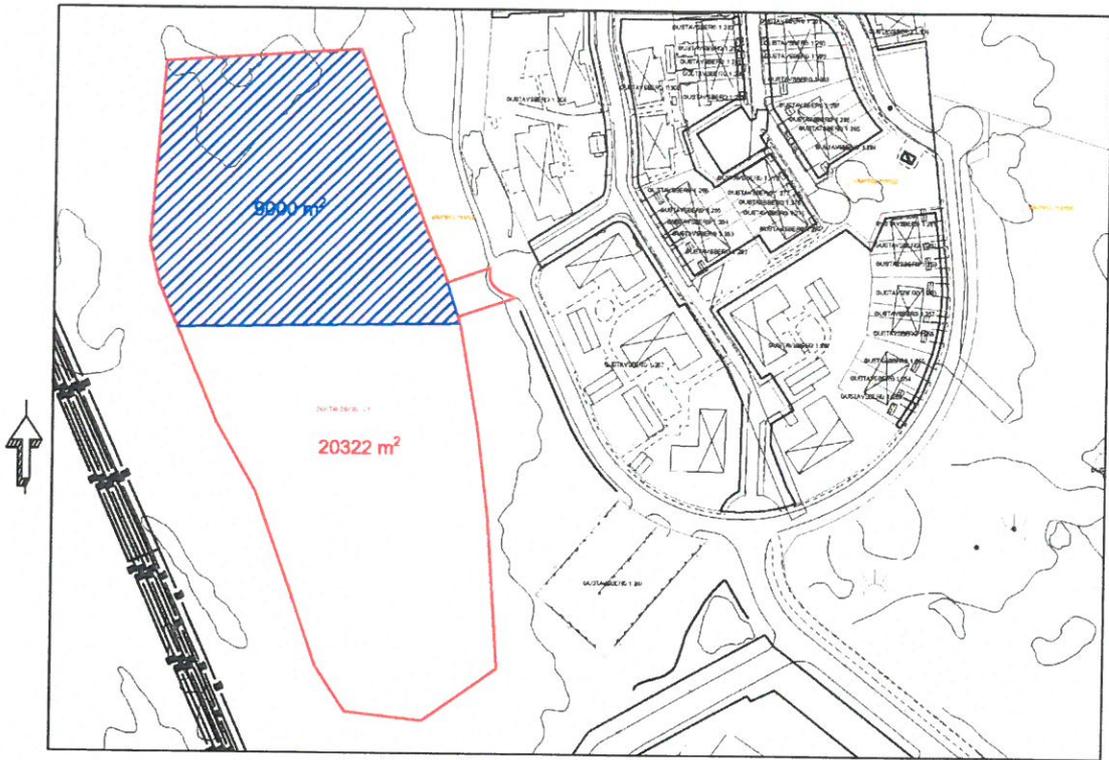
Bevittnas:

  
.....  
  
.....

Bevittnas:

  
Pär Vennerström  
  
Maria Bäckman  
  
Monica Rinse  
  
Stefan Möller

BILAGA 1



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# KÖPEAVTAL

Säljare: JM AB, org. nr. 556045-2103  
169 82 Stockholm, nedan kallad Säljaren

Köpare: Värmdö kommun, org nr 212000-0035  
134 81 Gustavsberg, nedan kallad Köparen

Fastighet: Del av fastigheten Gustavsberg 1:7, Värmdö kommun, nedan kallad Fastigheten.

---

Parterna har denna dag ingått följande avtal.

## 1. Bakgrund

Detaljplanen för Fastigheten, Charlottendal, Gustavsberg 1:7 m fl, vann laga kraft 2003-01-11. I samband med antagandet undantogs en del av planområdet. En ny detaljplan ska nu tas fram för att möjliggöra byggnation av förskola och bostäder. Köparen ska förvärva en del av detta område.

## 2. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed den del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som skrafferats med blå färg i Bilaga A till Köparen för en överenskommen köpeskilling om 825 kronor per kvm ljus BTA bostäder. Köpeskillingen ska justeras med KPI (1980=100) med index för juni 2015 som bas fram till den dag då köpeskillingen slutregleras enligt punkt 5. För byggrätten som avser förskolan betalas ingen köpeskilling. Markområdet ska uppgå till cirka 9 000 kvm.

## 3. Fastighetsbildning

Detta avtal ska ligga till grund för fastighetsbildning genom avstyckning. Om det blir aktuellt med fastighetsreglering ska parterna istället träffa överenskommelse om fastighetsreglering, med motsvarande innehåll.

Köparen ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet, senast sex månader efter detta avtals undertecknande. Köparen betalar förrättningskostnaderna. Parterna är skyldiga att tåla de justeringar av areal och gränser som förrättningslantmätaren anser nödvändiga.

## 4. Tillträde

Tillträde sker när beslut att anta ny detaljplan över markområdet vunnit laga kraft. Denna dag kallas nedan för Tillträdesdagen.

**5. Köpeskillingens erläggande**

Köpeskillingen ska beräknas enligt punkt 2 ovan. Köpeskillingen erläggs snarast efter det att ny detaljplan över markområdet vunnit laga kraft. Slutreglering av köpeskillingen sker när bygglov erhållits.

**6. Fastighetens skick**

Köparen har genomfört en med omsorg och noggrannhet företagen besiktning av Fastigheten.

Köparen godtar Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av, dels fel eller brister i Fastigheten som Köparen märkt eller bort märka vid sin undersökning, dels fel eller brister, vilka ej kunnat upptäckas vid en noggrant genomförd undersökning. Köparen avstår även från alla anspråk mot Säljaren på grund av rättsliga fel och rådighetsfel.

**7. Fördelning av intäkter och kostnader**

Samtliga intäkter av vad slag det vara må från Fastigheten tillkommer Säljaren i den mån de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Samtliga intäkter för tiden därefter tillfaller Köparen.

På Fastigheten belöpande kostnader skall i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen.

**8. Tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

\_\_\_\_\_

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav vardera parten tagit varsitt.

Gustavsberg den  
För Värmdö kommun

2015

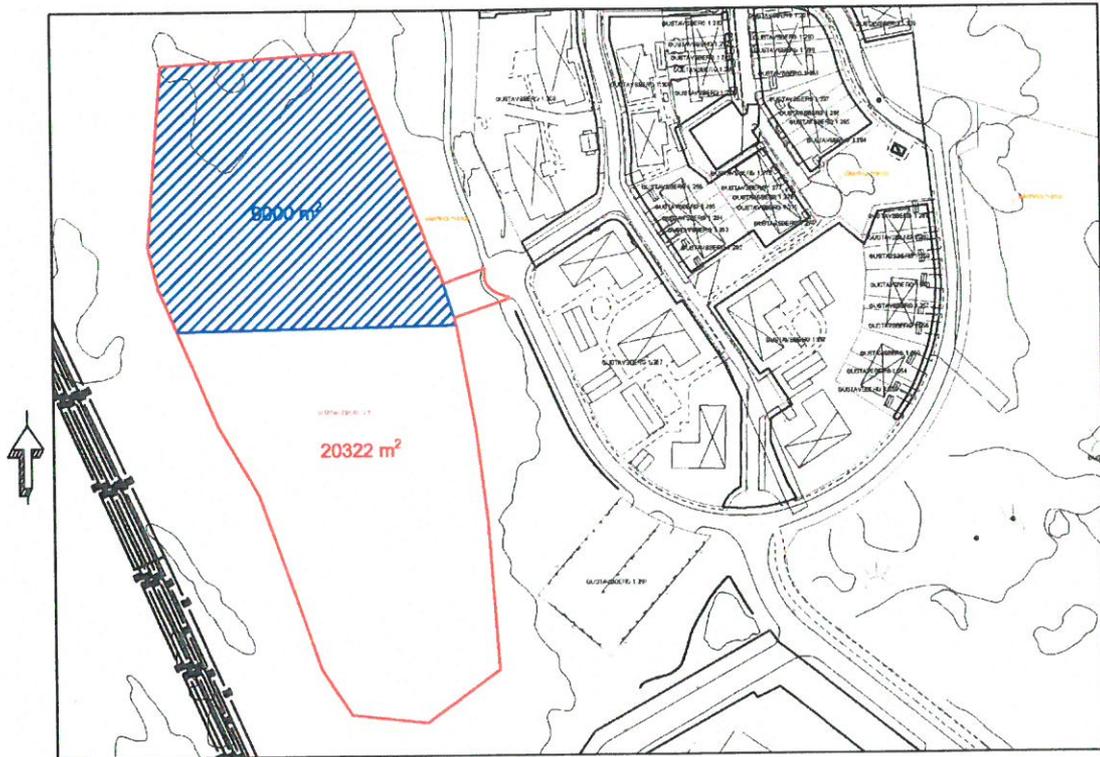
Stockholm den  
JM AB (publ.)

2015

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

BILAGA A





Mellan Värmdö kommun, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad "Kommunen", och JM AB, org. nr.556045-2103, nedan kallad "JM", träffas följande

## EXPLOATERINGSAVTAL NR 2

### -avseende kommande utbyggnad inom Charlottendal (fastigheten Gustavsberg 1:186)

#### § 1 BAKGRUND

Kommunen överlåter fastigheten Gustavsberg 1:186 till JM för utbyggnad i enlighet med detaljplan för Charlottendal (laga kraft 2003-01-11). JM Värmdöstrand AB och Kommunen har 2002 träffat ett exploateringsavtal för Charlottendal som i tillämpliga delar ska reglera planerad utbyggnad. Då JM AB är moderbolag till JM Värmdöstrand AB går JM AB in i JM Värmdöstrand AB:s ställe i detta exploateringsavtal.

#### § 2 EXPLOATERINGSOMRÅDEN

Fastigheten Gustavsberg 1:186 kallas "Exploateringsområdet",

#### § 3 AVTALSHANDLINGAR

Till detta avtal hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Köpeavtal avseende fastigheten Gustavsberg 1:186.
- Bilaga 2 Exploateringsavtal Charlottendal, träffat mellan JM Värmdöstrand AB och Kommunen, undertecknat 2002 (bifogas ej).

#### § 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Värmdö kommunfullmäktige godkänner avtalet, genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning.

Om motstridiga avtalsvillkor finns mellan Exploateringsavtal nr 2 och tidigare träffat avtal, se Bilaga 2, ska Exploateringsavtal nr 2 äga företräde. I övrigt ska Exploateringsavtalet från 2002, se Bilaga 2, gälla.

#### § 5 BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

JM ska svara för utbyggnad av bostadshus med tillhörande gator, gång- och cykelbanor, parkeringsytor och grönområden inom Exploateringsområdet.

JM ska svara för och bekosta de åtgärder som krävs för att dagvatten ska kunna omhändertagas lokalt inom Exploateringsområdet, förutsatt att marktekniska och ekonomiska möjligheter finns. Projektering ska ske i samråd med Kommunen, som även ska godkänna denna innan några exploateringsarbeten får påbörjas.

JM ska svara för och bekosta projektering av den utbyggnad av ren- och spillvattenledningarna som erfordras inom Exploateringsområdet. För anslutning av ren- och spillvattenledningarna till det kommunala va-nätet finns en förbindelsepunkt upprättad. Projekteringen ska ske i samråd med Kommunen. Parterna kan då tillsammans bestämma att delar av ledningsnätet ska vara kommunalt och att ytterligare förbindelsepunkter ska upprättas.

Om så bestäms svarar Kommunen för utbyggnaden av de kommunala ren- och spillvattenledningarna på kvartersmark inom Exploateringsområdet, förutsatt att kommunens anläggningsarbeten kan samordnas tekniskt och tidsmässigt med de anläggningsarbeten som JM ska utföra. JM ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Om Kommunen konstaterar att utbyggnaden av de kommunala va-ledningarna behöver samordnas med övriga anläggningsarbeten på kvartersmark på ett sådant sätt att undantagsreglerna i 4 kap § 5 och 8 LOU är tillämpliga är parterna överens om att istället reglera utbyggnaden av ren- och spillvattenledningarna i ett separat avtal.

JM ansöker om inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar för framtida förvaltning av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ansöker om ledningsrätt eller servitut i enlighet med § 6.

JM ska erlägga samma exploateringsavgift som betalats för tidigare exploateringar i Charlottendal. Det innebär att JM ska erlägga en exploateringsavgift om 300 kronor per kvm BTA för bostäder. Arean (BTA) ska beräknas efter beviljat bygglov med slutligt beslut. Avgiften erläggs senast en månad efter den dag bygglov med slutligt beslut har meddelats till JM.

JM ska svara för samordning och planering vad avser framdragande av el-, tele-, data- och fjärrvärmeledningar inom respektive Exploateringsområdet. JM erlägger samtliga anslutningsavgifter som avser Exploateringsområdet.

## § 6 LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

För gator, gång- och cykelbanor, parkeringsytor och grönområden inom kvartersmark samt de anläggningar för vatten och avlopp som inte ska vara kommunala inrättas gemensamhetsanläggningar. JM svarar för de lantmäteriförrättningar som erfordras inom Exploateringsområdet.

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla kommunala vatten- och avloppsledningar med tillhörighet inom Exploateringsområdet. JM tillstyrker att sådan ansökan görs. Någon ersättning för ledningsrätten ska inte betalas. Kommunen kan också välja att säkerställa motsvarande rätt genom att parterna istället träffar servitutsavtal. JM tillstyrker även en sådan lösning.

§ 7 DIGITALA KARTDATA

När bebyggelse och markanläggningar är utförda ska JM till Kommunen överlämna digitala kartdata. Det digitala kartmaterialet ska omgående eller senast inom två månader efter slutbesiktning, överlämnas utan ersättning. Kartinnehåll ska följa rekommendationer för primärkarta. Kartan ska levereras i Kommunens lokala referenssystem och i ett överenskommet format som lätt kan inordnas i den kommunala digitala databasen.

§ 8 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

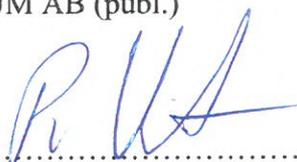
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den 2015

Stockholm den 21/10 2015

För Värmdö kommun,  
genom dess kommunstyrelse

JM AB (publ.)



Pär Vennerström



Maria Bäckman

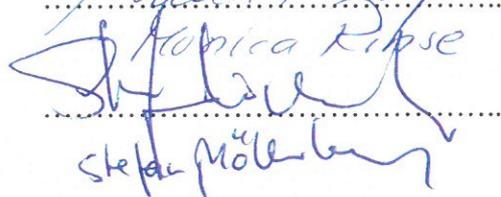
Bevittnas:



Bevittnas:



Monica Ripse



Stefan Möller

# KÖPEAVTAL

- Säljare: Värmdö kommun, org nr. 212000-0035  
134 81 Gustavsberg, nedan kallad Säljaren.
- Köpare: JM AB, org. nr. 556045-2103  
169 82 Stockholm, nedan kallad Köparen.
- Fastighet: Fastigheten Gustavsberg 1:186, Värmdö kommun, nedan kallad Fastigheten.

---

Parterna har denna dag ingått följande avtal.

## 1. Bakgrund

För Fastigheten gäller detaljplan Charlottendal, som vann laga kraft 2003-01-11. Detaljplanen medger byggnation av förskola alternativt bostäder på Fastigheten. Fastigheten förvärvades av Säljaren för en (1) krona från JM Värmdöstrand AB (556001-6213), i samband med att exploateringsavtal tecknades för ovan nämnda detaljplans genomförande. JM Värmdöstrand AB är dotterbolag till JM AB.

Köpeavtalet är daterat 2002-12-19. Syftet med överlåtelsen var att Säljaren skulle bebygga Fastigheten med en förskola. Då detta inte har skett har parterna kommit överens om att Fastigheten ska återgå i JM AB:s ägo.

## 2. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskilling om EN (1) KRONA.

## 3. Tillträde

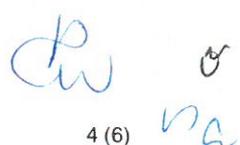
Tillträde sker när båda parterna undertecknat detta avtal. Äganderätten till Fastigheten övergår på tillträdesdagen.

## 4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen om en krona ska erläggas på tillträdesdagen.

## 5. Fastighetens skick

Köparen har genomfört en med omsorg och noggrannhet företagen besiktning av Fastigheten.



Köparen godtar Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av, dels fel eller brister i Fastigheten som Köparen märkt eller bort märka vid sin undersökning, dels fel eller brister, vilka ej kunnat upptäckas vid en noggrant genomförd undersökning.

**6. Pågående rättsprocess**

Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk som ställts på Säljaren i pågående rättsprocess. Köparen åtar sig att i samband med tillträdet bekräfta detta genom att skriftligt meddela Nacka tingsrätt att parterna träffat en förlikning.

**7. Fördelning av intäkter och kostnader**

Samtliga intäkter av vad slag det vara må från Fastigheten tillkommer Säljaren i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen. Samtliga intäkter för tiden därefter tillfaller Köparen.

På Fastigheten belöpande kostnader skall i den mån de avser tiden före tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Detta gäller dock ej för de kostnader som avser va-anläggningsavgift, då denna i sin helhet ska betalas av Köparen.

**8. Inskrivningskostnader**

Köparen betalar samtliga förvärvskostnader, såsom lagfarts- och inteckningskostnader, som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten.

**9. Överlämnande av köpebrev**

Sedan köpeskillingen erlagts enligt punkt 4 ska Säljaren på tillträdesdagen kvittera köpeskillingen genom upprättande av köpebrev.

**10. Tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

\_\_\_\_\_

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav vardera parten tagit var sitt.

Gustavsberg den 2015  
För Värmdö kommun

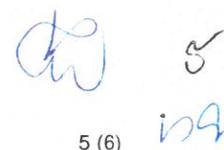
Stockholm den 2015  
JM AB (publ.)

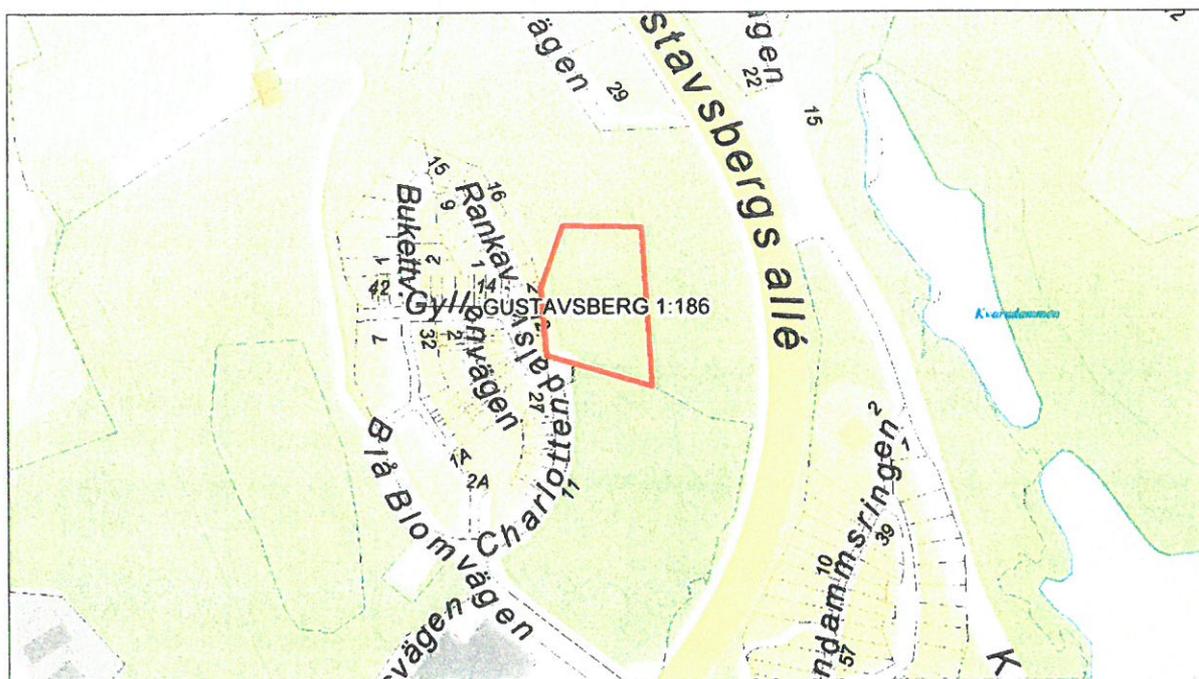
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Dnr 15KS/0354

Kommunstyrelsens planutskott 2015-08-26 §62

### Ansökan om planbesked, detaljplan för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal

#### Planutskottets beslut

1. Positivt planbesked att upprätta detaljplan för Gustavsberg 1 :7 del av Charlottendal med stöd av 5 kap. 2 §plan-och bygglagen (2010:900) lämnas.
2. Den föreslagna exploateringen ska utredas vidare i kommande planarbete.
3. Inriktningen ska vara friliggande förskola.
4. Avgiften för planbesked är 17 800 kr enligt plantaxa för 2015. Faktura skickas separat.

#### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

#### Ärendebeskrivning

Sökanden och fastighetsägaren för del av fastigheten Gustavsberg 1 :7, JM AB har inkommit med en ansökan om att planlägga den del av detaljplanen för Charlottendal (dp 101) som tidigare undantogs ur detaljplanen i samband med kommunfullmäktiges antagandebeslut den 12 december 2002. Sökanden ansöker om en föreslagen exploatering för området om ca 48 lägenheter, varav 18 studentlägenheter, ca 31 enbostadshus och en förskola (se bilaga 1) med en sammanlagd byggnadsarea om ca 5720 m<sup>2</sup>

#### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Ansökan om planbesked, detaljplan för Gustavsberg 1:7, del av Charlottendal, 2015-06-30.

#### Yrkanden

Filip Joelsson (MP) yrkar avslag till förvaltningens förslag.

Anders Gullander (FP) yrkar bifall till förvaltningens förslag samt på tillägget att den föreslagna exploateringen ska utredas vidare i kommande planarbete samt att inriktningen ska vara friliggande förskola.

#### Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition om KSPU beslutar att bifalla Gullander (FP) yrkande eller Joelssons (MP) yrkande och finner att KSPU beslutar att bifalla Gullanders yrkande.

### Reservationer och protokollsanteckningar

Socialdemokraterna lämnar följande skriftliga protokollsanteckning:  
"När Charlottendalsområdet ursprungligen planerades var det ett område som skulle inrymma bostäder (hyresrätter och bostadsrätter) och förskola. Kommunen och JM tecknade ett exploateringsavtal i samband med detaljplanen för området antogs. En del av planeringen för området innebar att en tomt vardera för förskola och skola ritades in i detaljplanen. Kommunen fick köpa tomterna av JM för ändamålet. När bytet av mark nu ska ske med JM, ville vi i beslutet förtydliga att det är en "friliggande" förskola som ska byggas. I tjänsteutlåtandet stod att det skulle byggas studentlägenheter med en förskola i bottenplan. Det är inte den utvecklingen vi vill se. En stor, friliggande förskola är det medborgarna i södra Gustavsberg/Charlottendal har blivit utlovade och det som barnen mår bäst av. Dessutom kan vi klara att bygga studentlägenheter, men inte i samma byggnad. Vi är glada att majoriteten biföll vårt yrkade att det ska vara inriktningen för detaljplanarbetet.

Det är däremot trist att vi tvingas ta ställning till en tårtbit av majoritetens intentionsavtal med JM, som bland annat inbegrep att Strandviksplanen bara bidde en tumme och att en stor exploatering av Lappmarken vid Ingarökryset planeras. Den kommer vi att hantera i särskild ordning när den dyker upp, men det hade varit bättre att få ta ställning till helheten.

Ett problem med det här ärendet är också att det inte anges vilken typ av lägenheter det handlar om eftersom intentionsavtalet inte hör till handlingarna. Där står det dock att det handlar om att det ska byggas hyresrätter och där blir det också tydligt att en del mark ska övergå i kommunens ägo när det sker ett markbyte. Det betyder att vi har rådighet över användningen, markanvisningsprinciperna och gestaltningen."

### Sändlista

Sektor samhällsbyggnad  
Sökanden REK+MB