

A V T A L OM MARKANVÄNDNING

1. PARTER

Jomala kommun ("Kommunen")

FO-nummer: 0205023-9

Adress: PB 2, 22 151 Jomala

och

Köparen av det detaljplanerade Gölbyområdet ("Markägaren")

Markägaren och Kommunen benämns nedan gemensamt "**Parterna**".

2. OMRÅDE

Detta avtal berör fastigheten Norra Hinders (fastighetsbeteckning 170-410-1-23) i Gölby och benämns nedan "**Området**". Området framgår av bilaga 1.

3. OMRÅDETS NUVARANDE PLANLÄGGNINGSSITUATION

Området ingår i byggnadsplan för fastighet 1:23, antagen av fullmäktige den 15.3.2005 § 25 och vann laga kraft 16.4.2005 ("**Detaljplanen**") enligt bilaga 2. Genom Detaljplanen bildades kvarteren 4108-41010, park- och vägområde. I Detaljplanen visas Området som kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE-9) och parkområde som bevaras i naturtillstånd (PN).

4. AVTALETS SYFTE

Syftet med detta avtal är att Kommunen och Markägaren ska överenskomma om genomförandet av Detaljplanen på Området. Med genomförandet av Detaljplanen avses bygga och underhåll (punkt 6).

5. UTGÅNGSPUNKTER

1. Avtalsparterna konstaterar att detta avtal förs till kommunstyrelsen i Jomala kommun ("**Kommunstyrelsen**") för godkännande då föreliggande avtal vederbörligen undertecknats.
2. De åtgärder som ansluter sig till genomförandet av avtalet vidtas på Markägarens försorg och bekostnad i enlighet med 33 § 4 mom. plan- och bygglagen (ÅFS 2008:102).
3. Markägaren är medveten om att vägområdena samt parkområdena förblir i kommunens ägo men att markägaren trots detta är skyldig att förverkliga de åtgärder på dessa områden som förverkligandet av Detaljplanen kräver.

6. BYGGANDE OCH UNDERHÅLL

Markägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som krävs på Området för att förverkliga Detaljplanen om inte något annat nämns i detta avtal.

Ledningar

Markägaren ansvarar på egen bekostnad för eventuella flyttningar av ledningar och anordningar som krävs vid förverkligandet av Detaljplanen. Exempelvis behöver befintlig tryckledningen som framgår ur bilaga 1 flyttas.

Stamledningar som efter Detaljplanen finns inom Markägarens område ska förbli i Kommunens ägo.

Gator

Markägaren planerar, bygger och bekostar; (i) gator, (ii) vändplaner, (iii) vägbelysningsanordningar samt elanslutningar till dessa och (iv) gatunamnsskyltar samt övriga skyltar i enlighet med Detaljplanen. Gatan till området ska sammankopplas med den existerande gatan inom fastighet 170-410-1-41.

Byggandet sker i enlighet med Kommunens anvisningar och med iakttagande av gällande normer och regelverk, bland annat 14 § plan- och byggförordning (ÅFS 2008:107) *Anläggande av gata*. Innan en ny gata anläggs ska gaturitningar uppgöras. Gaturitningarna ska antas av Kommunen.

Vatten- och avloppsförsörjningen

Markägaren är skyldig att ansluta Området till av Kommunen närmare anvisad anslutningspunkt för Kommunens vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningsnätet ska anläggas i gatuområdena. Kommunen debiterar anslutningarna av de kommande abonnenterna i enlighet med den kommunala vatten- och avloppstaxan. Efter färdigställandet av vatten- och avloppsledningar överläts dessa vederlagsfritt till kommunen.

Plantering

Planteringar som enligt detaljplanen ska ske i vändplanernas mitt bekostas och ansvaras för av markägaren. Iordningställandet av respektive område ska utföras enligt en planteringsplan som markägaren ska redovisa för som en del av ansökan om bygglov för nybyggnation.

Planteringarna ska förverkligas inom sex månader efter ibruktagning av nybyggnation skett och kontrolleras vid slutsyn av byggnationen.

Dagvattenstrategi

Vid förverkligandet av Detaljplanen ska *Strategi för dagvattenhantering i Jomala kommun*, antagen av kommunstyrelsen den 10 maj 2010 § 164, iakttas i tillämpliga delar.

Beviljande av bygglov

Markägaren är medveten om att bygglov inte kommer att beviljas innan gatorna och kommunaltekniken är färdigställda, VA-nätet är taget i bruk och gatorna är klara för beläggning med asfalt, det vill säga bärlagret 0-32 ska vara påfört.

Tidsplan

Gator samt vatten- och avloppsförsörjningen ska vara färdigställda innan bygglov beviljas. Att gator och allmänna områden samt vatten- och avloppsförsörjningen är färdigställda innebär att VA-nätet är taget i bruk och gatorna är klara för beläggning med asfalt, det vill säga bärlagret 0-32 ska vara påfört.

Gatorna ska vara belagda med asfalt 12 månader efter att första bygglovets som beviljats vunnit laga kraft.

Markägaren ska dock senast den 31 maj 2028 ha slutfört byggandet av gator, vägbelysningsanordningar, gatunamnsskyltar samt övriga skyltar, planteringar, vatten- och avloppsförsörjningen och dessa byggnationer ska också ha synats och godkänts av behörigt organ i Kommunen.

Garanti

Efter att området slutsynats av behörigt organ i kommunen är Markägaren skyldig att garantera riktigheten i åtgärderna som vidtagits i samband med markanvändningsavtalets förverkligande i 24 månader. Om åtgärd Markägaren ansvarat för att verkställa visar sig vara bristfällig eller felaktig har Markägaren skyldighet att täcka kostnaden som kommunen åläggs för att åtgärda problemet.

Underhåll

Kommunen ansvarar för underhållet på de områden och den kommunalteknik som är i kommunens ägo efter färdigställandet.

7. AVTALSVITE

Markägaren är skyldig att till Kommunen erlagga vite i följande fall:

- a) Om Markägaren överlåter Området eller del av detsamma genom frivilligt avtal till tredje man utan att i överlåtelsehandlingen uttryckligen beakta Kommunens rätt enligt förevarande avtal;
- b) Om Markägaren låter belasta Området med nyttjanderätt eller inteckningar för gäld på ett sätt som inskränker Kommunens rätt;
- c) Om Markägaren på återstående områden vidtar åtgärder som kan äventyra Detaljplanens förverkligande; eller
- d) Om Markägaren inte inom givna frister och tidsplanen enligt 6 punkten ovan uppfyller åtgärderna i detta avtal.

Vitesbeloppet är 45 000 euro för varje enskild kontraktsöverträdelse a-c ovan samt 150 000 euro för överträdelse av punkt d ovan. Nämda vitesbelopp begränsar inte Kommunens rätt till skadestånd eller rätt till andra rättsliga åtgärder.

8. AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH BINDANDE VERKAN SAMT HÄVNING

Avtalet träder i kraft och har en bindande verkan för både Kommunen och Markägaren efter att avtalet undertecknats och Kommunstyrelsens beslut om att godkänna detta avtal vunnit laga kraft.

Om avtalet hävs eller förfaller har parterna inte rätt att framföra krav med stöd av avtalet och parterna är inte skyldiga att betala ersättning till följd av att avtalet hävts eller förfallit.

9. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska för att träda i kraft göras skriftligen och bekräftas av Markägaren och Kommunen.

10. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

På detta avtal tillämpas finsk och åländsk lagstiftning till de delar landskapet Åland har egen lagstiftningsbehörighet.

Alla eventuella tvister som uppstår på grund av detta avtal ska avgöras av Ålands tingsrätt som första instans.

11. ÖVRIGT

Detta avtal förutsätter Kommunstyrelsens godkännande.

Kommunen svarar för kostnaderna för uppgörandet av detta avtal.

12. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Detta avtal är uppgjort i två (2) likalydande exemplar, ett (1) för vardera part.

Jomala den xx.2023

JOMALA KOMMUN

MARKÄGARE

Christian Dreyer
Kommundirektör

BILAGOR

- Karta över området
- Gällande byggnadsplan för fastighet 1:23 i Gölby, daterad 16.5.2005
- Gravationsbevis
- Köpebrev

KÖPEBREV AVSEENDE FAST EGENDOM

I och med detta köpebrev har nedan angivna parter kommit överens om en överlåtelse av nedanstående fastighet i enlighet med nedanstående villkor.

1. PARTER

1. Köparen av kvartersområde från RNr 1:23 och RNr 1:41 (Nedan ”**Köparen**”)

och

2. Jomala kommun (Nedan ”**Säljaren**”)

FO-nummer: 0205023-9, PB 2, AX-22 151 Jomala

Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt ”**Parterna**”.

2. KÖPEOBJEKT

En total del om ca 24 216 m² kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE-9) av Kommunens fastighet Norra Hinders (fastighetsbeteckning 170-410-1-23) och Hindersbergen (170-410-1-41) i Gölby, Jomala kommun. Köpeobjektet framgår av bifogad karta (Bilaga 1).

3. KÖPESKILLING

Den totala köpeskillingen är **xx** euro (**xx** euro per m²).

4. BETALNING AV KÖPESKILLINGEN

Köpeskillingen erläggs till Säljarens bankkonto i Ålandsbanken Abp (FI30 6601 0001 0667 11) senast sju (7) bankdagar efter undertecknandet av detta köpebrev. Vid betalningen ska följande meddelande anges ”*Köp markområde, Norra Hinders i Gölby*”. På försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

5. ÄGANDE- OCH BESITTNINGSRÄTT

Ägande- och besittningsrätten till köpeobjektet övergår till Köparen då köparen har erlagt full köpeskillning.

6. SKATTER, AVGIFTER OCH KOSTNADER

För överlåtelseskatt som påförs detta köp ansvarar Köparen.

Köparen svarar för lagfartskostnaderna beträffande köpeobjektet, förrättningskostnader och kostnaderna för det offentliga köpvittnet. Köparen ansvarar därtill för kostnader vars grund uppkommit efter den tid då äganderätten till köpeobjektet har övergått på Köparen och Säljaren för tiden innan dess.

7. GRAVATIONER OCH SERVITUT

Säljaren försäkrar och ansvarar för att köpeobjektet inte belastas av in-teckningar eller andra gravationer.

Köpeobjektet berörs inte av arrenderätterna 1 och 2 som framkommer i gravationsbeviset (se bilaga). Räntestödslånet från landskapet är betalt och anmärkningen kommer tas bort.

8. LÖS EGENDOM

Med detta köp överläts inte lös egendom. Ej heller har i samband med det uppgjorts skilt avtal därom.

9. FÖRVERKLIGANDET AV KÖPEOBJEKTETS DETALJPLAN

I om signerandet av detta köpebrev godkänner även köparen de förplik-telser som åläggs köparen/markägaren i markanvändningsavtalet som undertecknats samma dag som köpebrevet. Om markägaren ej förverkli-gar de förpliktelser denna åläggs i markanvändningsavtalet inom de tids-frister som nämns i markanvändningsavtalet har kommunen rätt att ut-kräva vite.

10. DATUM OCH UNDERTECKNANDE

Detta köpebrev har uppgjorts i tre (3) likalydande exemplar, ett för var-dera parten och ett för det offentliga köpvittnet.

Jomala den xx.xx.2023

KÖPAREN

SÄLJAREN

xx

Christian Dreyer
Kommundirektör

I egenskap av offentligt köpvittne intygar jag att xx i egenskap av förvär-vare och kommundirektör Christian Dreyer företrädande Jomala kom-mun, såsom överlåtare, har undertecknat detta köpebrev och att de har varit samtidigt närvarande då avtalet bestyrkts. Jag har kontrollerat un-dertecknarnas identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har uppgjorts i den form som anges i 2 kap. 1 § jordabalken.

Mathias Rösgren

av Lantmäteriverket förordnat offentligt köpvittne 402000/1606

BILAGOR

1. Karta över Köpeobjektet (bilaga 1)
2. Gravationsbevis (bilaga 2)

Bilaga till köpebrev

SMF 876:1:0

1441400

6677300

1813.3

49

2:60

N

46

54

4110
BE-9

4913.9m²

48

PN

2:65

BE-9

Kvartersområden 24216 m²

170-410-1-23

PN

4109
BE-9

9358.7m²

4

76

5:9

47

4108
BE-9

2972.0m²

3

BE-9

5070.2m²

2

1

2

1:49

PN

75

2:33

73

4104

4105
BE-9

1901.5m²

1

3

4

170-410-1-41

1441700

6676900

1: 2 000

0

100

200



! " ! ##\$%&('

. *+

! " "	#\$	" " . ' /0/ 120
%& ' (&) * +		&)") 345-3
," ! \$! -		(&" . ") 345-3

```
6" "$. ! )) " $" ). "$ $ ! . ' 76" $ 6" . ! 6 /
6" "$. ! 8 " . 9 . )6 . ' " ! $" . " 76" "$. &". /
"$ 6:) $. " 6 76" "$. &". & 8. 7 )) )) " $" ). "$
$ " 76" "$. $ . " "!" " )) "$ / 76" " . ; $! & " " "
8 ) & 76" "$. /
+ ,"" . "$ - / -/ 11-
<" . ' " = - / -/ 11- = 0
," ! $ ! = >) . .& =) . " !/
, )$ #
6" "$. - / -/ 11-
! "$ # &"$ 4 )$
.) " # &! )43 / / 11-
) ))3 / -/- -/
# & ! " (& ) & '
# & " , (& ) & $. "
& $ " 76" "$ 7 $)). - / -/ 11- = 0
- + ,"" . "$ /-/- 0
<" . ' " = ??# = 0 - = 3 = - 0
" ! $ !
6" "$. /-/- 0
! "$ # &"$
.) " # & ! )4 --/ -/- 5
) / /- 0 3 / -/- 5
," ) 0 @
# & ! " (& ) & ' 4 - 5 -3 1
# & " >) . ) & ' & , 4 - 1
```

"8. "\$ "

+ , "\$ "\$. - / /- 1	
<" . ' " = ??# = 00 -2 = = - 1	
" ! \$!	
\$.) . ' 5/ -/ 11-	
, \$) >) .) . ")	
A"&:)) " . " ' " 05	



! " ! ##\$%&('

. - * +

& 6. & 7 7")) 5/ -/- 3 ! \$) " -5 - BB) .)
" & . "&.' & / #8 . 5 8" 7"8 .)8 !): /

C " ! 78 7 . /5/- -3/
, ! ! 7 8"8 &)) . 6 " & " &)) " ! . 6 8)) .) 8! ".
\$ " 7 6" . ' & ! "' " /
" ")' 7 " ! " ; /
". \$ " DDD/) " ! " /7≠ " 7 "/

Basuppgifter

Fastighetsbeteckning:	170-410-1-23	Registreringsdatum:	12.5.1955
Namn:	NORRA HINDERS	Totalareal:	6,090 ha
Typ av registerenhet:	Lägenhet	Jordareal:	6,090 ha
Kommun:	Jomala (170)		
Arkivhänvisning:	7:46-		

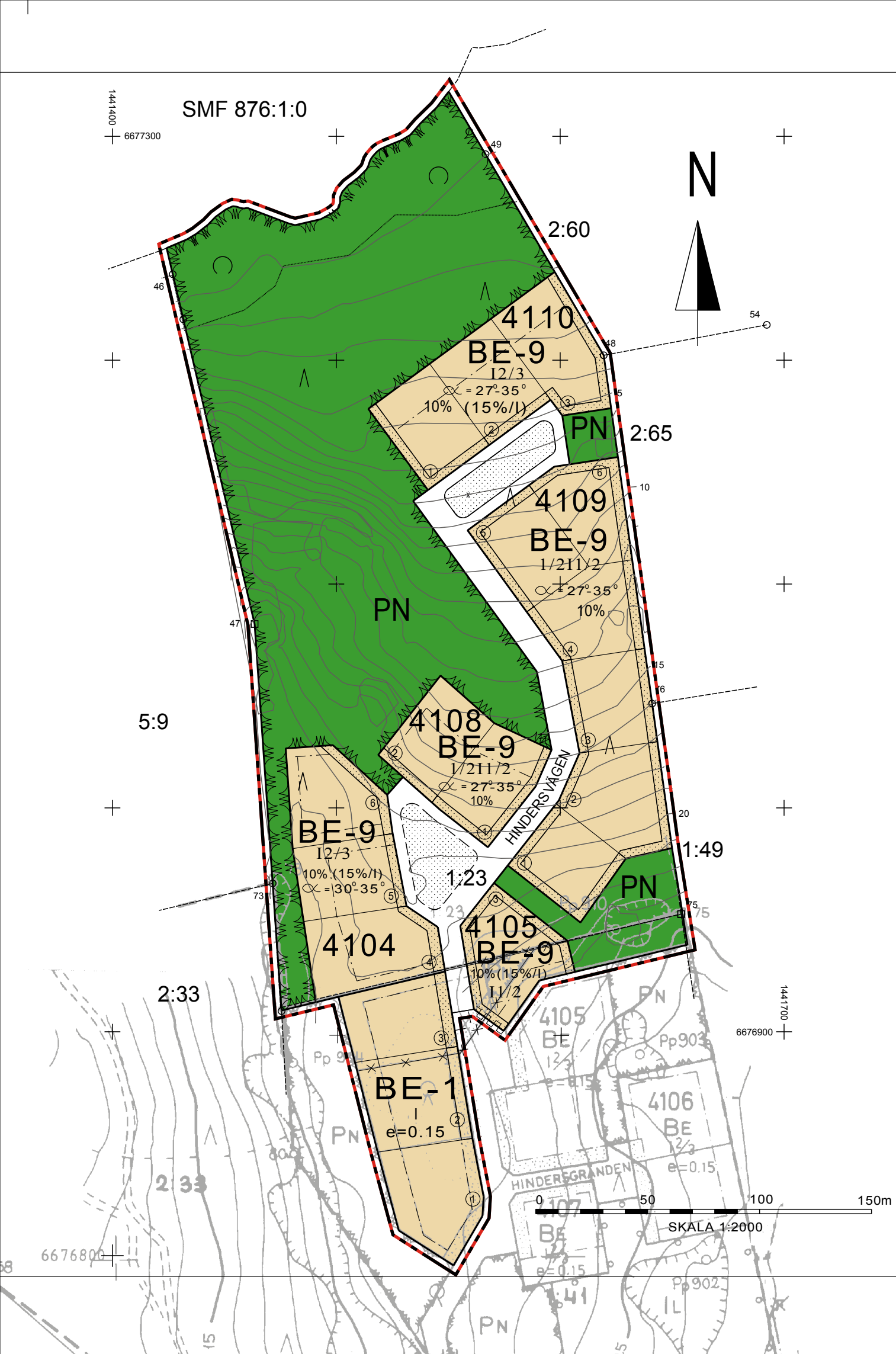
Enligt lagfarts- och inteckningsregistret hänför sig till egendomen inga gravationer eller begränsningar som ska antecknas i registret och inga nya ärenden är anhängiga.

Utskriven från fastighetsdatasystemet 11.5.2023.

Av beviset framgår åtminstone alla de ansökningar som har inkommit till inskrivningsmyndigheten före öppethållningstidens slut på vardagen närmast före datumet som anges i bevisrubriken.

Registerenhetens arealuppgifter kan vara inexakta.

Registerdata se närmare www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter.



TECKENFÖRKLARINGAR OCH BYGGNADSPANEBESTÄMMELSER.

BE-9

- KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNAHEMSBEBYGGELSE.
1. På varje tomt får en bostadsbyggnad och alternativt en ekonomibyggnad om högst 60 m² eller två separata ekonomibyggnader å högst 40 m² uppföras. Ekonomi-byggnadens gavelbredd får vara högst 4 m och höjd från golvet till taknocken 3,8 m. Ekonomibyggnaderna får byggas ihop men gavelbredden som överstiger 4 m skall avtrappas med minst 1 m och båda gaveldelar skall ha en egen takås. Byggnadens högsta höjd får dock inte överskridas.
 2. Byggnaderna skall förses med sadeltak. Fasadmateriel skall bestå av slätt tegel med fogarna i samma färg som tegel, trä eller puts eller kombination av dem.
 3. Om huvudbyggnaden byggs i en våning, skall fasadlivets lägsta höjd vara minst 3,3 m räknad från syll.
 4. Tomten skall inhägnas med staket eller häck mot väg- och parkområden.
 5. Det vinkelräta avståndet från garageporten till vägområdets gräns skall vara minst 6 m.
 6. Byggnadernas avstånd från tomtgränsen skall vara minst 4 m om byggnads-planekartan inte annat anvisar.

BE-1

- KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNAHEMSBEBYGGELSE.
1. På varje tomt får en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter samt en separat ekonomibyggnad/garage uppföras. Ekonomibyggnadens / garagets våningsyta får vara högst 40 m² och högsta höjd från golvet till taknocken 3,8 m.
 2. Byggnaders avstånd från gränsen mot granntomten skall vara minst 4 m. Med grannens samtycke får en ekonomibyggnad placeras närmare gränsen, dock inte närmare än en meter. Det vinkelräta avståndet från garageporten till vägområdets gräns skall vara minst 6 m.
 3. Byggnaderna skall förses med sadeltak. Byggnaderna i samma kvarter vid samma väg skall ha samma taklutning. Fasadmateriel skall bestå av trä, puts eller kombination av dem.
 4. Tomten skall inhägnas med staket eller häck mot väg- och parkområden.

PN

PARKOMRÅDE, SOM BEVARAS I NATURTILLSTÅND.
På området får förläggas mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för rekreation.

- LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.
- KVARTERS-, KVARTERSDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.
- DELOMRÅDESGRÄNS
- INSTRUKTIV GRÄNS FÖR OMRÅDE ELLER DELOMRÅDE.
- KRYSS PÅ BETECKNINGEN ANGER ATT BETECKNINGEN SLOPAS.
- BYNUMMER.
- BYNAMN.
- TOMTNUMMER.
- NAMN PÅ BYGGNADSPANEVÄG.
- TAKLUTNING.
- ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
- BRUTET TAL FRAMFÖR ROMERSK SIFFRA ANGER, HUR STOR DEL AV BYGGNADS STÖRSTA VÅNING YTA SOM FÅR I KÄLLARVÅNING ANVÄNDAS SOM UTRYMME, SOM RÄKNAS MED I VÅNINGSYTAN.
- BRUTET TAL EFTER ROMERSK SIFFRA ANGER HUR STOR DEL AV BYGGNADS STÖRSTA VÅNING YTA SOM I VINDSVÅNING FÅR ANVÄNDAS FÖR UTRYMME, SOM RÄKNAS MED I VÅNINGSYTAN.

- e=0.15
- EXPLOATERINGSTAL, DVS. FÖRHÅLLET MELLAN VÅNINGSYTAN OCH TOMTENS YTA.
- 10%
- TALET ANGER HUR STOR DEL AV TOMTEN SOM FÅR BEBYGGAS. I TALET INGÅR HUVUDBYGGNADENS OCH EKONOMIBYGGNADENS SAMMANLAGDA GRUNDYTA.
- 15% / I
- TALET ANGER HUR STOR DEL AV TOMTEN SOM FÅR BEBYGGAS, OM ALLT LÄGGS PÅ MARKPLAN. I TALET INGÅR HUVUDBYGGNADENS OCH EKONOMIBYGGNADENS SAMMANLAGDA GRUNDYTA.
- BYGGNADSYTA
- DEL AV OMRÅDE, SOM BÖR PLANTERAS.
- BYGGNADSPANEVÄG
- RIKTGIVANDE, FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
- DEL AV VÄGOMRÅDES GRÄNS, DÄR UTFART ÄR FÖRBJUDEN.

- Allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet:
1. Färdigt golv i våning I skall ligga minst 30 cm ovanpå den höjd som byggnads-planevägen har vid tomtens infart. Tomtområdet mellan vägen och huvudbyggnaden skall fyllas till den angränsande vägens höjd.
 2. Vid tomtgränser skall bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Slänter, murar o.d. får dock anläggas, om grannen ger sitt skriftliga tillstånd.
- Bilplatsbestämmelser:
På varje tomt skall två bilplatser reserveras.
- ~~Jomala den 18 oktober 2004.~~ ~~Reviderad den 15.11.2004.~~ ~~Reviderad den 17.12.2004.~~
Reviderad den 16.3.2005

Ursula Koponen
områdesarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2005, § 25.
Beslutet har vunnit laga kraft den 16 april 2005.

Margareta Henriksson, byråsekreterare



Byggnadsplan för fastighet 1:23. Genom byggnadsplanen bildas kvar-
teren 4108 - 41010 samt park- och vägområden.

Byggnadsplaneändring för kvarter 4104 och parkområde. Genom
byggnadsplaneändringen ändras parkområde till kvartersområde
(kv 4105) och tomtgränser och planebestämmelser i
kvarter 4104.