

# Köpebrev

## PARTER I KÖPET

Säljare: Kiinteistö Oy Masalan Niittylampi  
FO-nummer: 0194241-1  
Postadress: Trebyvägen 6 F 13, 02420 JORVAS

Köpare: Kyrksläotts kommun  
FO-nummer: 0203107-0  
Postadress: PB 20, 02401 KYRKSLÄTT

## BESLUT

För säljarens del baseras försäljningen på beslut från bolagsstämman som hölls xx.xx.2025.

För köparens del baseras beslutet på kommunfullmäktiges beslut xx.xx.2025 § xx som vunnit laga kraft.

## FÖREMÅL FÖR KÖPET

Föremålet för köpet är fastigheten BRÅTAÄNG 257-431-1-28 i Kyrkslätt kommun, varav ca 5 hektar outbrutet område reserveras för säljaren enligt bifogad karta (bilaga 1).

## KÖPESUMMA

Köpesumman är en miljon fyrahundratusen (1 400 000) euro.

## ÖVRIGA KÖPEVILLKOR

Samtliga villkor för detta fastighetsköp framgår av detta köpebrev.

### 1. Betalning av köpesumman

Köparen betalar köpeskillingen till säljarens bankkonto XXX inom två (2) veckor från undertecknandet av köpebrevet.

Dröjsmålsräntan bestäms enligt 4 § I räntelagen (633/1982).

### 2. Överföring av ägande- och besittningsrätten

Ägande- och besittningsrätten till föremålet för köpet övergår till köparen när hela köpesumman har betalats till säljaren.

### 3. Inteckningar och panträtt

Föremålet för köpet säljs fritt från fordringsinteckningar.

#### **4. Fastighetsskatt, avgifter och övriga kostnader**

Säljaren ansvarar för köpeobjektets fastighetsskatt för överlåtelseåret.

Köparen ansvarar för köpeobjektets lagfartskostnader, köpvittnets arvode och eventuell överlåtelseskatt.

Köparen svarar för styckningskostnaderna för det outbrutna område som reserveras för säljaren.

#### **5. Granskning av objektet**

Köparen har granskat området och dess gränser samt terrängförhållandena på området. Köparen har jämfört dessa omständigheter med uppgifterna i handlingarna om föremålet för köpet. Köparen har inget att anmärka på dessa omständigheter.

#### **6. Granskning av handlingarna**

Köparen har granskat följande handlingar som gäller objektet och köparen har inget att anmärka om dem:

1. lagfartsbevis,
2. gravationsbevis,
3. fastighetsregisterutdrag och
4. Masaby delgeneralplan och planens bestämmelser.

#### **7. Lösöre**

I köpet ingår ingen lös egendom och det har inte ingåtts ett separat avtal om försäljningen av lösöre.

#### **8. Andelar i samfällda områden**

Det outbrutna området som kvarhålls får inga andelar i samfällda områden.

#### **9. Meddelande enligt miljöskyddslagen**

Säljaren meddelar enligt 139 § i miljöskyddslagen (527/2014) att man inte känner till att det skulle finnas avfall eller ämnen som skulle ha kunnat förorena köpeobjektets mark eller grundvatten såsom avses i miljöskyddslagen.

#### **10. Förbindelse**

Köparen förbinder sig att främja beredningen av detaljplanen för Blåbärsbrinken som anhängiggjordes genom kungörelse 11.1.2019, så att den kan behandlas för godkännande under år 2025.

Kyrkslätts kommunstyrelse har godkänt de allmänna principerna för markanvändningsavtalen för detaljplanen för Blåbärsbrinken 17.10.2022 § 334, bilaga 2. De allmänna principerna omfattar bland annat enhetsprissättning för planerade kvartersområden.

Utöver de ovan nämnda allmänna principerna är det en princip att i det markanvändningsavtal för detaljplanen för Blåbärsbrinken som förhandlas med Kiinteistö Oy Masalan Niittylampi (FO-nummer 0194241-1) kan hälften av kostnaderna för den detaljplaneplanering som bolaget beställt beaktas som en avdragspost från värdeökningen. Dessutom är det möjligt att kvittera

KÖPEBREV  
Dnr 90/10.00.01/2025

avtalsersättning genom att överlåta småhus- eller egnahemstomter till Kyrksläotts kommun.

**11. Avgörande av meningsskiljaktigheter**

Eventuella meningsskiljaktigheter som beror på tolkning av köpebrevet och omstridda frågor i anslutning till ersättningar avgörs av Västra Nylands tingsrätt.

**BILAGOR**

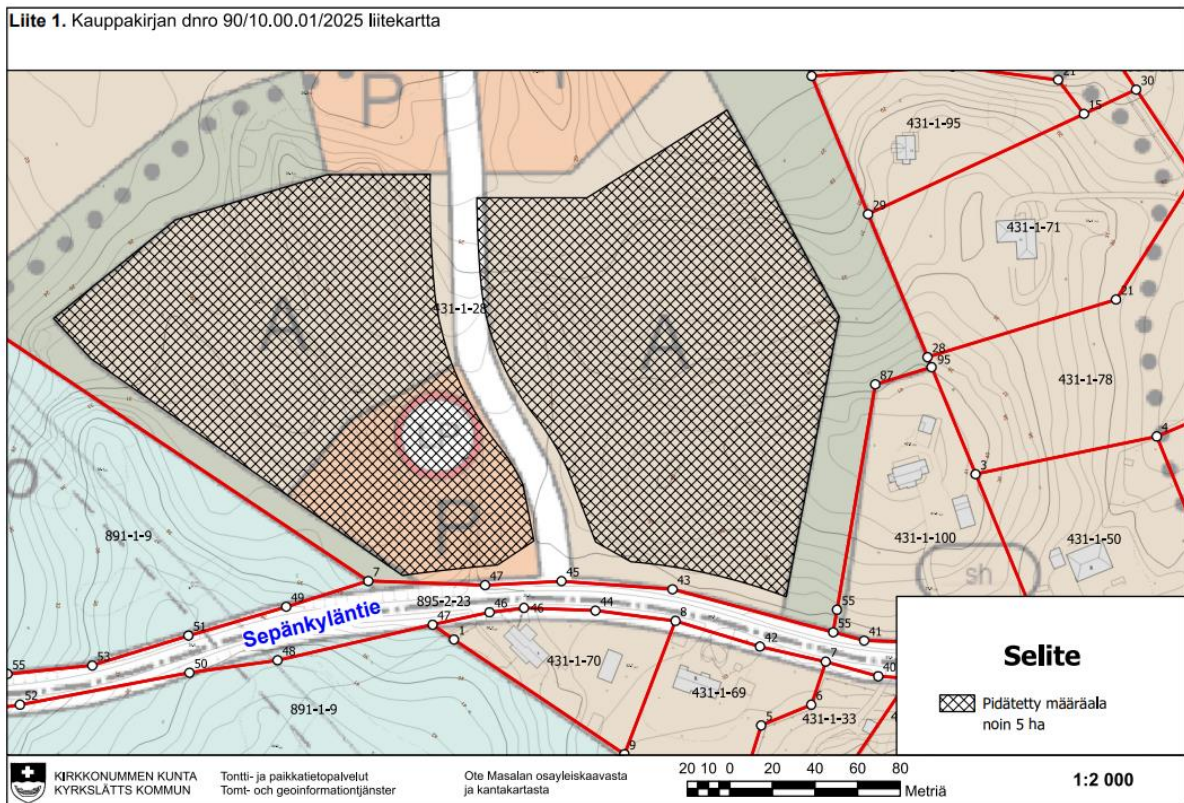
Till detta köpebrev har bifogats:

1. Kartbilaga
2. Allmänna principer för markanvändningsavtalen för detaljplanen för Blåbärsbrinken, kommunstyrelsens beslut 17.10.2022 § 334

**UNDERSKRIFTER**

**BESTYRKANDE AV KÖP**

## Bilaga 1.



## Bilaga 2.

### Allmänna principer för markanvändningsavtalen för detaljplanen för Blåbärsbrinken

#### Avtalströskel

I markanvändningsavtalet är gränsen för betydande nytta (avtalströskeln) 150 000 euro. Som avtalsersättning tar kommunen ut 50 % av markområdets värdeökning från markägaren för den del som överstiger avtalströskeln, efter eventuella avdrag.

#### Värde på byggnadskvarterens bostadsbyggrätt

Vid beräkningen av värdeökningen för byggnadskvarteren beaktas inte den våningsyta som används av befintliga bostadsbyggnader från tomtens byggrätt.

I förslaget till detaljplan för Blåbärsbrinken är byggrätten för bostadsbyggnader på kvartersområdet för fristående småhus (planbeteckning AO, egnahemstomter) högst 180 k-m<sup>2</sup>, om inte annat anges på plankartan.

Vid beräkningen och överlåtelseerna av den nytta (värdeökning av markområdet) som detaljplanen medför för markägarna, värderas byggrätten för kvartersområden enligt följande enhetspriser:

- kvartersområde för fristående småhus (planbeteckning AO) 440 euro/k-m<sup>2</sup>
- kvartersområde för småhus (AP) 305 euro/k-m<sup>2</sup>
- kvartersområde för bostadsbyggnader (A, högsta tillåtna våningsantal III) 265 euro/k-m<sup>2</sup>

AP- och A-kvartersområdena är avsedda för bostadsproduktion i bolagsform. De ovan nämnda enhetspriserna för AP- och A-kvartersområden gäller för bostadsproduktion med fri finansiering.

### Markområdets värde i nuläget utan detaljplan

Som glesbyggplatser beaktas befintliga bostadsbyggnadsplatser och eventuella kalkylerade byggplatser på fastigheten enligt stamlägenhetsberäkningen i Kyrksläotts generalplan 2020.

I nuläget, utan detaljplan, beaktas inte den markyta som krävs för befintliga användbara bostadsbyggnader vid beräkningen av markområdets värde, beräknat enligt effektiviteten  $e=0,18$ , vilket är den beräknade tomteffektiviteten för AO-kvartersområden i detaljplanen för Blåbärsbrinken. Till exempel, om våningsytan för en befintlig användbar bostadsbyggnad är 180 k-m<sup>2</sup>, beräknas den erforderliga markytan enligt formeln:

- $180 \text{ k-m}^2 / 0,18 = 1000 \text{ m}^2$

I nuläget, utan detaljplan, beräknas värdet på området utanför byggnadsplatsen tröskelvis enligt följande:

- areal                    upp till 2000 m<sup>2</sup>                    40,0 euro/m<sup>2</sup>
- areal                    upp till 4000 m<sup>2</sup>                    20,0 euro/m<sup>2</sup>
- areal                    upp till 5000 m<sup>2</sup>                    5,0 euro/m<sup>2</sup>

Övriga markområden värderas till ett enhetspris på 5,0 euro per m<sup>2</sup>, exklusive områden som omfattas av skyldigheten att överlåta utan ersättning.

### Allmänna områden

Gatuområden överlåts till kommunen enligt beräkningsprincipen i 104 § i markanvändnings- och bygglagen, varvid gatuområdet överlåts utan ersättning upp till en viss mängd (den så kallade skyldigheten till gratis överlåtelse vid den första detaljplanen).

Markägaren överlåter alla i detaljplanen anvisade allmänna områden och som kommunen har genomförandansvar för. Markägaren överlåter 50 % av de allmänna områdena utan ersättning till kommunen.

De allmänna områden som inte överlåts utan ersättning värderas vid överlåtelser enligt följande enhetspriser:

- närrekreationsområde (planbeteckning VL) 5,0 euro/m<sup>2</sup>
- parkområde (VP) gatuområde 2,0 euro/m<sup>2</sup>

## **Eventuella avdrag från värdeökning**

### **Rimliga rivningskostnader för byggnad**

Om genomförandet av detaljplanen kräver rivning av en byggnad, beaktas rimliga rivningskostnader som avdrag från värdeökningen.

### **Tagande ur bruk av kommunens vattenledningslinjer**

Kommunen ansvarar för att ta ur bruk de vattenförsörjningsledningar som ägs av kommunen enligt den allmänna planen för vattenförsörjningsplan. Ledningar som tas ur bruk rivs inte bort, varvid den olägenhet som orsakas av kommunens vattenförsörjningsledning som finns kvar på tomten beaktas som avdrag från värdeökningen med 100 euro per meter.

### **Byggnader skyddade med planbeteckningen "sr"**

Den olägenhet som orsakas av skyddade byggnader (planbeteckning sr) på tomten beaktas som avdrag från värdeökningen med 10 % av enhetspriset för tomtens byggrätt.