



25. 11. 2022

9432 /20 22

Organ  
InfrastrukturnämndenPlats  
Tekniska verkenDatum  
22.11.2022Tid  
18:30 – 20:401

Beslutande	Övriga
<p>Julia Birney, ordförande Jill Fredrickson, vice ordförande Gunnar Granlund Teresa Westmark (ersättare) Kaveh Bahar Björn-Erik Zetterman Björn Hägerstrand Annelie Karlberg (ersättare)</p>	<p>Anna Holmström, stadsstyrelsens representant (ej § 70) Ida Mann, stadsmiljöchef Mårten Rusell, administrativ chef David Janson, fastighetschef Håkan Lindén, t.f. samhällsteknisk chef</p>
Underskrifter	
<p>Julia Birney Ordförande</p>	<p>Mårten Rusell Sekreterare</p>
<p>Protokolljustering Elektroniskt enligt bakomliggande e-post 23.11.2022</p>	
<p>Jill Fredrickson</p>	
<p>Protokollet framlagt till allmänt påseende Tekniska verken 25.11.2022</p>	
<p>Mårten Rusell Administrativ chef</p>	
<p>Utdragets riktighet bestyrks Tekniska verken</p>	
<p>Mårten Rusell Administrativ chef</p>	



## 65 § Sammanträdets konstituerande

Infrastrukturnämnden 65 §, 22.11.2022

### Sammanträdets beslutförhet och laglighet

Infrastrukturnämnden konstaterar att sammanträdet är beslutfört och lagligen sammankallat.

### Protokolljustering

Till protokolljusterare utses Jill Fredrickson med Gunnar Granlund som ersättare.

Protokolljustering genomförs elektroniskt senast 24.11.2022

### Föredragningslistan

Infrastrukturnämnden besluter enhälligt att nedanstående upptas som ett extra ärende;

”§ 75, Anhållan om tilläggsanslag för stadsmiljösektorn för budgetår 2022”

Föredragningslistan godkänns.

---

## 70 § Förlängning av arrendeavtal, Fabriksgatan 10, Kommunernas socialtjänst k.f.

Dnr MHSTAD/1621/2022

Infrastrukturnämnden 70 §, 22.11.2022

### Bilaga:

- Anhållan; A – IN 70 §
- Förslag till arrendeavtal; B – IN 70 §

### T.f. samhällstekniska chefens beredning:

Tomten Rossen 5 - 3 är idag utarrenderad till Ålands handikappförbund r.f., arrendetiden går ut 31.1.2025. Kommunernas socialtjänst k.f. (KST) har för avsikt att köpa fastigheten där Fixtjänst har sin verksamhet idag av Ålands handikappförbund r.f. KST har lämnat in en anhållan med önskan om att vid ett köp få ett förlänga arrendetiden med ett nytt arrendeavtal på 40 år.

Då stadsarkitektkontoret har fått i uppgift att se över stadsplanerna för Rossenområdet så borde arrendeavtalet förlängas enbart med 20 år, till den 30.1.2045. Detta för att inte förlänga arrendetiden i området som helhet. Det nya tomtpriset är enligt det senaste indexjusterade priset beräknat till 55 254 euro enligt reglerna för prissättning av industritomter i Rossen och Norrböle. Arrendavgiften är 4,5 % av tomtpriset.

### Stadsmiljöchefens förslag:

Infrastrukturnämnden beslutar att arrendet förlängs med 20 år till den 31.1.2045, samt godkänner bifogade förslag till arrendeavtal. Stadsmiljöchefen ges rätt att ta beslut om förlängning av arrendeavtalet när KST:s köp av fastigheten är genomfört och arrendeavtalet överförs till dem i lantmäteriverkets register samt vid behov göra mindre ändringar i förslaget till arrendeavtal.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

25. 11. 2022  
Dnr/KST 9632 /20 22  
Arkiv: \_\_\_\_\_

11. 11. 2022  
Dnr/MHSTAD/ 1621 /20 22  
Arkiv: \_\_\_\_\_

Mariehamns stad

Datum: 7.11.2022

### Arrendetid

Kommunernas socialtjänst kf (KST) har kommit långt i diskussionerna med Ålands handikappförbund om köp av fastigheten på Fabriksgatan 10 där Fixtjänst har sin verksamhet idag.

Köpet består av 2 befintliga byggnader på fastigheten 478-5-5-3 i Mariehamn.

Det nuvarande legoavtalet gällande legorätten underlydande fastigheten är ikraft till 31.1.2025.

KST önskar, vid ett köp, få förlängt legoavtal på 40 år för att kunna få en långsiktig planering av verksamheten och för att tomten ska kunna fungera som pantsättning vid eventuell finansiering.

Bilaga; protokollsutdrag



Mvh Katarina Dahlman  
Förbundsdirektör

25. 11. 2022

Sida 1 av 7

# ARRENDEAVTAL

Dnr/KST 9632 /20 22  
Arkiv: \_\_\_\_\_

Arrendering av tomten baserar sig på xxxxx beslut xx.x.20xx § xx.

## 1 INLEDNING

### 1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Mariehamns stad, FO-nummer 0205071-4  
PB 5  
22101 Mariehamn

Arrendetagare: Kommunernas socialtjänst k.f., FO-nr 0954883-0  
Styransgatan 2 B  
22100 Mariehamn

### 1.2 Arrendeområde

Tomt nr 3 i kvarter 5 i stadsdelen Rossen i Mariehamns stad. Adress: Fabriksgatan 10.  
Tomtindelningen är bindande. Arrendeområdets areal är 2 113 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Ersättande av tidigare arrendeavtal

Detta avtal ersätter det tidigare arrendeavtalet ursprungligen ingånget den 01.02.2005 och med sista giltighetsdag 31.1.2025

## 2 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET OCH BEBYGGNADSSKYLDIGHET

### 2.1 Användningsändamål och verksamhet

Arrendeområdet upplåts i enlighet med 5 kap. i jordlegolagen (258/1966) för industriändamål enligt vad stadsplanen föreskriver om användningsändamålet.

Arrendetagaren är skyldig att se till att alla nödvändiga myndighetstillstånd för verksamheten finns och att arrendetagaren följer lagstiftningens och myndigheternas krav och bestämmelser för verksamheten.

Arrendetagaren får inte vidta byggåtgärder eller andra åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje part skada eller olägenhet.

Tomten får inte utan tillstånd av staden användas för annat ändamål än vad som avses i detta arrendeavtal. Den industriella verksamheten som utövas på tomten skall följa gällande lagstiftning i syfte att inte störa omgivningen.

### 2.2 Byggnadsskyldighet

Med detta avtal är byggnadsskyldigheten uppfylld.

Arrendetagaren utför de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet. Arrendetagaren svarar för grundläggningssättet för byggnaden.

### 2.3 Stängsel och reklam

På stängsel, byggnader eller liknande får inte utan tillstånd av arrendegivaren fästas annan reklam än arrendetagarens firmanamn och symbol.

25. 11. 2022

Sida 2 av 7

Dnr/KST 9632 /20 22

Arkiv: \_\_\_\_\_

## 2.4 Underhåll m.m.

Arrendetagaren är skyldig att se till att på tomten uppförda byggnader, stängsel och själva arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. Träd på området får inte skadas eller fällas utan tillstånd. I samband med byggnadsarbete skall träden till nödiga delar skyddas. Ifall arrendetagaren observerar att träden ruttnar eller annars utgör en fara, måste arrendegivaren meddelas om detta.

Arrendetagaren svarar för att behövliga ombyggnadsarbeten på arrendeområdet utförs och står för kostnaderna för arbetena. Är ombyggnaderna betydande krävs arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader på grund av underhållsskyldigheten, ombyggnadsarbeten eller andra arbeten arrendetagaren utfört eller låtit utföra.

Arrendetagaren har inte heller rätt att, när arrendeförhållandet upphör, få ersättning för sådana ombyggnadsarbeten eller andra arbeten som höjt värdet på avtalsobjektet.

## 2.5 Förening av marken

Arrendetagaren är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom dennes åtgärder eller på något annat sätt förenas. Har arrendeområdet eller en del av det ändå blivit förenat under arrendetiden, är arrendetagaren skyldig att se till att området saneras enligt gällande miljölagsstiftning.

Försummar arrendetagaren denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att låta sanera området för arrendetagarens räkning och kräva arrendetagaren på ersättning för saneringskostnaderna.

## 2.6 Arrendetagarens rätt att upplåta området åt tredje part

Arrendetagaren kan inte utan skriftligt samtycke av arrendegivaren upplåta området åt en underarrendetagare eller på annat sätt upplåta arrendeområdet eller en del därav till tredje part. Normal uthyrning av lokalerna är tillåtet.

## 2.7 Arrendegivaren överlåter inte till tredje part

Arrendegivaren förbinder sig att inte under arrendetiden överlåta tomten åt tredje part.

## 2.8 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syn på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick och att övriga villkor i avtalet iakttas. Arrendetagaren skall på förhand informeras om synen. Om granskningen föranlett anmärkningar, skall bristen rättas till inom en av arrendegivaren given skälig tid.

## 2.9 Placering av ledningar m.m.

Arrendetagaren tillåter att det enligt stadens beslut på arrendeområdet, under jorden, ovanför det och på byggnader som befinner sig på området, placeras sådana behövliga ledningar, utrustning o.d. som betjänar fastigheten eller samhället, inklusive fästanordningar för dessa, liksom även bärsystem som behövs för gångplan, utbyggda klackar och takkonstruktioner för dessa.

Om åtgärderna leder till direkt olägenhet eller skada för arrendetagaren ersätts detta enligt särskild överenskommelse.

25. 11. 2022

Sida 3 av 7

Dnr/KST 9632 /20 22

Arkiv: \_\_\_\_\_

## 2.10 Upplåtelseskyldighet

Om staden före utgången av arrendetiden behöver en del av arrendeområdet som gatuområde, byggmark för allmänna byggnader eller som annat allmänt område, är arrendetagaren skyldig att upplåta området för detta ändamål.

Den olägenhet som upplåtelsen av området medför för arrendetagaren ersätts enligt särskild överenskommelse.

## 2.11 Dräneringsåtgärder och grönområden

Staden befriar sig från allt ansvar för dräneringsåtgärder som kan vara nödvändiga för att från arrenderade områden avleda eventuellt flödes- och grundvatten från stadens kringliggande områden.

Det ankommer på arrendetagaren att sköta grönområden som är belägna mellan gata och tomtgräns, till den del det gäller grönområden vilkas bredd understiger fem meter.

## 3 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

### 3.1 Arrendetid

Arrendetiden utgör ca tjugotvå (22) år och börjar xx.xx.202x och slutar 31.1.2045.

### 3.2 Fortsatt arrende

När den arrendetid som anges i punkt 3.1 går ut, har arrendetagaren företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål arrendera området på nytt, förutsatt att

- arrendetagaren har fullgjort alla förpliktelser i detta avtal,
- området i varje fall skulle utarrenderas för motsvarande ändamål och
- arrendetagaren senast ett år innan arrendetiden går ut skriftligen meddelat arrendegivaren att denne vill använda sig av den företrädesrätt som denna punkt ger arrendetagaren.

I god tid före utgången av ovan nämnda ettårstid skall arrendegivaren på arrendetagarens begäran meddela denne om området kommer att arrenderas för motsvarande ändamål.

## 4 AVGIFTER

### 4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar arrendegivaren ett årsarrende på tvåtusenfyrhundraåttiosex/00 (2 486,00) euro (grundavgift), beräknad enligt 4,5 % av tomtpriset 55 254 euro (index 126,3).

Årsarrendet betalas årligen senast före utgången av juni månad till ett konto som arrendegivaren anvisar.

### 4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till det av Ålands statistik- och utredningsbyrås ÅSUB uträknade konsumentprisindex (2010 = 100).

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 4.1 justeras enligt förändringarna i det officiella konsumentprisindexet från och med 1 januari 2024. Ändringens storlek framgår av jämförelser mellan basindex och justeringsindex. Beroende på om justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet skall grundavgiften antingen höjas eller sänkas i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

25. 11. 2022

Sida 4 av 7

Dnr/KST 9632 12022

Arkiv: \_\_\_\_\_

Basindex utgörs av indextalet för januari månad år 2022. Indextalet är 126,3. Justeringsindex utgörs av indextalet för årsmedeltalet av konsumentprisindex för föregående år. Det justerade årsarrendet får man genom att dividera justeringsindexet med basindex och multiplicera resultatet med grundavgiften.

Det justerade årsarrendet betalas från ingången av den juni månad som följer närmast efter justeringstidpunkten.

#### 4.3 Hur ändring av plan och utökad byggrätt påverkar arrendavgiften

Arrendegivaren har rätt att justera arrendavgiften om användningsändamålet, stadsplanebestämmelser, byggrätt, tomtareal eller liknande ändras.

Har man vid bestämmandet av den arrendavgift som anges i punkt i 4.1 utgått från byggrätten och tomtarealen enligt den plan som gäller för området, medför en ökning eller minskning av byggrätten och/eller tomtarealen, som har beviljats genom en planändring eller ett annat myndighetsbeslut, en motsvarande proportionell höjning eller sänkning av arrendavgiften.

#### 4.4 Övriga avgifter

Arrendetagaren betalar avgifterna för eventuell fastighetsbildning och registrering.

Då nya anslutningar för avlopp- och vattenledningar eller annan infrastruktur byggs ut till anläggningar och byggnader inom arrendeområdet så är arrendetagaren också skyldig att betala anslutningsavgifterna för dessa.

#### 4.5 Obetalda arrendavgifter

Arrendetagaren är också skyldig att betala de arrendavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendetagare har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

### 5 ÅTGÄRDER DÅ ARRENDET UPPHÖR OCH INLÖSEN

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna sådana byggnader och anläggningar samt sådan utrustning och övrig egendom som arrendetagaren äger. Arrendetagaren är skyldig att snygga upp området.

Om arrendetagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från det att arrendeaftalet upphörde, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendetagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som arrendetagaren äger på arrendeområdet enligt uppskattning närmast täcker endast de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som arrendegivaren anser bäst.

### 6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

#### 6.1 Skadefall

Om en byggnad som arrendetagaren äger på arrendeområdet förstörs helt eller delvis i ett skadefall, skall arrendetagaren uppföra en ny motsvarande byggnad på området. Byggnadsarbetet skall inledas inom 1 år och slutföras inom 3 år från skadefallet.

Arrendegivaren kan på ansökan förlänga dessa tider.



25. 11. 2022

**6.2 Underhåll och renhållning av gator**

Dnr/KST 9632 120 22

Arkiv:

I det fall att underhålla och hålla ren en gata som gränsar till fastigheten bestäms enligt landskapslag om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, är arrendetagaren skyldig att försörja om underhåll och renhållning av den vid arrenderade tomten belägna gatuandel i enlighet med gällande lagstiftning.

Om ett område invid fastigheten som används som väg inte i föreskriven ordning har upplåtits för allmänt bruk, men dock används för allmän trafik, är arrendetagaren, om inte något annat har avtalats, skyldig att sköta underhållet och renhållningen enligt bestämmelserna och föreskrifterna om gator som har upplåtits för allmänt bruk.

Staden förbehåller sig dock rätten att överta utförandet av ovasagda uppgifter, helt eller delvis, varvid arrendetagaren är skyldig att erlägga en ersättning som motsvarar de genomsnittliga verkliga kostnaderna.

**6.3 Överlåtelse av arrenderätt**

Arrendetagaren har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten till tredje part. Mottagaren är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en kopia av överlåtelsehandlingarna.

Mottagaren är skyldig att låta inskriva sin rätt enligt jordabalken (540/1995) vid Lantmäteriverket.

Det är inte tillåtet att överlåta tomten obebyggd. Om arrendetagaren överlåter arrenderätten till tredje part utan arrendegivarens skriftliga samtycke obebyggd eller innan byggnadsskyldigheten enligt punkt 6.1 är uppfylld, är arrendetagaren skyldig att åt arrendegivaren betala avtalsvite enligt punkt 6.6.

**6.4 Dröjsmålsränta**

Om betalningen av arrendeavgiften eller något annat belopp som skall betalas enligt detta avtal försenas, skall dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/1982) betalas på det förfallna beloppet från förfalldagen samt av indrivningen föranledda kostnader.

**6.5 Hävning av avtal**

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som anges i 21 § i jordlegolagen (258/1966).

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendetagaren försummar sin i punkt 6.1 föreskrivna byggnadsskyldighet. Avtalet skall hävas inom fem månader från att den tid som utsatts för fullgörandet av skyldigheten har gått ut. I fråga om arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området iakttas förfarandet i punkt 5.

**6.6 Säkerhet och avtalsvite**

Bryter arrendetagaren mot villkoren i detta avtal är han skyldig att åt arrendegivaren, förutom eventuellt skadestånd, erlägga avtalsvite, som var gång uppgår till högst tio gånger beloppet av den årliga arrendeavgiften. Efter betalning av avtalsvite upphör inte skyldigheterna enligt detta avtal.

Arrendegivaren är berättigad att på arrendetagarens bekostnad erhålla och upprätthålla inteckning i arrenderätten till arrendetomten, och dessutom i arrendetagarens på tomten befintliga byggnader, som säkerhet för erläggandet av arrendeavgiften och andra av detta avtal föranledda fordringar till ett belopp om högst 5 525 euro.

25. 11. 2022

Dnr/KST 2632 / 20 22

Arkiv: \_\_\_\_\_

## 6.7 Tillägsvillkor

### Sprängsten

Sprängsten, liksom annat stenmaterial från tomten, till den del detta inte behövs för byggandet eller iordningställandet av tomtens gårdsområde, är stadens egendom och arrendetagaren är förpliktad att på uppmaning inom skälig tid transportera materialet till en av staden anvisad plats.

### Avtal om vatten- och avlopp

Om anslutning till stadens vatten- och avloppsverk avtalas separat. Arrendetagaren förbinder sig att ansluta de byggnader som uppförs på arrendetomten till befintliga av staden utbyggda serviceledningar.

## 6.8 Tvister

Eventuella tvister med anledning av detta avtal avgörs av tingsrätten på den ort där fastigheten finns.

## 6.9 Ikraftträdande

För arrendetagarens vidkommande träder detta avtal i kraft omedelbart och för stadens vidkommande när den kommunala myndighetens beslut att godkänna avtalet har vunnit laga kraft.

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

## UNDERSKRIFTER

Mariehamn den xx månad 202x

På Mariehamns stads vägnar:

Ida Mann  
stadsmiljöchef

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla i arrendeavtalet upptagna villkor.

Ort och tid som ovan.

Arrendetagare Kommunernas socialtjänst k.f.

Xxxxx Xxxxxx  
XXX

Bevitna:

## BILAGOR:

1) Karta

Kommunernas socialtjänstförb.

25. 11. 2022

Dnr/KST. 9632 /2022

Arkiv: \_\_\_\_\_



## Myndighet

## ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

Infrastrukturnämnden

Kommunala ärenden

Rätt att framställa  
rättelseyrkande

Den som är missnöjd med beslutet kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande kan framställas av den som beslutet avser eller av den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmar

Myndighet till  
vilken rättelse-  
yrkande ska  
framställas

Rättelse i beslutet kan yrkas hos nedan nämnda myndighet.

Mariehamns stad  
Infrastrukturnämnden  
Elverksgatan 1  
22100 MARIEHAMN

Tid för yrkande av  
rättelse och från  
vilken tidpunkt  
tiden räknas

Rättelseyrkande ska framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter att protokollet har publicerats på stadens webbplats.

En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit sänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslutet. Med parts samtycke kan beslut delges som ett elektroniskt meddelande. Ett beslut som delgetts elektroniskt anses vara part tillhanda den tredje dagen efter att meddelandet avsänts.

Protokollet har  
publicerats på  
stadens webbplats

Datum: 25.11.2022

## Delgivning till part

Avsänts för delgivning per brev och lämnats för befordran av posten (kommunallag (2017:86) 116 §).

Datum:

Avsänts för delgivning som ett elektroniskt meddelande (kommunallag (2017:86) 116 §).

Datum: 25.11.2022

Lämnats till parten, ort och datum

Part

\_\_\_\_\_  
Delgivarens underskrift  
På annat sätt, dvs.

\_\_\_\_\_  
Mottagarens underskrift

Rättelseyrkandets  
innehåll och hur  
yrkandet ska  
inlämnas

Rättelseyrkandet ska framställas skriftligen. Av rättelseyrkandet ska framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet ska innehålla kontaktuppgifter som namn och adress och undertecknas av den som framställer det. Rättelseyrkandet ska lämnas till den myndighet till vilken yrkandet framställs innan tiden för framställande av rättelseyrkandet går ut.

1) Ifylls i protokollsutdraget om beslutet enskilt delges en person som är part enligt 113 § kommunallagen. Det skuggade området ifylls i det dubblettexemplar som stannar hos myndigheten.