

Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäättös

Lupa- ja valvontalautakunta 18.11.2025 § 128
2571/10.03.00.08/2025

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi.

HAKEMUS

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 5 (3232290-1) ja Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3) hakevat 21.10.2025 päivätyllä sähköposti hakemuksella kiinteistöjä 638-22-459-1 ja 638-22-459-2 koskevaa yhteisjärjestelypäättöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen ja yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Yhteisjärjestelysopimus koskee Porvoon kaupungin 22. kaupunginosan, **Tehtaanpuiston puutalot asemakaavan** korttelin 459 kiinteistöjä: 638-22-459-1 ja 638-22-459-2.

Sopimuksella on tarkoitus sopia kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä. Yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden käytöstä. Eli sopimuksella sovitaan käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Koska useat rasitteet tai oikeudet jouduttaisiin perustamaan kiinteistöjen kesken, katsotaan tarkoituksenmukaisemmaksi sopia niistä keskitetysti rakentamislain 135 §:n mukaisella yhteisjärjestelyllä kiinteistöjen välisten rasitesopimusten sijaan.

SOPIJAOSAPUOLET

Sopimuksen osapuolina ovat

1. Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 5 (3232290-1)
tontin 638-22-459-1 omistajana
2. Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3)
tontin 638-22-459-2 omistajana

"Rakentamislain (751/2023) 135 § Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.

SELOSTUS

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 5 (3232290-1) ja Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3) hakevat 21.10.2025 päivätyllä sähköposti hakemuksella kiinteistöjä 638-22-459-1 ja 638-22-459-2 koskevaa yhteisjärjestelypäättöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 17.10.2025) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:

- Piha-alueen käyttöä
- Kulkuoikeuksia
- Yhteiskäyttöistä autohallia ja siihen liittyviä rasiitteita
- Yhtiöiden yhteistä kerhotilaa ja talosaunaa
- Perustusten sijoittamista
- Palomuurien rakentamatta jättämistä
- Kunnallisteknisten liittymien johtamista
- Johtojen kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sijoittamista
- Ylläpidon järjestämistä
- Vaiheittaisen rakentamisen järjestämistä
- Sopimuksen muuttamista ja muutoksen rekisteröintiä

Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu molempien kiinteistöjen puolesta, joita järjestely koskee.

Hakemuksen liitteenä oleva allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus voidaan hyväksyä yhteisjärjestelypäätökseen sisällytettäväksi järjestelysuunnitelmaksi.

Hakemuksen mukainen yhteisjärjestelysopimus voidaan katsoa olevan tarpeen asemakaavan toteutumiseksi. Yhteisjärjestely palvelee sopimukseen sitoutuneita kiinteistöjä. Kyseinen järjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen osapuolina olevien kiinteistöjen käyttöä eikä siitä aiheudu kiinteistöille kohtuutonta rasitusta.

Liite 1. Yhteisjärjestelysopimus ja sen liitekartat

Liite 2. Kiinteistörekisteriotteet

Liite 3. kaupparekisteriotteet

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa ja valvontalautakunta päättää perustaa 17.10.2025 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet noudatettavaksi Rakentamislain 135 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä.

Jos tämän päätöksen mukaista yhteisjärjestelysuunnitelmaa halutaan muuttaa, siitä tulee tehdä hakemus

rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Tämän päätöksen mukaisesta yhteisjärjestelystä tehdään MRA 81

§:n mukainen merkintä kiinteistörekisteriin niille kiinteistöille, joita tämä yhteisjärjestely koskee.

Päätös

Lupa ja valvontalautakunta päätti perustaa 17.10.2025 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet noudatettavaksi Rakentamislain 135 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä.

Jos tämän päätöksen mukaista yhteisjärjestelysuunnitelmaa halutaan muuttaa, siitä tulee tehdä hakemus

rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Tämän päätöksen mukaisesta yhteisjärjestelystä tehdään MRA

81 §:n mukainen merkintä kiinteistörekisteriin niille kiinteistöille, joita tämä yhteisjärjestely koskee.