

Samreglering enligt 135 § i bygglagen

Tillstånds- och tillsynsnämnden 18.11.2025 § 128
2571/10.03.00.08/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

ANSÖKAN

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 5 (3232290-1) och Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3) ansöker med e-post daterad 21.10.2025 om ett beslut om det bifogade samregleringsavtalet och registrering av samregleringen för fastigheterna 638-22-459-1 och 638-22-459-2.

Samregleringsavtalet gäller fastigheterna i kvarteret 459 i stadsdelen 22 på detaljplaneområdet **Fabriksparkens trähus** i Borgå stad: 638-22-459-1 och 638-22-459-2.

Med avtalet avtalas om samreglering av fastigheterna och användningen av gemensamma lokaler och områden. Med avtalet avtalas alltså om nyttjanderätter, servitut och andra arrangemang enligt det bifogade avtalet. Eftersom man skulle behöva stifta flera servitut mellan fastigheterna, är det mera ändamålsenligt att avtala om dem centraliserat genom samreglering på det sätt som avses i 135 § i bygglagen i stället för att ingå servitutsavtal mellan fastigheterna.

AVTALSPARTER

Avtalsparter är

1. Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu A 5 (3232290-1) som ägare till tomten 638-22-459-1
2. Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3) som ägare till tomten 638-22-459-2

"Samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen (751/2023)

Om genomförandet av detaljplanen förutsätter regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på en fastighetsägares initiativ i samband med byggande eller annars bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt.

Ett beslut om samreglering ska innehålla en regleringsplan, i vilken det bestäms hur området eller lägenheten ska användas, istandsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen ska fördelas och betalas.

Byggnadstillsynsmyndigheten får utfärda ett förordnande om samreglering, om regleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och den inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. Om de som saken gäller inte kommer

överens om de ersättningar som hänför sig till regleringen, avgörs saken i enlighet med lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter.

Närmare bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering får utfärdas genom förordning av statsrådet.”

BESKRIVNING

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu A 5 (3232290-1) och Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B (3247926-3) ansöker med e-post daterad 21.10.2025 om ett beslut om det bifogade samregleringsavtalet (undertecknat 17.10.2025) och registrering av samregleringen för fastigheterna 638-22-459-1 ja 638-22-459-2 i fastighetsregistret.

Innehållet i samregleringsplanen gäller:

- Användning av gårdsområdet
- Rätt att färdas
- Garage som används gemensamt och servitut det medför
- Bolagens gemensamma klubbrum och husbastun
- Placering av grunder
- Att inte bygga brandmurar
- Anslutningar till kommunalteknik
- Placering av kablar, rör, kanaler m.m.
- Ordning av underhåll
- Ordning av stegvist byggande
- Ändring av avtal och registrering av ändringar

Samregleringsavtalet har undertecknats på vägnar av båda fastigheterna som berörs av samregleringen.

Det undertecknade samregleringsavtalet som är bifogat till ansökan kan godkännas som regleringsplan som ska ingå i beslutet om samreglering.

Samregleringsavtalet enligt ansökan kan anses vara nödvändigt för att kunna genomföra detaljplanen. Samregleringen betjänar fastigheterna som har förbundit sig till avtalet. Samregleringen främjar på ett bestående sätt användningen av de fastigheter som är avtalsparter och orsakar inte oskälig belastning för fastigheterna.

Bilaga 1. Samregleringsavtal och bifogade kartor

Bilaga 2. Utdrag ur fastighetsregister

Bilaga 3 Handelsregisterutdrag

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar stifta de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på samregleringsavtalet (undertecknat 17.10.2025) som samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.

Vill man ändra samregleringsplanen som avses i detta beslut, ska en

ansökan om det lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten för behandling och godkännande.

Om samregleringen enligt detta beslut görs en anteckning enligt 81 § i MarkByggF i fastighetsregistret för de fastigheter som berörs av samregleringen.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade stifta de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på samregleringsavtalet (undertecknat 17.10.2025) som samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen.

Vill man ändra samregleringsplanen som avses i detta beslut, ska en ansökan om det lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten för behandling och godkännande.

Om samregleringen enligt detta beslut görs en anteckning enligt 81 § i MarkByggF i fastighetsregistret för de fastigheter som berörs av samregleringen.