

Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäättös

Lupa- ja valvontalautakunta 27.01.2026
61/10.03.00.08/2026

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

HAKEMUS

TA-Asumisoikeus Oy (638-22-419-1), Asunto Oy Porvoon Peippolantie 2b (638-22-419-2), Porvoon A asunnot Oy (638-22-419-3) ja Porvoon A asunnot Oy 638-22-419-4 hakevat 4.9.2025 päivätyllä hakemuksella kiinteistöjä 638-22-419-, 638-22-419-2, 638-22-419-3 ja 638-22-419-4 koskevaa yhteisjärjestelypäättöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen ja yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Yhteisjärjestelysopimus koskee Porvoon kaupungin 22. kaupunginosan, **Opistokuja 1 asemakaavan** korttelin 419 kiinteistöjä: 638-22-419-1, 638-22-419-2, 638-22-419-3 ja 638-22-419-4.

Sopimuksella on tarkoitus sopia kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä. Yhteiseen käyttöön tulevien 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
TA-Asumisoikeus Oy (0813688-5) tontin 638-22-419-1 omistajana
Asunto Oy Porvoon Peippolantie 2b (3451651-5) tontin 638-22-419-2 omistajana Porvoon A asunnot Oy (0130542- 0) tonttien 638-22-419-3 ja 638-22-419-4 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

TA-Asumisoikeus Oy (638-22-419-1), Asunto Oy Porvoon Peippolantie 2b (638-22-419-2), Porvoon A asunnot Oy (638-22-419-3) ja Porvoon A asunnot Oy 638-22-419-4 hakevat 4.9.2025 päivätyllä hakemuksella kiinteistöjä 638-22-419-1, 638-22-419-2, 638-22-419-3 ja 638-22-419-4 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 21.1.2025) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:

- Piha-alueen käyttöä
- Pihan rakennus-, hoito- ylläpito- ja uusimiskustannuksia
- Pintavesien johtamista
- Kulku- ja käyttöoikeuksia
- Ajoyhteyden ja autopaikkojen sijoittamista
- Palomuurien rakentamatta jättämistä
- Johtojen kaapeleiden, putkien, kanavien yms. sijoittamista
- Ylläpidon järjestämistä
- Yhteistoimintaelimen perustamista
- Sopimuksen muuttamista ja muutoksen rekisteröintiä

Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu kaikkien 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

Liite 2. Kiinteistörekisteriotteet

Liite 3. kaupparekisteriotteet

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa ja valvontalautakunta päättää perustaa 21.1.2025 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.