Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös

Lupa- ja valvontalautakunta 20.10.2026
2398/10.03.00.08/2026

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

HAKEMUS
Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8 (638-22-449-8 tontin omistaja)
Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8 (638-22-449-3001 tontin omistaja)
SEB Leasing Oy, Y-tunnus 0763414-5 (638-22-449-8 tontin haltija),
SEB Leasing Oy, Y-tunnus 0763414-5 (638-22-449-3001 tontin haltija)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, Y-tunnus 3573423-1, (638-22-449-3002 tontin omistaja)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, Y-tunnus 3573423-1, (638-22-449-3003 tontin omistaja)

hakevat 19.8.2026 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöjä 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen ja yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Yhteisjärjestelysopimus koskee Porvoon kaupungin Länsirannassa sijaitsevaan kortteliin 449 toteutettavaa lainvoimaisen asemakaavan Taidetehtaan rantakorttelit (kaavatunnus AK 503) mukaista rakennuskokonaisuutta.

Sopimuksella on tarkoitus sopia kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä ja 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
Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8 (638-22-449-8 tontin omistaja)
Kesko Oyj, Y-tunnus 0109862-8 (638-22-449-3001 tontin omistaja)
SEB Leasing Oy, Y-tunnus 0763414-5 (638-22-449-8 tontin haltija),
SEB Leasing Oy, Y-tunnus 0763414-5 (638-22-449-3001 tontin haltija)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, Y-tunnus 3573423-1, (638-22-449-3002 tontin omistaja)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, Y-tunnus 3573423-1, (638-22-449-3003 tontin omistaja).

”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
Hakijat hakevat kiinteistöä 638-22-449-8 ja tontteja 638-22-449-3001, 638-22-449-3002, 638-22-449-3003 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 19.8.2026) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:
- Rakennuksia ja hallintaa
- Rakenteiden ja rakennusosien sijoittamista
- Osapuolten tiloja toisen osapuolen alueilla tai rakennuksissa
- Taloteknisiä laitteita ja järjestelmiä yhteisjärjestelyalueella
- Kulkuyhteyksiä
- Hätäpoistumisteitä ja sammutusreittejä
- Pysäköintijärjestelyitä
- Väestönsuojia
- Talvikunnossapitoa ja muuta ulkoalueidenhoitoa
- Palomuurien rakentamattajättämistä
- Pihakantta ja piha-alueita
- Valomainosten sijoittamista
- Määräyksiä vastuista ja kustannusten jakautumisesta
- Sietovelvoitteen
- Muita määräyksiä koskien sopimusta siirtoa, rekisteröintiä, muuttamista ja erimielisyyksiä

Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu kaikkien kiinteistöjen ja tonttien 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 kiinteistöä ja tontteja. Kyseinen järjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen osapuolina olevien kiinteistön ja tonttien käyttöä eikä siitä aiheudu kiinteistöille kohtuutonta rasitusta.

Liite 1. Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
Liite 2. Kiinteistörekisteriotteet
Liite 3. Kaupparekisteriotteet

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa ja valvontalautakunta päättää perustaa 19.8.2026 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 ja tonteille, joita tämä yhteisjärjestely koskee.