Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

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

Hakemus ja sopijaosapuolet

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1 (Y-tunnus 2344868-4) kiinteistön 638-22-449-2 (tontti 2) omistajana;
Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 (Y-tunnus 2344897-5) kiinteistön 638-22-449-3 (tontti 3) omistajana;
Asunto Oy Porvoon Taiteilija (Y-tunnus 2344869-2) kiinteistön 638-22-449-4 (tontti 4) omistajana;
Kesko Oyj (Y-tunnus 0109862-8) seuraavien kiinteistöjen omistajana:

- kiinteistö 638-22-449-8 (''Liikekeskustontti'') eli peruskiinteistö, jolle sijoitetaan pysäköintihalli (”Pysäköintihalli 2”) sekä liiketiloja vähittäiskaupan suuryksikön käyttöön; ja
- kiinteistö 638-22-449-3001 (”Hotellitontti”) eli peruskiinteistön yläpuolella sijaitseva 3D-kiinteistö, jolle sijoitetaan hotellirakennus

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta (Y-tunnus 3573423-1) kiinteistöjen 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 (asuntotontit) omistajana;
SEB Leasing Oy (Y-tunnus 0763414-5) maanvuokrasopimusten nojalla seuraavien tonttien haltijana: 638-22-449-8 Liikekeskustontin haltijana (''Liikekeskustontin haltija''); ja 638-22-449-3001 Hotellitontin haltijana (''Hotellitontin haltija'')
Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki (y-tunnus 2344866-8, myöhemmin ”Parkkiyhtiö”) kiinteistön 638-22-449-1 omistajana (myöhemmin ”tontti 1”) ja maanvuokrasopimuksen nojalla tontille 2, tontille 3, ja tontille 4 sijoittuvan yhtenäisen maanalaisen alueen haltijana ja em. alueelle rakennetun autopaikoitushallin (”Pysäköintihalli 1”) ja tontilla 1 sijaitsevien ulkopysäköintitilojen omistajana sekä halliten maanvuokrasopimuksen nojalla tontin 3 ja tontin 4 maanpäälliseen osaan rakennettuja pysäköintialueita (Pysäköintihalli 1, tontilla 1 sijaitsevat ulkopysäköintitilat sekä tonteilla 3 ja 4 sijaitsevat maanpäälliset pysäköintialueet yhdessä ”Pysäköintialueet”).

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1, Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4, Asunto Oy Porvoon Taitelija, Kesko Oyj, Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, SEB Leasing Oy sekä Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki hakevat yhdessä 6.11.2026 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöjä 638-22-449-1, 638-22-449-2 , 638-22-449-3 , 638-22-449-4, 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.

”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 yhdessä 6.11.2026 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöjä 638-22-449-1, 638-22-449-2 , 638-22-449-3, 638-22-449-4, 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 6.11.2026) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:
- käyttö- ja kulkuoikeuksia
- teknisen huollon järjestelyitä
- taloteknisiä rasitteita
- palomuurien rakentamatta jättämistä
- poistumisreittejä
- kiinteiden rakenteiden rasitteita
- pelastusteitä
- autopaikkoja
- jätehuollon järjestämistä
- väestönsuojatilaa
- hankkeen aiheuttamia muutoksia tonttien rakennelmiin sekä rakennusten osiin ja perusjärjestelmiin
- korvauksia
- muita määräyksiä koskien sopimusta sitovuutta, 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 kiinteistöjä ja tontteja. Kyseinen järjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen osapuolina olevien kiinteistöjen 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 6.11.2026 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.