Beslut om samreglering enligt 135 § i bygglagen

Tillstånds- och tillsynsnämnden 17.11.2026
2713/10.03.00.08/2026

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

Ansökan och avtalsparter

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1 (FO-nummer 2344868-4) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-2 (tomt 2);
Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 (FO-nummer 2344897-5) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-3 (tomt 3);
Asunto Oy Porvoon Taiteilija (FO-nummer 2344869-2) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-4 (tomt 4);
Kesko Oyj (FO-nummer 0109862-8) i egenskap av ägare till följande fastigheter:
fastigheten 638-22-449-8 (”Affärscentrumtomten”), dvs. basfastigheten, på vilken ett parkeringsgarage (”Parkeringsgarage 2”) samt affärslokaler för en stor detaljhandelsenhet ska placeras; och
fastigheten 638-22-449-3001 (”Hotelltomten”), dvs. en 3D-fastighet som är belägen ovanför basfastigheten och på vilken en hotellbyggnad ska placeras;
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta (FO-nummer 3573423-1) i egenskap av ägare till fastigheterna 638-22-449-3002 och 638-22-449-3003 (bostadstomterna);
SEB Leasing Oy (FO-nummer 0763414-5) med stöd av markarrendeavtal i egenskap av innehavare av följande tomter: innehavare av 638-22-449-8, Affärscentrumtomten (”Innehavaren av Affärscentrumtomten”), samt innehavare av 638-22-449-3001, Hotelltomten (”Innehavaren av Hotelltomten”);
Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki (FO-nummer 2344866-8, nedan ”Parkeringsbolaget”) i egenskap av ägare till fastigheten 638-22-449-1 (nedan ”tomt 1”) och, med stöd av ett markarrendeavtal, i egenskap av innehavare av det sammanhängande underjordiska område som är beläget på tomterna 2, 3 och 4 samt i egenskap av ägare till det parkeringsgarage som byggts på detta område (”Parkeringsgarage 1”) och uteparkeringsplatserna på tomt 1, samt med stöd av markarrendeavtal i egenskap av innehavare av de parkeringsområden ovan jord som byggts på tomterna 3 och 4 (Parkeringsgarage 1, uteparkeringsplatserna på tomt 1 samt parkeringsområdena ovan jord på tomterna 3 och 4, nedan tillsammans ”Parkeringsområdena”).

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1, Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4, Asunto Oy Porvoon Taiteilija, Kesko Oyj, Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, SEB Leasing Oy och Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki ansöker gemensamt genom en ansökan som undertecknats 6.11.2026 om ett beslut om samreglering som gäller fastigheterna 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 och 638-22-449-3003 samt om registrering av det bifogade avtalet om samreglering och samregleringen.

Avtalet om samreglering gäller den byggnadshelhet som ska genomföras i kvarter 449 på Västra åstranden i Borgå stad i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen Konstfabrikens strandkvarter (planbeteckning DP 503).

Syftet med avtalet är att komma överens om samregleringen mellan fastigheterna och om användningen av de områden som ska vara i gemensamt bruk. Genom avtalet avtalas således om nyttjanderätter, servitut och andra arrangemang i enlighet med det bifogade avtalet. Eftersom flera servitut eller rättigheter annars skulle behöva bildas mellan fastigheterna, anses det vara mer ändamålsenligt att avtala om dessa samlat genom samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen i stället för genom separata servitutsavtal mellan fastigheterna.

”Bygglagen (751/2023) 135 § Samreglering av fastigheter
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, iståndsättas 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.”

Redogörelse
Sökandena ansöker gemensamt genom en ansökan som undertecknats 6.11.2026 om ett beslut om samreglering som gäller fastigheterna 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 och 638-22-449-3003 samt om registrering i fastighetsregistret av det bifogade avtalet om samreglering, som undertecknats 6.11.2026 och av samregleringen.

Innehållet i samregleringsplanen gäller:

- nyttjande- och passage-rättigheter
- arrangemang för tekniskt underhåll
- byggnadstekniska servitut
- att brandmurar inte uppförs
- utrymningsvägar
- servitut avseende fasta konstruktioner
- räddningsvägar
- bilplatser
- ordnande av avfallshantering
- skyddsrum
- ändringar som projektet medför i tomternas konstruktioner samt i delar av byggnaderna och deras grundsystem
- ersättningar
- övriga bestämmelser om avtalets bindande verkan, överföring, registrering, ändring och meningsskiljaktigheter.

Avtalet om samreglering har undertecknats för samtliga fastigheter och tomter som omfattas av regleringen.

Det undertecknade avtalet om samreglering som bifogats ansökan kan godkännas som den regleringsplan som ska ingå i beslutet om samreglering.

Det avtal om samreglering som avses i ansökan kan anses vara nödvändigt för genomförandet av detaljplanen. Samregleringen betjänar de fastigheter och tomter som är bundna av avtalet. Regleringen främjar på ett bestående sätt användningen av de fastigheter och tomter som är parter i avtalet och medför inte oskälig belastning för någon av fastigheterna.

Bilaga 1. Avtal om samreglering inklusive bilagor
Bilaga 2. Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 3. Handelsregisterutdrag

Byggnadstillsynschefen
Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar stifta de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på avtalet om samreglering, undertecknat 6.11.2026, 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 och tomter som berörs av samregleringen.