

## Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäättös

Lupa- ja valvontalautakunta 22.06.2026  
1560/10.03.00.08/2026

Valmistelu ja lisätiedot  
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,  
[miia.hento@porvoo.fi](mailto:miia.hento@porvoo.fi).

### HAKEMUS

Asunto Oy Porvoon Dynamo, 3323335-3 (638-6-115-26),  
Asunto Oy Porvoon Virta, 3323333-7 (638-6-115-25),  
Asunto Oy Porvoon Teho 3323343-3 (638-6-115-24),  
Porvoon kaupunki, 1061512-1 (638-6-115-24, 638-6-115-22, 638-6-115-23) Porvoon Energia Oy, 0855859-4 (638-6-115-22 tontin haltijana ja suojellun rakennuksen omistajana)  
Porvoon Sähköverkko Oy, 0855859-4 (638-6-115-23 tontin haltijana)

hakevat 18.5.2026 jätetyllä hakemuksella kiinteistöjä 638-6-115-26, 638-6-115-25, 638-6-115-24, 638-6-115-23 ja 638-6-115-22 koskevaa yhteisjärjestelypäättöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen ja yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Yhteisjärjestelysopimus koskee Porvoon kaupungin 6. kaupunginosan, **Porvoon energia asemakaavan** korttelin 115 kiinteistöjä: 638-6-115-26, 638-6-115-25, 638-6-115-24, 638-6-115-23 ja 638-6-115-22.

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  
Asunto Oy Porvoon Dynamo, 3323335-3 (tontin 638-6-115-26 omistajana),  
Asunto Oy Porvoon Virta, 3323333-7 (tontin 638-6-115-25 omistajana),  
Asunto Oy Porvoon Teho 3323343-3 (638-6-115-24),  
Porvoon kaupunki, 1061512-1 tonttien (638-6-115-24, 638-6-115-22, 638-6-115-23) omistajana  
Porvoon Energia Oy, 0855859-4 (638-6-115-22 tontin haltijana ja suojellun rakennuksen omistajana)  
Porvoon Sähköverkko Oy, 0855859-4 (638-6-115-23 tontin haltijana)

### "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 asianomaiset 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 kiinteistöjä 638-6-115-26, 638-6-115-25, 638-6-115-24, 638-6-115-23 ja 638-6-115-22 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 14.4.2026) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:

- Piha-alueen käyttöä, lumenkasausta
- Pihan rakennus-, hoito- ylläpito- ja uusimiskustannuksia
- Piha-alueiden varusteita (hankinta, ylläpito ja muut vastuut)
- Pihan rakentamisen aikaisia tilapäisiä järjestelyjä piha-alueella
- Pintavesien johtamista
- Kulku- ja käyttöoikeuksia
- Polkupyöräkatosta
- Ajoyhteyksien ja autopaikkojen sijoittamista, pysäköintiä
- Yhteiskäyttöautoja
- teknisten liittymien, johtojen kaapeleiden, putkien, kanavien ja muiden teknisten laitteiden yms. sijoittamista
- Ylläpidon järjestämistä
- Jätteenkeräystä
- Pelastusteitä ja nostopaikkoja
- Yhteiskäyttöisen väestönsuojan rakentamista, käyttöä ja ylläpitoa
- Yhteiskäyttöisen pesulan ja kuivaushuoneen rakentamista, käyttöä ja ylläpitoa
- Yhteiskäyttöisen talosaunan ja kerhotilan rakentamista, käyttöä ja ylläpitoa
- Yhteisestä ylläpidosta sopimisen periaatteista.
- 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 14.4. 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.