

Beslut om samreglering enligt 135 § i bygglagen

Tillstånds- och tillsynsnämnden 20.10.2026
2398/10.03.00.08/2026

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

ANSÖKAN

Kesko Oyj, FO-nummer 0109862–8 (638-22-449-8, tomtägare)
Kesko Oyj, FO-nummer 0109862–8 (638-22-449-3001, tomtägare)
SEB Leasing Oy, FO-nummer 0763414–5 (638-22-449-8, tomtens innehavare),
SEB Leasing Oy, FO-nummer 0763414–5 (638-22-449-3001, tomtens innehavare)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, FO-nummer 3573423–1, (638-22-449-3002, tomtägare)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, FO-nummer 3573423–1, (638-22-449-3003 tomtägare) ansöker genom en ansökan undertecknad 19.8.2026 om ett samregleringsbeslut för fastigheterna 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 och 638-22-449-3003 och registrering av det bifogade samregleringsavtalet och samregleringen.

Samordningsavtalet avser den byggnadshelhet som kommer att uppföras i kvarter 449 på Västra åstranden i Borgå, i enlighet med detaljplanen Strandkvarteren vid Konstfabriken (planbeteckning DP 503).

Med avtalet avtalas om samreglering av fastigheterna. Användning av gemensamma områden. Med avtalet avtalas alltså om nyttjanderätter, servitut och andra arrangemang enligt det bifogade avtalet. Eftersom man skulle behöva stifta flera servitut eller rättigheter mellan fastigheterna, är det mera ändamålsenligt att avtala om dem centraliserat genom samreglering på det sätt som avses i 135 § i bygglagen i stället för att ingå servitutsavtal mellan fastigheterna.

AVTALSPARTER

Avtalsparterna är
Kesko Oyj, FO-nummer 0109862–8 (638-22-449-8, tomtägare)
Kesko Oyj, FO-nummer 0109862–8 (638-22-449-3001, tomtägare)
SEB Leasing Oy, FO-nummer 0763414–5 (638-22-449-8, tomtens innehavare),
SEB Leasing Oy, FO-nummer 0763414–5 (638-22-449-3001, tomtens innehavare)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, FO-nummer 3573423–1, (638-22-449-3002, tomtägare)
Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, FO-nummer 3573423–1, (638-22-449-3003, tomtägare)

”Samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen (751/2023)

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, istandsättas 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 oskäligen 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. ”

BESKRIVNING

De sökandena ansöker om ett samregleringsbeslut för fastigheten 638-22-449-8 och tomterna 638-22-449-3001, 638-22-449-3002, 638-22-449-3003 samt registrering av det bifogade samregleringsavtalet (undertecknat 19.8.2026) och samregleringen i fastighetsregistret.

Innehållet i samregleringsplanen gäller:

- Byggnader och förvaltning
- Placering av konstruktioner och byggnadsdelar
- Parternas lokaler i den andra partens områden eller byggnader
- Byggnadstekniska apparater och system inom ett område för samreglering
- Transportförbindelser
- Nödutgångar och släckningsvägar
- Parkeringsarrangemang
- Skyddsrum
- Vinterunderhåll och övrig skötsel av uteområden
- Underlåtenhet att uppföra brandväggar
- Gårdsdäck och gårdsområden
- Placering av ljusreklam
- Bestämmelser om ansvar och kostnadsfördelning
- Tåledsplikt
- Övriga bestämmelser om avtal, överföring, registrering, ändring och meningsskiljaktigheter

Samregleringsavtalet har undertecknats på vägnar av alla fastigheter och tomter som berörs av arrangemanget.

Det undertecknade samregleringsavtalet som är bifogat till ansökan kan godkännas som regleringsplan som ska ingå i beslutet om samreglering.

Ansökan i enlighet med samregleringsavtalet kan anses vara nödvändigt för att detaljplanen ska kunna genomföras. Samregleringen betjänar de fastigheter och tomter som har förbundit sig till avtalet. Samregleringen främjar på ett bestående sätt användningen av de fastigheter och tomter som är avtalsparter, och orsakar inte oskälig belastning för fastigheterna.

Bilaga 1. Samregleringsavtalet med bilagor

Bilaga 2. Utdrag ur fastighetsregister

Bilaga 3. Handelsregisterutdrag

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar stifta de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på avtalet om samreglering (undertecknat 19.08.2026) 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.