

Rakentamislain 135 §:n mukainen päätös kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, Kalliomäen asemakaava-alueen kortteli 590 tontit 1, 2 ja 4 / Beslut om fastigheternas samreglering enligt bygglagen 135 §, Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590, tomterna 1,2 och 4

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.02.2025 § 17

201/10.03.00.06/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Yhteisjärjestelysopimukseen liittyvät rakennusluvat

Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3, Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 5 ja Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7-9 ovat hakeneet rakentamislain (RakL) 135 §:n mukaista päätöstä koskien kiinteistöjen yhteisjärjestelyjä Kalliomäen asemakaava-alueella korttelissa 590 sijaitseville tonteilleen 1, 2 ja 4. Päätös koskee seuraavia kiinteistöjä: 753-419-4-1856, 753-419-4-1857 ja 753-419-4-1859.

Kyseistä korttelia ja tontteja koskevat rakennusluvat 22-0417-R, 22-0418-R ja 22-0419-R. Rakennusluvat on hyväksytty rakennus- ja ympäristövaliokunnassa 29.9.2022 § 239; rakennuslupahakemusten liitteinä ovat olleet alustavat yhteisjärjestelysopimukset. Allekirjoitettu, lopullinen yhteisjärjestelysopimus on jätetty Lupapisteeseen 21.1.2025; ensimmäinen rakennus, osoitteeseen Kalliomäenkaari 5, on valmistunut ja sen osalta on loppukatselmus hyväksytty 11.2.2025.

Yhteisjärjestelysopimus

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä on RakL 135 §:ssä säädetty seuraavaa:

”Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jolleivat asianosaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädetään asetuksella.”

Laaditulla sopimuksella sovitaan yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden suunnittelusta, toteutuksesta, käytöstä, ylläpidosta ja kustannuksista sekä tonttien suunnittelusta ja rakentamisesta niiltä osin kuin sopijapuolten omistuksessa olevilla tonttikokonaisuuksilla on joko rakenteelliset, toiminnalliset tai tekniset yhtymäkohdat toisiinsa. Alueiden ja tilojen yhteiskäytön osalta sopimus koskee seuraavia: autopaikat, jätepiste, piha-alueet, kulku-, huolto- ja ajoväylät, pelastuslaitokselle varattu nostopaikka, tekniset tilat, maalämpöjärjestelmä ja maalämpökaivot sekä talosauna.

Hakemuksen liitteenä on toimitettu kaikkien kolmen kiinteistön osalta allekirjoitetut yhtiökokouksen pöytäkirjat: laadittu yhteisjärjestely koskee kaikkia kolmea kiinteistöä ja määrätään tällä päätöksellä noudatettavaksi kaikkien kolmen kiinteistön osalta.

Toimivalta päätöksen osalta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnassa 12.12.2024 hyväksytyn toimintasäännön mukaan yhteisjärjestelystä määrää joko valiokunta tai rakennusvalvontapäällikkö; edellisen toimintasäännön mukaan toimivalta oli ainoastaan rakennus- ja ympäristövaliokunnalla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää määrätä 21.1.2025 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet noudatettavaksi rakentamislain 135 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä. Samalla yhteisjärjestelysopimus hyväksytään yhteisjärjestelypäätökseen sisällytettäväksi järjestelysuunnitelmaksi.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att rättigheterna och skyldigheterna som baserar sig på avtalet om samreglering, som undertecknades 21.1.2025, skall följas som samreglering av fastigheter enligt 135 § i bygglagen. Samtidigt godkänns avtalet om samreglering som en regleringsplan, som inkluderas i beslutet om samreglering.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Yhteisjärjestelysopimus_Sipoon Kalliomäenkaari 3, 5 ja 7-9