

Valmistelija Tekninen avustaja Sari Salminen, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Asia MRL 164 §:n mukainen yhteisjärjestelysopimuksen vahvistaminen.
Toimenpide Yhteisjärjestelysopimuksen vahvistaminen, koskien Sarvvinportin kaava-alueen korttelin 2227 tonttien 3 (257-473-1-172), 4 (257-6-2227-4), 5 (257-6-2227-5) kesken toteutettavasta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

Kiinteistötunnus	Oikeutettu	Rasitettu	Sopimus
257-473-1-172, tontti 3	X	X	X
257-6-2227-4, tontti 4	X	X	X
257-6-2227-5, tontti 5	X	X	X

Osapuolet

Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen osapuolet

Kiinteistö 257-473-1-172 (tontti 3):

- Asunto Oy Kirkkonummen Viklo, y-tunnus 3163347-6 (Viklo) vuokraoikeuden haltijana
- Asunto Oy Kirkkonummen Kajava, y-tunnus 3163352-1 (Kajava) vuokraoikeuden haltijana
- Fim Vuokratontti Ky, y-tunnus 2924000-8 ("Fim") kiinteistön omistajana

Kiinteistö 257-6-2227-4 (tontti 4):

- Asunto Oy Kirkkonummen Neitokurki, y-tunnus 3181890-5 (Neitokurki) vuokraoikeuden haltijana
- Asunto Oy Kirkkonummen Hietakurki, y-tunnus 3181876-1 (Hietakurki) vuokraoikeuden haltijana
- Suomen Osatontti Ky, y-tunnus 2064431-3 (Osatontti) kiinteistöjen omistajana

Kiinteistö 257-6-2227-5 (tontti 5):

- Asunto Oy Kirkkonummen Panoraama, y-tunnus 3207263-1 (Panoraama) vuokraoikeuden haltijana
- Asunto Oy Kirkkonummen Horisontti, y-tunnus 3207235-9 (Horisontti) vuokraoikeuden haltijana
- Suomen Osatontti Ky, y-tunnus 2064431-3 (Osatontti) kiinteistöjen omistajana

Vastuunrajoitus Fim Vuokratontti Ky:n ja Suomen Osatontti Ky:n omistamien mainittujen kiinteistöjen osalta yhteisjärjestelysopimuksessa sovitusta velvoitteista vastaavat ja oikeudet saavat hyväksyen kiinteistöjen vuokraoikeuksien haltijat sopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaisesti riippumatta siitä, onko vuokraoikeudet kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Riippumatta muista sopimuksen ehdoista, Fim Vuokratontti Ky ja Suomen Osatontti Ky eivät vastaa sopimuksessa aiheutuvista taikka siihen liittyvistä velvollisuuksista ja kustannuksista miltään osin ja/tai vastaa mistään tähän sopimukseen perustuvasta taikka siihen liittyvästä vahingosta tai menetyksestä.

Lisäselvitys Yhtiöt ovat keskenään laatineet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Kustannusten jakoperusteet

Yleinen kustannustenjakoperuste tonttien kesken määräytyy tonteilla olevien rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa seuraavasti, ellei yhteisjärjestelysopimuksessa ole toisin sovittu:

- Tontti 3 2500 kem²
- Tontti 4 2500 kem²
- Tontti 5 2500 kem²

Kullekin tontille kuuluvat kustannukset jakautuvat kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoiden välillä vuokraoikeuden määräosien mukaisissa suhteissa, ellei osapuolten välisessä hallinnanjakosopimuksessa ole toisin sovittu.

Yhteisjärjestely koskee seuraavia asioita:

- Kulkuoikeudet
- Yhdyskuntatekniset johdot, putket ja viemärit
- Pinta- ja hulevedet sekä lumien läjittäminen
- Autopaikat
- Pelastustiet ja nostopaikat
- Tomutus-, kuivatus-, leikki- ja oleskelualue (tonteilla 4 ja 5)
- Väestönsuojat (tonteilla 3 ja 4)
- Jätehuolto (tontilla 3)
- Yhteistoiminnan järjestäminen (hoitokunnan perustaminen yhteistoiminnan järjestämiseksi)

Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu 17.11.2022. Sopimus on tämän päätöksen liitteenä.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus voidaan katsoa maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä vaadittavaksi järjestelysuunnitelmaksi. Sopimuksessa on lainkohdassa edellytetyllä tavalla sovittu alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.12.2023 § 160
894/10.00.00/2023

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vahvistaa Sarvikinportin kaava-alueen korttelin 2227 tontteja 3 (257-473-1-172), 4 (257-6-2227-4), 5 (257-6-2227-5) koskevan yhteisjärjestelysopimuksen.

Päätöksen perustelut

Järjestely palvelee kaikkia kiinteistöjä. Kyseinen järjestely edesauttaa pysyvästi kiinteistöjen käyttöä, eikä siitä aiheudu osapuolena oleville kiinteistöille kohtuutonta rasitusta.

Päätösote lähetetään kiinteistörekisterin pitäjälle, Uudenmaan maanmittaustoimistolle (MRA § 81 §:n mukainen merkintä kiinteistörekisteriin asianomaisille kiinteistöille).

Sovelletut oikeusohjeet

MRL § 164, MRA § 81