

Förnyat samregleringsavtal för kvarter 451 i detaljplanen för Vattentornsbacken

Kommunstyrelsen 08.06.2026 § 169

23/10.00.02/2021

| | |
|----------------|---|
| Beredare | kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel) |
| Beslutsförslag | Förvaltningsdirektör Jaana Suihkonen då kommundirektören är frånvarande Kommunstyrelsen 1 beslutar godkänna det bifogade samregleringsavtalet gällande kvarter 451 i detaljplanen för Vattentornsbacken 2 berättigar kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalet och befullmäktigar kommundirektören att underteckna avtalet 3 beslutar att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §). |
| Behandling | Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet. |
| Beslut | Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt beslutsförslaget. |
| För kännedom | avtalsparterna |
| Redogörelse | |

Bakgrund

I kvarter 451 i detaljplanen för Vattentornsbacken finns tre tomter i kvartersområde för flervåningshus (nedan "AK-tomten"), en tomt i kvartersområde för gemensamma byggnader som tjänar boendet (AH) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA), som är indelat i två tomter. Kommunen äger AK-tomt nr 1 och en av bilplatstomterna (LPA-tomt nr 6).

Genomförande av bilplatstomterna i kvarteret (LPA) och tomten för gemensamma byggnader (AH) och andra kvartersarrangemang kräver avtal om samreglering mellan ägarna och innehavarna till flervåningshustomterna.

Kommunen har 28.1.2021 undertecknat ett samregleringsavtal med de dåvarande tomtägarna i kvarteret. Sedan har det kommit ändringar i ägararrangemangen för tomterna, och tomtfonden Suomen Osatontti II Ky har blivit ägare till AK-tomterna nr 4 och 5. Planerna för flervåningshusen i AK-tomterna nr 4 och 5, parkeringsområdena och tomten för gemensamma byggnader har ändrats, och nya bygglov eller ändringstillstånd. På grund av uppdateringen av husplanerna har också bilplatsbehoven förändrats. Med det samregleringsavtal som ska ingås nu ersätts och avslutas det samregleringsavtal som undertecknades år 2021.

Numera finns bestämmelser om samreglering av fastigheter i 135 § i bygglagen, som trädde i kraft 1.1.2025. Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer om samreglering eller beslutar om den på basis av samregleringsavtal.

Innehåll i samregleringsavtalet

I samregleringsavtalet avtalas det bl.a. om följande ärenden som gäller kvarter 451:

- bilplatsarrangemang (LPA-tomtarna) och gemensamma gästplatser (4 st.) på flervåningshustomterna,
- gemensam gård (AH-tomten),
- gemensam insamlingslats för avfall (på AH-tomten),
- service- och räddningskörning,
- körförbindelser och gång- och cykelförbindelser (inklusive förbindelser till närrekreationsområdets rutter),
- placering av ledningar och rör,
- deponering av snö och dagvattenarrangemang,
- byggande av gemensamma områden,
- grund för fördelning av byggkostnaderna (i proportion till tomternas byggrätter),
- ansvar för genomförande av och kostnaderna för den byggentreprenad som samregleringsavtalet kräver,
- kostnadsansvar för användning, skötsel, underhåll och enligt behov grundläggande förbättring och förnyande av de gemensamma områdena,
- fakturering och betalning av kostnaderna,
- försäkringskyldighet,
- bestyrelse som sköter ärenden under avtalstiden (representanter är en person per flervåningshustomt) och
- avtalsvillkor som gäller överföring, ändring och avgörande av konflikter.

Man har avtalat att byggandet som samregleringen fordrar ska genomföras till självkostnadspris. Uppbärande av byggkostnaderna kräver att den kostnadsupp bärande flervåningshustomtens bostadsbyggnad har tagits i bruk av byggnadstillsynsmyndigheten på ett godtagbart sätt.

I samregleringsavtal avtalas också om en mindre förlängning av LPA-kvartersområdet (förlängningens yta är ca 180 m²) och schaktning på VL-områdets sida (i enlighet med ritningarna som ingår som bilaga 3 och 4 till avtalet).

Avtalsparterna befullmäktigar varandra att söka bygglov för ett projekt enligt samregleringen på LPA- och AH-tomtarna.

Ändringar i samregleringsavtalet

Nedan finns en uppräknig av de ändringar som gjorts i samregleringsavtalet:

- Avtalsparterna (ägarna och arrenderättens innehavare) har ändrats att motsvara den aktuella situationen.
- Ett ansvarsbegränsningsvillkor som gäller tomtfonden har införts som punkt 3 i avtalet. Som delägare till AK-tomtarna nr 4 och 5 godkänner tomtfonden inrättande av samreglering och servitut, men innehavarna

av arrenderätterna till tomterna i fråga svarar för de ansvar, skyldigheter och kostnader som avtalet medför.

- Antalet bilplatser som placeras på bilplatstomterna har ändrats från 114 till 107.
- Bilplatstomterna får separat dagvattenanslutning, och därför har onödiga anteckningar om dagvattensystem för flervåningshustomterna i punkt 6 strukits.
- Anteckningen om kostnadsfördelningen för LPA-tomterna har preciserats i punkt 6.
- Beläggningen på bilplatstomterna (förutom asfalt och betongstenläggning även gräsfog) har preciserats i punkt 10.
- Omnämmanden om gemensam bastu och hobbylokal för AK-tomterna nr 4 och 5 har lagts till i punkt 14.
- Den eftersträvade tidtabellen för tomtöverlåtelse i kommunen har strukits i punkt 17.
- Kartbilagorna 1, 2 och 3 har uppdaterats.
- Dessutom har andra mindre preciseringar gjorts i avtalet.

Bilaga till föredragningslistan:

- samregleringsavtal

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- kartförslag om tomterna i kvarter 451 i Vattentornsbacken