EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta

**PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Asetus annetaan osana kolmiulotteisten kiinteistöjen käyttöönoton lainsäädäntöhanketta. Uudet säännökset koskevat kolmiulotteisten kiinteistöjen tonttijakoa, rakennusrasitteita sekä rasite- ja yhteisjärjestelyiden kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Lisäksi asetuksessa laajennetaan mahdollisuuksia poiketa asemakaavoin tai kolmiulotteisen kiinteistön tilanteessa pääperiaatteesta, jonka mukaan tontin on rajoituttava katualueeseen tai yleiseen alueeseen.

Asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen käyttöönottoon tähtäävien lakimuutosten kanssa (tavoitteena 1.8.2018).

Hallituksen esitys (205/2017 vp) lakimuutoksiksi on vielä eduskunnan käsittelyssä tämän lausuntokierroksen alkaessa.

**YLEISPERUSTELUT**

1. Johdanto

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) kuutta pykälää on tarpeen muuttaa kolmiulotteisten kiinteistöjen (3D-kiinteistöt) lakihankkeen vuoksi. Uudistusta koskeva Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi, HE 205/2017 vp, annettiin eduskunnalle helmikuussa 2018 ja eduskunta hyväksyi esityksen mukaiset lait xx.xx.2018, jotka vahvistettiin xx.xx.2018.

Tavoitteena on tehdä tarpeelliset muutokset lakia tarkentavaan asetukseen. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi tonttien kulkuyhteyksiä koskevaa sääntelyä. Tavoitteena on, että asemakaavoissa tehdyt ratkaisut kiinteistöjen erityislaatuisista kulkuyhteyksistä, muun muassa erilaisten rakenteiden kautta kansilla tai maan alla, voitaisiin ottaa nykyistä paremmin huomioon tonttijaossa.

Muutettavat säännökset koskevat tonttijaon laatimista (37 §), tonttijakokarttaa (38 §), erillisen tonttijakoehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (39 §), elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa (60 §), rakennusrasitteita (80 §) sekä rasitteiden ja yhteisjärjestelypäätösten kiinteistörekisteriin merkitsemistä (81 §).

Asetus annetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) useiden valtuussäännösten nojalla. Valtuussäännökset ja niitä vastaavat asetuksen säännökset ovat seuraavat:

|  |  |
| --- | --- |
| Valtuussäännös | Muutettava tai uusi säännös (teema) |
| MRL 79 §:n 5 momentti (uusi HE) | MRA 37 ja 38 § (tonttijaon laatiminen)  MRA 39 § (kuuleminen tonttijaosta) |
| MRL 133 §:n 5 momentti (uusi HE) | MRA 60 § (kuuleminen rakennuslupahakemuksesta) |
| MRL 158 §:n 4 momentti ja 158 a § | MRA 80 § (rakennusrasitteet) |
| MRL 164 §:n 4 momentti, 164 a § ja 164 b § | MRA 81 § (merkitseminen rekisteriin) |

1. Nykytila ja sen arviointi

*Säännökset ja käytäntö*

Voimassa olevan MRA 37 §:n 1 momentin mukaan tonttijako on laadittava siten, että 1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys ja 2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. MRA 37 §:n 2 momentin mukaan edellä säädettyä ei kuitenkaan sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Tonttijaon lakitasoinen sääntely ei sisällä nimenomaisia säännöksiä kulkuyhteyden järjestämisestä tontille. Lain mukaan tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin (MRL 78 §:n 4 momentti). Tonttijakoa voidaan muuttaa, jos tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton taikka jos niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset (MRL 80 §:n 2 momentti).

Tonttijakoja tekevät kunnissa useimmiten kiinteistöinsinöörit, jotka toimivat kunnissa myös kiinteistörekisterin pitäjinä. Kiinteistörekisterin pitäjiä ovat maanmittaustoimistot ja sellaiset kunnat, jotka ovat ottaneet tehtävän itselleen omilla alueillaan. Käytännössä 75 kuntaa toimii kiinteistörekisterin pitäjänä alueellaan, näissä kunnissa asuu valtaosa, yli 4 miljoonaa, suomalaista.

Tonttijako voidaan tehdä asemakaavassa tai erillisenä tonttijakona. Joissain isoissa kaupungeissa, kuten Helsingissä ja Espoossa, lähes kaikki tonttijaot ja niiden muutokset tehdään erillisinä tonttijakoina. Turku, Tampere, Oulu ja Lahti tekevät tonttijakoja usein asemakaavojen yhteydessä. Tämä on tapana silloin, kun asemakaavoja laaditaan kaupunkien itsensä omistamille maille.

Valtakunnallista tilastoa tonttijakojen lukumääristä ei ole saatavilla. Vuonna 2013 kuntaliitto toteutti kyselyn kiinteistö- ja mittaustoimesta, kyselyyn vastasi 49 kuntaa. Näissä kunnissa tonttijakoja oli tehty v. 2013 erillisinä noin 1500 kpl ja asemakaavan yhteydessä 300 kpl. Tontteja näissä oli syntynyt noin 5000 kpl. Tonttijakoja ja niiden muutoksia tehdään vuosittain esimerkiksi Espoossa noin 160 kpl ja Helsingissä noin 190 kpl.

*3D-kiinteistöjen käyttöönotto*

3D-kiinteistöt otetaan käyttöön Suomessa kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain ja maankäyttö- ja rakennuslain muutoksin. Samalla on tarpeen päivittää asetustasoinen sääntely. Muutokset ovat luonteeltaan lähinnä teknisiä ja lain muutoksista välittömästi johtuvia.

Asiallisesti merkittävin muutostarve koskee 3D-tontin rajoittumista katualueeseen. 3D-tontin ei olisi välttämättä rajoituttava katualueeseen eikä muiltakaan osin olisi tarpeen noudattaa MRA 37 §:n 1 momentin 1 kohdan tai 2 momentin sääntelyä tonttien liittymisestä katuun. 3D-tontituksella jaettaneen tyypillisesti isoja rakennuskomplekseja ja maanalaisia pysäköintitiloja kiinteistöiksi. Tällaisille kiinteistöille kuljetaan rakenteiden kautta tai maanalaisia tunneleita pitkin eikä kulkuyhteyttä ole tarkoituskaan järjestää perinteisenä tonttiliittymänä suoraan tontilta kadulle.

*MRA 37 §:n arviointi maanalaisten kulkuyhteyksien ja asemakaavaan perustuvien erityisten ratkaisujen näkökulmasta*

3D-kiinteistöjen lakihankkeen yhteydessä on noussut esiin tarve säännöksen laajempaankin tarkasteluun.

3D-kiinteistöjä koskevan hallituksen esityksen lausuntokierroksen aikana tuli esille, että nykymuotoinen asetuksen 37 § ei vastaa täysin käytännön tarpeita muutoinkaan. Muun muassa Kuopion kaupungin lausunnossa esitettiin, että pysäköinti viedään lähes poikkeuksetta keskustakortteleissa maan alle, eikä jokaiselle tontille ole tarkoituskaan kulkea autolla. Yhden kautta enintään kahdelle –määräys muodostuu lausunnon mukaan kohtuuttomaksi tonttijaossa ja aiheuttaa keinotekoisen kiinteistöjaotuksen. Säännöstä tulisi lausunnon mukaan muuttaa 2D-tilanteitakin ajatellen niin, että se vastaa tämän päivän vaatimuksia.

Säännöksen toimimattomuuteen viittaavia kannanottoja ovat aiemmin ja lain valmistelun yhteydessä tuoneet esille myös kiinteistöinsinöörien kerho, Espoon ja Helsingin kaupungit sekä Kuntaliitto.

Monissa asemakaavoissa korttelialueet suunnitellaan siten, että rakennusten autopaikat osoitetaan maan alle tai erillisille pysäköintitonteille. Asemakaavoissa pyritään rauhoittamaan rakennusten pihat autoliikenteeltä niin, että kohteille on ainoastaan pelastus- ja huoltoyhteydet, ei varsinaista jatkuvaa ajoliikennettä. Rakennukset halutaan kuitenkin monesti omille tonteilleen rakentamisen vaiheistamisen helpottamiseksi sekä rahoituksen järjestämisen helpottamiseksi.

Nykymuotoisen MRA 37 §:n noudattaminen tuottaa tonttijaossa ongelmia, jos autoliikenteen kulkeminen järjestetään kaavassa erilaisten kansirakenteiden alla, autopaikoitus tapahtuu tonttien alla tai jos asemakaava perustuu ratkaisuun, jossa tonteille ylipäänsä ei ajeta kuin huoltoliikennettä.

1. Keskeiset tavoitteet ja ehdotukset

*Lakimuutoksista johtuvat asetusmuutoksen tavoitteet ja ehdotukset*

Asetuksen säätämisen tavoitteet ovat kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen osalta samat kuin 3D-kiinteistöjä koskevassa hallituksen esityksessä. Tavoitteena on luoda järjestelmä, jossa asemakaava-alueella olisi mahdollista muodostaa kolmiulotteinen kiinteistö, jonka rajat olisivat määritetyt, paitsi horisontaalisesti, myös vertikaalisesti eli syvyys - korkeus -suunnassa. Tarkoituksena on edistää maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen rakentamista, selkeyttää niiden hyödyntämistä vakuustarkoituksiin ja lisätä perusrekisterien tietosisältöä, niiden informaatioarvoa, hyödynnettävyyttä sekä selkeyttä. (HE 205/2017 vp, s. 21)

Tarvetta asetusmuutoksiin on perusteltu hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa kunkin valtuussäännösten kohdalla.

MRL 79 §:n perusteluissa tuodaan esille, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen vuoksi asetusta (MRA 37 §) on tarpeen muuttaa katualueeseen rajoittumisen osalta, koska samassa rakennuksessa olevien kiinteistöjen kulkuyhteyksiä ei ole aina tarkoitus järjestää niin, että jokaisella olisi itsenäinen kulku suoraan katualueelle. Pykälässä tällä hetkellä olevat poikkeukset kulkuyhteysvaatimuksesta eivät olisi riittävät 3D-kiinteistöjä sisältävissä rakennuksissa. Näin ollen säännöstä on tarpeen muuttaa niin, että asetuksen vaatimuksia kulkuyhteyksien osalta ei sovellettaisi lainkaan 3D-kiinteistöihin. Käytännössä kulkuyhteyksistä rakennuksen sisällä sovittaisiin tonttijakoalueen kiinteistönomistajien kesken ja niistä huolehtimisen viranomaisvalvonta jäisi tonttijakoa myöhempiin vaiheisiin, eli rakennuslupamenettelyyn ja kiinteistönmuodostamisvaiheeseen.

MRL 79 §:n perusteluissa käsitellään myös tonttijakokartan pinta-alan osoittamisvaatimusta (MRA 38 §). Vaatimus tontin pinta-alojen osoittamisesta on poistettava 3D-kiinteistöjen osalta, sillä 3D-kiinteistöille ei voida osoittaa pinta-aloja, jos niiden muoto on sellainen, että pinta-aloja ei voida yksiselitteisesti laskea.

Hallituksen esityksen MRL 158 a §:n perusteluissa tuodaan esille tarve uudelle 3D-rakennusrasitetyypille. Siinä todetaan, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä on säädetty tarkemmin rakennusrasitteista. Asetuksen pykälässä on tyhjentävä 8-kohtainen luettelo niistä rasitetyypeistä, joita sen nojalla voidaan perustaa. Säännökseen olisi asetusmuutoksin tarpeen lisätä 3D-kiinteistönmuodostamista palveleva rasite uutena rasitetyyppinä. Rakennuksen sisäinen kiinteistöjako voi aiheuttaa tarpeen perustaa uuden tyyppisiä rasitteita, joilla taataan rakennuksessa oleville kiinteistöille riittävä varmuus kiinteistön käyttömahdollisuuksista myös omistajanvaihdostilanteissa ja silloin, kun sopimukseen ei päästä. (HE 205/2017 vp, s. 47)

Hallituksen esityksen yhteisjärjestelyitä koskevan 164 b §:n perusteluissa todetaan puolestaan, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:ään, joka koskee rakennusrasitteiden ja yhteisjärjestelyn kiinteistörekisteriin merkitsemistä, on tarpeen lisätä viittaus 164 a §:ään ja tähän [164 b] pykälään.(HE 205/2017 vp, s. 48).

Asetuksen 39 §:n ja 60 §:n viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin on lisäksi korjattava, koska viittauksen kohteena olevat MRL:n pykälien momentit siirtyvät ja saavat näin uuden järjestysnumeron.

*MRA 37 §:n kulkuyhteyssääntelyn muutosten tavoitteet ja ehdotukset*

Muita kuin 3D-kiinteistöjä koskevat kulkuyhteysjärjestelyt olisi saatettava vastaamaan nykytarpeita. Tontin kulkuyhteyden järjestäminen välittömästi tai korkeintaan toisen tontin kautta kadulle on hyvä pääsääntö edelleen, sillä taajamissa katuverkosto takaa kulkijoille yleisen oikeuden liikkua ja oleskella alueella. Yleinen liikenne kaupungeissa perustuu katuverkostoon.

Edellä kuvattujen nykytilan ongelmien poistamiseksi ja tulevien tarpeiden vuoksi nykyistä tonttien ajoyhteyksien sääntelyä on tarkoituksenmukaista vapauttaa hallitusti asemakaavaan perustuen. Tarpeet poikkeusjärjestelyyn olisi tuotava esille asemakaavassa ja kaavassa olisi myös kuvattava, miten tonttien kulkuyhteydet järjestetään näissä tilanteissa. Asemakaava on ohjeena tonttijaossa. Silloin kuin ratkaisu perustuu asemakaavaan, on se tehty avoimesti ja vuorovaikutteisesti kaavoituksen yhteydessä, asemakaavoituksen tavoitteita ja sisältövaatimuksia noudattaen.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle (MRL 84 § 2 momentti). Koska siihen liittyy taloudellisia rasitteita, on laissa erityinen säännös kadunpitovelvollisuuden alkamisesta. Kadunpitovelvoite alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna (MRL 86 § 1 momentti). Säännös antaa kunnalle mahdollisuuden lykätä kadunpitovelvollisuutta kustannus-hyöty -arvioinnin perusteella.

Säännösten tavoitteet on otettava huomioon niitä sovellettaessa. Oikean keinovalikoiman käyttö on tärkeää tarkoitussidonnaisuuden periaatteen noudattamiseksi. Tämän esityksen tavoitteena ei ole sallia tilannetta, jossa kunta vapautuakseen kadunpidosta ja sen tuomasta taloudellisesta rasitteesta siirtää vastuuta kulkuyhteyksien järjestämisestä laajamittaisesti tontinomistajille ilman alueen luonteesta ja kaavan sisällöstä johtuvaa perusteltua syytä.

Esityksessä ehdotetaan toteutettavaksi välttämättömät 3D-kiinteistöjen lakihankkeesta aiheutuvat muutokset asetukseen. Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi tonttien kulkuyhteyksiä koskevat, edellä kuvattuja tavoitteita edistävät joustot nykysäännöksiin. Tonttien kulkuyhteyksien järjestämistä järkiperäistävien joustojen hyödyntämisen olisi perustuttava asemakaavassa esitettyyn ratkaisuun, joka olisi perusteltava.

1. Esityksen vaikutukset

3D-kiinteistöjen käyttöönoton vaikutuksia on käsitelty uudistamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 205/2017 vp). Asetuksen muutoksilla ei 3D-kiinteistöjen osalta ole itsenäisiä uusia vaikutuksia.

Tonttien kulkuyhteyksien osalta esityksellä voi olla lakimuutoksesta riippumattomia vaikutuksia, joita on arvioitava.

Rakennukset halutaan monesti omille tonteilleen rakentamisen vaiheistamisen helpottamiseksi sekä rahoituksen järjestämisen helpottamiseksi. Tällaisissa kohteissa tonttijakojen laatiminen helpottuisi, jos tonttijakovaiheessa riittäisi, että jokaista tonttia varten on sitä palveleva kulkuyhteys asemakaavan mukaan suunniteltuna. Korttelialueet pystytään silloin jakamaan rakennuspaikkojen hallinnan ja vaiheittaisen toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisemmin. Muutoksella pystytään myös vähentämään joidenkin kohteiden hallinnanjakosopimuksen tarvetta, kun kohteet voidaan jakaa omiksi tonteikseen tarkoituksenmukaisemmin.

Uudelle sääntelylle on selkeä tarve, mutta siitä ei tulisi vallitseva käytäntö. Joissakin tonttijaoissa nyt esitettävä MRA 37 §:n muutos olisi helpottanut tonttijaon laatimista. Sellaisten tonttijakojen lukumäärää on kuitenkin vaikea arvioida. Merkittävämpää on kuitenkin se, että monia kohteita on täytynyt jättää jakamatta, koska nykymuotinen säännös ei ole jakamista mahdollistanut.  Edelleen monissa kohteissa on maanomistajien täytynyt tehdä turhia muodollisia rasitesopimuksia, jotta tonttijako on täyttänyt MRA 37 §:n vaatimukset. Jatkossa tällaisia ei enää tarvittaisi.

Yksi muutoksen välitön vaikutus lienee, että nykyisin vain muodon vuoksi suunnitellut sittemmin toteutumattomat kulkuyhteydet jäävät pois kaava- ja tonttijakokartoista. Tällä ei ole vaikutuksia sen paremmin tontinomistajille kuin kunnillekaan katujen pitäjinä ja niiden taloudellisten seurausten kantajina, joita kulkuyhteyksien rakentaminen ja ylläpito aiheuttavat. Kaavoituksessa ja tonttijaossa turha työ vähenisi jonkin verran, kun haamuyhteyksiä ei olisi enää tarpeen suunnitella.

Tonttien kulkuyhteyksien suoraa normisääntelyä kevennettäisiin. Samalla korostuisi asemakaavan merkitys: epätavalliset ratkaisut olisi suunniteltava ja tuotava esiin asemakaavassa ja sen perusteluissa. Liikkumisen järjestelyt on suunniteltava perustellusti kaavan tavoitteiden ja sisältövaatimusten mukaisiksi. Muodollisen, asetuksessa olevan sääntelyn sijaan kaavoittajan valinnanvara ja perusteluvelvollisuus kasvavat. Oikeus suunnitella nykyajan tarpeita vastaavia kaupunkiympäristöjä erilaisine kulkutapoineen vapautuisi nykyisestä.

Silloin kun kulkuyhteydet perustuvat katujen sijaan tonttien kautta kulkeviin rasitteisiin, kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasitteen hyödyntäjä. Siltä osin kuin jouston käyttö johtaa tällaisten ratkaisujen lisääntymiseen, kuntien kadunpitovelvollisuudet vähenevät ja tontinomistajien vastaavat rasitteet kasvavat.

Teoreettisena riskinä on, että muun muassa taloudelliset tai julkisen tilan käyttöön kohdistuvat toiveet ohjaavat liikkumisen ja katuverkoston kehittämistä enemmän tai eri tavoin ja painopistein kuin on ollut muutoksen varsinaisena tavoitteena. Tätä riskiä pienentää osaltaan se, että välineenä jouston soveltamisessa olisi asemakaava, jonka muoto- ja sisältövaatimukset on säädetty laissa, jonka tavoitteet ovat hyvään kaupunkiympäristöön liittyviä ja joka päätetään kunnassa avoimen vuorovaikutteisen menettelyn ja demokraattisen päätöksenteon tuloksena. Lisäksi nykytilanne on jo osittain sellainen, että muutos nykyiseen ei näissäkään tapauksissa liene kaikilta osin iso. On nimittäin esimerkkejä ja voidaan arvioida, että ne erityisissä sijainneissa olevat pienehköt alueet, joissa ei ole tähänkään asti ollut tarkoituksenmukaista synnyttää laajaa katuverkostoa, on kaavoitettu haluttaessa minimaalisin katuverkostoin, hyödyntämällä voimassa olevan lain joustoja täysimittaisesti ja käyttämällä ketjutettuja rasitejärjestelyjä läpi tonttien, osin keinotekoisesti ja varsin hankalasti hahmotettavana kartallisena ilmaisuna.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta on tärkeää, että kunnassa noudatetaan kaikissa toisiaan vastaavissa päätöksentekotilanteista avointa ja johdonmukaista ratkaisulinjaa.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä myös siihen, miten yleinen liikenne ja ihmisten kulkeminen järjestyy alueilla, jolla ei ole tiheää katuverkostoa.

1. Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Sen kanssa samanaikaisesti valmisteltiin luonnokset kiinteistönmuodostamisasetuksen ja kiinteistörekisteriasetuksen muutoksiksi. Asetusluonnokset olivat lausunnolla xx. – xx.2018 ja niihin annettiin yhteensä xx lausuntoa. Lausunnot ovat saatavilla asianumerolla MMM020:00/2015valtioneuvoston hankkeet -sivuilla (<http://valtioneuvosto.fi/hankkeet>).

Lausuntopalaute: xxx (täydennetään)

Asetusluonnos on tarkastettu xx.xx.2018 oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

**YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT**

**8 luku Tonttijako**

*MRA 37 § Tonttijaon laatiminen*

Säännös koskee tonttijaon laatimisen perusteita (1 momentti) ja niistä poikkeamista (2 momentti) sekä erillisen tonttijaon laatijan pätevyyttä (3 momentti). Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, joka laajentaisi mahdollisuuksia poiketa 1 ja 2 momentin vaatimuksista.

Perussäännös tonttijaon laatimisen perusteista on maankäyttö- ja rakennuslain 78 §. Sen mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijaon on myös oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. Jos tonttijako laaditaan erillään asemakaavasta, on kaava ohjeena tonttijaon laatimisessa (MRL 79 §).

Tässä asetuksen pykälässä on säädetty tarkentavista perusteista tonttijaon laadintaan. Ne koskevat kulkuyhteyttä tontille (1 momentin 1 kohta ja 2 momentti), sekä tontin tarkoituksenmukaista muotoa ja suuruutta rakentamisen, tontin käytön ja sen huollon näkökulmasta (1 momentin 2 kohta).

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti tonttijaon laatijan pätevyydestä siirtyisi 4 momentiksi.

Uuden 3 momentin mukaan tonttijako voitaisiin 1 ja 2 momentista poiketen laatia myös muulla tavalla, jos tällainen muu tapa olisi suunniteltu ja hyväksytty alueen asemakaavassa. Edellytyksenä on, että kulkuyhteys, joka tonttijaossa toteutetaan, perustuu nimenomaiseen asemakaavalliseen ratkaisuun. Lisäksi 1 ja 2 momentissa säädetystä voitaisiin poiketa, jos alueella on voimassa tai syntymässä kyseisen tonttijaon myötä kolmiulotteinen tonttijako. Tämä peruste on itsenäinen, samoin kuin edellä kuvattu asemakaavaratkaisuun nojaava peruste.

Kolmiulotteinen tonttijako tuottaa kortteliin kolmiulotteisia kiinteistöjä, tai kolmiulotteisten ja kaksiulotteisten kiinteistöjen mosaiikin. Rakennukset voivat sijaita 3D-tonteilla tai 3D-tontit rakennuksissa, monissa kerroksissa, rinnakkain ja sisäkkäin. Kolmiulotteisten kiinteistöjen maailmassa kulkuyhteydet tonteille on jo lähtökohdiltaan järjestettävä muulla kuin perinteisellä, katuun rajoittuvalla tavalla, jollei kolmiulotteinen kiinteistö satu sijaitsemaan tontin reunalla katutasossa. Näin ollen kolmiulotteisille kiinteistöille ja niiden välissä sijaitseville kaksiulotteisille kiinteistöille on tarpeen säätää lähtökohtainen vapautus katuun rajoittumisen ja siihen liittyvän ”enintään yhden tontin kautta” kulkemisen säännöstä. Kolmiulotteisten kiinteistöjen tilanteessa tonttijakoa ohjaa tältä osin lain 78 §, jonka mukaan jako on tehtävä noudattamalla vaatimuksia tarkoituksenmukaisuudesta sekä maanomistusolojen ja asemakaavan huomioon ottamisesta. Käytännössä isossa roolissa tullee olemaan asemakaavan lisäksi samaan rakennukseen kuuluvien kiinteistöjen omistajien väliset yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset, joissa kulut kiinteistöille ja tiloihin on mietitty ja sovittu. Rakennuksen ja rakennuspaikan tasolla myös rakennuslupamenettelyssä ja kiinteistönmuodostuksessa kiinnitetään huomiota kulkuoikeuksiin.

*MRA 38 § Tonttijakokartta*

Pykälän 1 momentin loppuun lisättäisiin lause, jonka mukaan tonttijakokartalla ei osoiteta kolmiulotteiselle kiinteistölle lainkaan pinta-aloja. Muilta osin säännös pysyisi entisellään.

*MRA 39 § Erillisen tonttijakoehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Pykälän ensimmäisen momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n kuulemissäännökseen (79 § 2 momentti) korjattaisiin lain säännöksen muuttumisen vuoksi. Kuulemisesta säädetään 3D-kiinteistöjen käyttöönoton lakimuutosten jälkeen sekä 79 §:n 2 että 3 momentissa. Asetuksen säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi kokonaan viittau momenttiin. Viittaus pykälään on riittävän täsmällinen asian ymmärtämiseksi.

**11 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupamenettely**

*60 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto*

Samoin kuin edellä 39 §:ssä, 60 §:n ensimmäisen momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momenttiin on päivitettävä lain muuttumisen vuoksi. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen lausunnosta säädetään nyttemmin maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 4 momentissa. Asetuksen säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi kokonaan viittaus momenttiin, sillä viittaus pykälään on riittävän täsmällinen asian ymmärtämiseksi.

**13 luku Rakentamiseen liittyvät järjestelyt**

*80 § Rakennusrasitteet*

Pykälässä olevat viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin on päivitettävä lain muuttumisen vuoksi. Lisäksi pykälän loppuun ehdotetaan lisättäväksi uusi kolmiulotteisen kiinteistön rasitetyyppi.

Pykälän johtolauseeseen on lisättävä viittaus uuteen MRL 158 a §:ään, jossa on perussäännös kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen rakennusrasitteen perustamisesta. Muilta osin johtolause ei muuttuisi.

Pykälän uudeksi viimeiseksi yhdeksänneksi kohdaksi lisättäisiin oikeus perustaa rakennusrasite, joka on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi. Rasitteen tarvitsijakiinteistö voi olla joko kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen, kunhan tarve rasitteelle johtuu siitä, että samassa rakennuksessa, rakennuskompleksissa tai korttelissa on kolmiulotteinen kiinteistö. Vastaavasti rasitettu kiinteistö voi olla joko kaksi- tai kolmiulotteinen.

*81 § Kiinteistörekisteriin merkitseminen*

Pykälän viimeiseen 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus maankäyttö- ja rakennuslain yhteisjärjestelyitä koskeviin uusiin 164 a ja 164 b §:iin. Muutoksen myötä yhteisjärjestelyiden perustaminen, muuttaminen ja poistaminen tulee säännöksen soveltamisen ja rekisteröintivelvollisuuden piiriin. Säännöstä ei muutettaisi muilta osin.