

Lausuntopyyntö nimi: Maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttaminen 3D-kiinteistöjen käyttöönoton vuoksi

Lausuntopyyntö

diarinumero: YM3/600/2018

Viennin ajankohta: 7.5.2018 7:18

Lausuntopyyntö tila: Suljettu

Suodattimet: Kaikki lausunnonantajat

**Yhteenveto:**

Lausuntopyyntö lähetettiin 48 taholle, lausunto saatiin 17 taholta. Lisäksi 6 lausuntopyyntö saanut ilmoitti, että niillä ei ole lausuttavaa tai että ne eivät anna lausuntoa (valtiovarainministeriö, oikeusministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Verohallinto, korkein hallinto-oikeus). Lausunnon jättäneistä 11 ilmoitti kannattavansa muutoksia, muut lausunnonantajat eivät ottaneet yleisellä tasolla kantaa.

Vaikutusarvioinnin osalta yhdessä lausunnossa toivottiin selvästi laajempaa vaikutusarviota 3D-kiinteistöjen vaikutuksista, muuten vaikutusarviointia pidettiin riittävänä tai esitettiin joitain omia näkökulmia vaikutuksiin.

Tonttilyttymän uusia joustoja (37 §:n muutos) kannatti 12 lausunnonantajaa, mikään taho ei vastustanut muutosta nimenomaisesti. Muutamassa lausunnossa korostettiin, että suoran liittymisen katuun pitää säilyä pääsääntönä. Osassa lausunnoista kaivattiin myös ehdotettua enemmän joustoja.

Useampi lausunnonantaja kiinnitti huomiota uuteen kolmiulotteisen kiinteistön rakennusrasitteeseen (80 §) toteamalla sen olevan luonteeltaan erilainen kuin muut rasitteet, koska siinä ei kuvata nimenomaista käyttötarkoitusta. Lausunnoissa kaivattiin tarkempaa muotoilua ja esimerkkejä, mitä tällaiset rasitteet voisivat konkreettisesti olla.

Yhteisjärjestelyiden sopimisen ajankohdasta ja esittämisestä rakennusluvan yhteydessä sekä uudesta julkisesta järjestelyasiakirjasta esitettiin toivomuksia joissain lausunnoissa. Niissä tuotiin esille tarve tuoda näitä järjestelyissä soveltavia asioita esille mahdollisimman varhaisessa vaiheessa kokonaisprosessia.

Ehdotettuja muutoksia seuraaviin pykäliin joko kannatettiin tai niistä ei lausuttu: 38 (Tonttijakokartta), 39 (Erillisen tonttijakoehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville), 60 (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto) ja 81 (Kiinteistörekisteriin merkitseminen).

Organisaatio	Kannattatko asetusmuutosta tai onko teillä siitä muuta yleistä lausuttavaa?	Onko teillä näkemyksiä säännösehdotuksen vaikutuksista ? Onko 37 § §:n kulkuyhteyksiä koskeva ehdotuksen vaikutukset arvioitu oikein ja riittävästi?	37 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?	38 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?	39 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?	60 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?	80 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?	81 § Näkemyksenne pykäläehdotuksesta?
<b>Vantaan kaupunki</b>	Kannattamme asetusmuutosta.	Poikkeuksellisten kulkuyhteyksien sisällyttäminen asemakaavaan on kannatettava kehitysuunta.	Kyllä	Ei kommentoitavaa.	Kannattamme muutosehdotusta.	Kannattamme muutosehdotusta.	Kannattamme muutosehdotusta.	Kannattamme muutosehdotusta.
<b>Lappeenrannan kaupunki</b>	Asetusmuutos on hyvä. Kannatetaan.	Asemakaavan ja sen määräysten rooli korostuu. Kolmiulotteisten kiinteistön osalta kaikkia uusia kulkuyhteyksimahdollisuuksia on vielä vaikea hahmottaa, joten muutoksen vaikutuksen arviointiakin on vielä vaikea arvioida.	Kyllä		Ei kommentoitavaa.	Muutoksella ei merkitystä.	Muutoksella ei merkitystä.	Tässä vaiheessa, kun ei ole tietoa tulevista kolmiulotteisista kiinteistönmuodostamisista, ei voi kommentoida, mitä mahdolliset muut rakennusrasitteet olisivat.
<b>Tampereen kaupunki</b>	Puollamme esitettyjä muutoksia asetukseen. Lausimme maa- ja metsätalousvaliokunnalle hallituksen esityksestä (HE 205/2017 vp), että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisenetelyn osalta prosessin toivotaan olevan riittävän yksinkertainen, jotta tavallista monimutkaisempi kiinteistönmuodostamisprosessi olisi sujuva ja siten tarkoituksenmukainen. Myös nämä muutosehdotukset asetukseen sopivat hyvin tähän tavoitteeseen.	Vaikutukset on arvioitu oikein ja kattavasti, sillä tästä johtuneet haasteet ovat olleet myös Tampereella esillä. Ehdotettu muutosratkaisu, jolla asemakaavassa voidaan vaikuttaa ennakoivasti tilanteeseen rajaa muutoksen oikeaan kohteeseen. Kannattamme tässä muutosehdotusta.	Kyllä		Kannattamme muutosehdotusta, sillä pinta-alojen tai myöskään tilavuuksien näyttäminen tonttijakokartalla ei ole tarpeen. Mahdollisuuksien mukaan tonttijakokartalla esitettävien kohteiden sääntelyä voi tältä osin purkaa myös laajemminkin, esimerkkinä pinta-ala ja koordinaattitiedot.	Kannattamme muutosehdotusta, on selvää että asianosaisten käsite tässä hieman muuttuu, erityisesti pystysuunnassa tarkasteltuna.	Kannattamme muutosehdotusta.	Rakennusrasitteiden rooli on oleellinen kolmiulotteisessa ja päällekkäisessä rakentamisessa. Kannattamme muutosehdotusta.
<b>Porin kaupunki</b>	Maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen osalta komiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiseen tähtäävät lakimuutokset asettavat liian vähän vaatimuksia asemakaavoituksen osalle. Asemakaava on suunnitelma, jolla on niin kunnan kuin kun-talaiseinkin kannalta sangen kauaskantoiset ja moninaiset vaikutukset. Outoa on, että kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen osalta asia käsitellään asemakaavoituksen osalta todella ylimalkaisesti ja asioiden ratkaisu lykätään lähes kokonaisuudessaan tonttijako- ja kiinteistönmuodostusvaiheeseen. Asemakaavan ja sen sisältämän vuoro-vaikutteisuuden mahdollisuuksia tulee hyödyntää paremmin.  Moni kolmiulotteinen tonttijako ja kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen tähtäävä kaavoitushanke lähteen isojen rakennushankkeiden yhteydessä. Niissä monesti raken-nuslupaa varten toimitetaan kaupungille BIMM-mallit. Tätä voisi hyödyntää niin, että jonkin tarkkuusasteen mallit veloitettaisiin toimittamaan jo aikaisemmassa vaiheessa. Näin niitä voisi hyödyntää jo asemakaavoituksen ja kolmiulotteisen tonttijaoon yhtey-dessä kuten myös kiinteistönmuodostuksessa.	Tavoite muuttaa säännöstä, että asetuksen vaatimuksia kulkuyhteyksien osalta ei sovel-lettaisi lainkaan 3D-kiinteistöihin ja käytännössä kulkuyhteyksistä rakennuksen sisällä sovittaisiin tonttijakoalueen kiinteistönomistajien kesken ja niistä huolehtimisen viran-omaisvalvonta jäisi tonttijakoa myöhempiin vaiheisiin, eli rakennuslupamenettelyyn ja kiinteistönmuodostamisvaiheeseen ei ole ratkaisu ongelmaan vaan kyse on ongelman siirtämisestä muiden ratkaistavaksi. Tämä ei ole hyvä lähestymistapa asiaan.  Nykyisten asetuksen kulkuyhteyksiä koskevien vaatimusten tarkoituksena on todennä-köisesti ollut tavoite tonttien asumisviihtyvyyden turvaamiseen rajoittamalla tontilla ta-pahtuvaa liikennemäärää. Tämän rajoituksen sisältöä ja liikennemäärän suuruutta ver-rattuna nykypäivän vaatimuksiin on mahdollista tarkentaa mutta vaatimusten tulee koskea myös kolmiulotteisia kiinteistöjä.  Tavoite kulkuyhteyksien ratkaisemiseksi mahdollisimman kattavasti jo asemakaavan yhteydessä on kannatettava.  Muilta osin pykälästä ei ole huomautettavaa.					Luonnos sisältää pykälään lisäyksen " 9) hyödyntää rasiitetulla kiinteistöillä olevaa ra-kennusta tai rakennelmaa muullakin kuin 1—8 kohdassa tarkoitetulla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite)."  Tähän asitset kyiseyn pykälän sisältämät rakennusrasitteet ovat hyvinkin tarkkaan määritellyjä. Näiden perusteella toimin on ollut eri toimijoille selkeää eikä tulkinnan-varaisuuksia juuri ole pääsyt syntymään. Tämä lisäys on ylimalkainen ja poikkeaa täy-sin saman pykälän muista kohdista. Kolmiulotteisenkin kiinteistön vuoksi tarpeen ole-vat rasitteet tulee rajata ja eritellä. Tällaisenaan tämä pykälä vaikuttaa huonosti ja kii-reessä valmistelluna.	
<b>Oulun kaupunki</b>	Asetuksen muutos on tarkoituksenmukainen sekä 2D- että 3D-kiinteistöjä ajatellen.	Esitetty vaikutusten ennakoiti on pääpiirteissään oikeasuuntainen. Tiiviin keskustamaisen korttelirakenteen yhteydessä asetuksen muutoksella tehdään tonttijaoista tarkoituksenmukaisempia. Tontinmuodostuksen perusteet voivat korttelikokonaisuuksissa syntyä muilla kuin maankäytöllisillä perusteilla, ja silloin tonttien muoto ja sijainti korttelissa voi olla vaikeasti ennakoitavissa kaavaprosessin aikana massoitteulun perusratkaisua haettaessa. Pinta-alaltaan suurien tonttien lohkomisen yhteydessä on siten harkittava asemakaavalliset perusteet, milloin katuyhteys on rakennettava - varsinkin suurten yksitysten omakotitonttien osalta. Katuyhteyden on syytä jatkossakin toimia pääsääntöisesti ensisijaisena kulkuyhteytenä, sillä muutoin yhteyksien käytöstä ja hoidosta saattaa syntyä haasteita omistussuhteiden ollessa usealla tontinhaltijalla. Teoriassa samat asemakaavalliset periaatteet ulottuvat myös kaava-alueen viereisiin suunnittelutarveratkaisuihin kaavoittamattomilla alueilla, jolloin suunnitteluvaran säilyttämisellä tulevan asemakaavan suhteen voidaan päätöstä perustella myöhemmin tarvittavalla katuyhteydellä.	Kyllä	OK	OK	OK	OK	OK
<b>Turun kaupunki</b>	Kannattamme asetusmuutosta ja pidämme sitä pääsääntöisesti hyvänä alla olevin tarkennuksin.	Muutos on hyvä, mutta rajoituksia voisi lieventää entisestään alla esitetyllä tavalla.	Kyllä	Pykäläehdotus on hyvä, mutta sisältöä voisi edelleen keventää ja antaa mahdollisuuden osoittaa kulkuyhteys myös tonttijaoissa useamman tontin kautta tai muulla tavalla, vaikei mahdollisuutta olisi asemakaavassa osoitettukaan. Tämä edistäisi tarkoituksenmukaiset tonttijakojen laatimista myös niiden asemakaavojen osalta, jotka ovat jo voimassa.	Ehdotus on hyvä, kolmiulotteisten kiinteistöjen osalta pinta-alatieto ei ole merkityksellinen.	Ok.	ELY-keskuksilla ei ole enää MRL 171 §:n mukaan toimivaltaa tehdä poikkeamispäätöksiä, joten viittaus pitää poistaa.	Ok.
<b>Helsingin kaupunki</b>	Helsingin kaupungin lausuntoon on koottu kannanotot kaupunkimittauspalveluista, asemakaavoituksesta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelusta ja rakennusvalvontapalveluista. Lausuntoaan Helsingin kaupunki toteaa seuraavaa: Helsingin kaupungin edustaja on ollut mukana MMM:n asettamassa kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen käyttöönottoprojektissa. Projektiryhmä on osittain ollut mukana asetusten valmistelussa ja enimmäkseen setusmuutosluonnokset ovat perusteltuja ja sisällöltään kattavat. Helsingin kaupunki pyytää huomiomaan jäljempänä esitetyt kaksi täydennys- / muutosesitystä. Ympäristöministeriössä on käynnistetty laaja maankäyttö- ja rakennuslain uudistamistarvetarkastelu ja selvitys kaavoitusprosessin kehittämisestä tietomallipohjaiseksi. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että mahdollisuus 3D-kiinteistönmuodostukseen otetaan huomioon tässä tarkastelussa ja kehitystyössä. HUOM! Lisäksi lausunnossa on kehittämis ehdotus yhteisjärjestelyitä koskevasta uudesta julkisesta järjestelyasiakirjasta ja sen sisältövaatimuksista (ks. tarkemmin lausunnon sivut 2-3).			Erityisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n 3 momentiksi on luonnoksessa esitetty lisäystä, joka tuo pitkään kaivatun helpotuksen myös kaksikulotteisten kiinteistöjen kulkuyhteyksien osoittamiseen tonttijaoissa ja ehdotettu muutos nähdäänkin erittäin tervetulleena erityisesti tiivillä keskusta-alueilla. Muutoksen myötä tonttijaoissa ei tarvitse suunnitella ja osoittaa sellaisia pitkälti keinotekoisia kulkuyhteyksiä, joita ei ole todellisuudessa tarpeen eikä aikomustakaan perustaa rasitteina kiinteistötoimituksissa.				Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 9 kohdaksi on luonnoksessa esitetty lisättäväksi seuraava kohta: "hyödyntää rasiitetulla kiinteistöillä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muullakin kuin 1—8 kohdassa tarkoitetulla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite)." Muotoilu on tulkinnanvarainen ja vaatii sen, että asetusmuutoksen perustelumuiotissa avataan, mistä kaikista asioista 3D-rakennusrasite voidaan perustaa. Helsingin kaupunki esittää, että säännökseen lisättäisiin sanat "...kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen" vuoksi.
<b>Kuopion kaupunki</b>	Kokonaisuutena erittäin kannatettava asetusmuutos.	Näemme säännösehdotuksen vaikutukset positiivisena. Erityisesti MRA 37§:n muutosta on odotettu jo vähintään 10 vuotta. Nykysäännökset johtavat monessa tapauksessa erittäin keinotekoiseen kiinteistöjaotukseen.  Säännöksen mukaan kulkuyhteyden järjestämisessä pääsääntönä pysyy vanhat perussäännös, mitä voidaan pitää perusteltuna. Kun rakennuspaikkoja muodostetaan, myös katuja tarvitaan. Jokaisen tontin rajoittuminen katuun ei kuitenkaan ole aina järkevää, kun pyritään tehostamaan maankäyttöä erityisesti keskustan täydennysrakentamisen alueilla. Pysäköinti hoidetaan usein maanalaisin ratkaisuin ja maanpäällinen kulku on kevyttä liikennettä, huoltoa ja pelastustoimea varten. Siksi on hyvä, että asemakaavavaiheessa voidaan kulku tonteille ratkaista tilanteen vaatimalla tavalla. Asemakaavaan kytkentä pidetään hyvänä.	Kyllä	Kauan odotettu muutos, joka mahdollistaa tonttijakojen järkevän toteutuksen. Lainkohtaan on kommentoitu jo edellisessä kohdassa.	Ei kommentoitavaa	Ei kommentoitavaa	Ei kommentoitavaa	Uusi kohta 9 poikkeaa aikaisemmasta tyyppipakkoperiaatteesta, mutta tämän hetkisten tietojen valossa koskien 3D-kiinteistöjä muotoilu voidaan pitää järkevänä. Ymmärtääksemme myös 3D-kiinteistöjen osalta rasitteet perustetaan 1-8 kohtien mukaisina rasitteina, mikäli sovitettava oikeus sopii määritelyihin oikeuksiin. 3D-kiinteistöjen osalta tulee varmasti tarve uusista oikeuksista, joita ei vielä pysty edes ennakkoimaan. Tästä johtuen väljää määriteltäviä pidetään hyvänä. Vaikaa on myös kuvitella sitä tilannetta, että tyyppipakon puute johtaisi kiinteistön kannalta kohtuuttoman oikeuden vahvistamiseen.

<b>Sisäministeriö</b>	Lausunnonssamme hallituksen esitysluonnoksesta kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta säätämiseksi toimie esille, että kolmiulotteisten kiinteistöjen käytön aikaisia ongelmia- ja tulkintatilanteiden syntymistä estäisi ainakin osittain se, että kiinteistöjen yhteisistä järjestelyistä, kuten paloteknisistä ratkaisuista ja niiden ylläpidosta, sovittaisiin varhaisessa vaiheessa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) tehdyt lisäykset kolmiulotteisten kiinteistöjen yhteisjärjestelystä 164 a § ja 164 b § ovat erittäin tervetulleita.	Tonttien kulkuyhteyksien suunnittelun perustuessa enenevässä määrin asemakaavalliseen ratkaisuun tai kolmiulotteisten kiinteistöjen tapauksessa kiinteistöjen omistajien välisiin yhteisjärjestelysopimuksiin tulee kiinteistön pelastustaiden suunnittelu huomioida nykyistä aikaisemmassa vaiheessa. Palo- ja pelastuskalustolla on oltava mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta ja kiinteistöä. Teknisen huollon käyttämät reitit eivät välttämättä sovellu kiinteistön pelastustoiminnan järjestelyihin.		Kolmiulotteisen kiinteistön erityispiirteet huomioiva rasitetyyppi on kannatettava lisäys. Asetusluonnoksessa rasitetypin nimeksi esitetty kolmiulotteisen kiinteistön rasite on looginen ja ymmärrettävä. Rasitetypin määritelmästä tai perusteluista ei kuitenkaan selviä, miten tämä rasitetyyppi eroaa maankäyttö- ja rakennuslain uusien säännöksiä 164 a § ja 164 b § mukaisesta yhteisjärjestelystä.	Maankäyttö- ja rakennuslain uusien säännöksiä 164 a § ja 164 b § mukaisen yhteisjärjestelypäästösten lisääminen kiinteistörekisteriin on erittäin kannatettavaa. Olemme esittäneet maa- ja metsätalousministeriölle lausunnonssamme, että sääntelyn yhdenmukaistamiseksi yhteisjärjestelypäästökset huomioitaisiin myös kiinteistörekisteriasetuksen 6 §:n 1 momentin 12 kohdassa, sillä rasite yhteisjärjestelystä ei muodostu välttämättä kiinteistötoimituksessa vaan rakennuslupaprosessissa.				
<b>Maanmittauslaitos</b>	Muiston sivun 2 toiseksi alimassa kappaleessa mainitaan kiinteistörekisterin pitäjänä maanmittaustoimistot, jotka kuitenkin on lakkautettu 1.1.2014 lukien, kun Maanmittauslaitoksesta annettu laki (900/2013) tuli voimaan. Kiinteistörekisterinpitäjänä toimii Suomessa yleisesti Maanmittauslaitos lukuun ottamatta niitä kaupunkien asemakaava-alueita, joilla on sitova tonttijako ja joilla asianomainen kunta on ottanut kiinteistörekisterin pitämisen huolehdittavakseen. Vastaavalla tavalla sivulla 3 lienee korrekta kirjoittaa toiseksi alimassa kappaleessa Kuntaliiton asemesta Suomen Kuntaliitosta.  Perustelumuioston sivun 5 keskivaiheilla on sanajärjestysvirhe virkkeessä ”Silloin kuin ratkaisu perustuu asemakaavaan, se on tehty avoimesti ja vuorovaikutteisesti kaavoituksen yhteydessä, asemakaavoituksen tavoitteita ja sisältövaatimuksia noudattaen.” Virkkeen jälkimmäisessä lauseessa on kirjoitettava subjekti ennen predikaattia.	Apulaisoikeuskansleri on vastauksessa 22.3.2016 Dnro OKV/323/1/2015 Vantaalla käsitelty tapaus, jossa rasitetoimituksessa rasiteoikeus perustettiin tontin alueella eri sijaintiin kuin sitovaan tonttijakoon oli merkitty. Tämä aiheutti asianosaisille epätoivoisuutta sekä oikeuskäsittelyä. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi ottaa huomioon erillisen tonttijaoon laatijalle jo laissa asetetut kvalifoidut pätevyysvaatimukset, että kaksikulotteisessa sitovassa tonttijaossa mahdollisten ulospääsytiekulkuyhteyksien paikat kadulle määritettäisiin tontin lohkomisessa tai rasitetoimituksessa sitovasti huomioon otettavaksi. Tämä olisi asiakaslähtöistä ja korostaisi edelleen asemakaava-alueen tontin lohkomisen hyvin teknistä luonnetta toimituksena, johon ei liity oikeudellista harkintaa. Ilmeisesti tällainen muutos kuitenkin edellyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista, eikä muutos lakiteknisesti olisi mahdollinen valtioneuvoston asetuksella.	Kyllä	Mitä tulee kolmiulotteiseen tonttijaakoon, Maanmittauslaitos katsoo, että sääntely asetusluonnoksessa on asianmukaista.	Ehdotetussa 39 §:ssä säännellään edelleen tavallisilla kirjeillä tiedottamisesta, mikä jo kesällä 2016 voimaan tulleen ns. KaPA-lain sääntely huomioon ottaen vaikuttaa vanhakantaiselta. Sähköisellä viestillä tiedottaminen tulisi olla nykymaailmassa ensisijainen tiedottamistapa, ja muunlainen tiedottaminen, kuten kirjeellä, olisi poikkeuksellista.				
<b>Väestörekisterikeskus</b>	Väestörekisterikeskus kannattaa ehdotettua asetusmuutosta.  Lausuntopyyntönsä kuvattujen maankäyttö- ja rakennusasetukseen suunniteltujen muutoksien kaikkia yksityiskohtaisia vaikutuksia ei vielä tässä vaiheessa ole pystytty arvioimaan väestötietojärjestelmän kannalta. Väestötietojärjestelmässä rakennukset rekisteröidään nykyisellään yhdelle kiinteistölle sijoittuvaksi ja tämän toimintaprosessin muutokset voivat tuottaa laajamittaisia muutoksia väestötietojärjestelmään ilmoitettavien rakennusten ja rakennus-hankkeiden rekisteröinnissä. Kolmiulotteisiin kiinteistöihin liittyvien lainsäädäntöhaakkeiden vaikutus rakennuksiin liittyyään osoitejärjestelmään sekä rakennusten omistusten merkitsemiseen tulee vielä arvioida tarkemmin myöhemmissä vaiheissa väestötietojärjestelmän kannalta sen jälkeen, kun on saatu käytökokeuksia kolmiulotteisten kiinteistöjen vaikutuksista yhteiskunnan perustietorekistereissä.	Väestörekisterikeskuksella ei ole tähän lausuttavaa.	Kyllä	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.
<b>Liikennevirasto</b>	Liikennevirasto kannattaa asetusmuutosta.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Ei lausuttavaa.	Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n rakennusrasitetyyppejä koskevaan luetteloon esitetään lisättäväksi uusi 9 kohta, joka mahdollistaisi kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellisen rakennusrasitteen perustamisen. Esitetyn 9 kohdan mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa 158 a §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräjän rasittava oikeus hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muullakin kuin 1-8 kohdassa tarkoitettulla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite).	Ei lausuttavaa
<b>Rakli</b>	RAKLI ry kannattaa asetusmuutosta.	Kyllä						Rakennusrasitteiden rooli on olennainen, ja RAKLI ry kannattaa ehdotettua sääntelyä. Tulisi myös pohtia, RAKLI ry kannattaa pitäisikö rasitetyyppejä monipuolistaa, esim. palosammutus ja -turvallisuus. Rasitteiden pysyvyys-argumentti on jäänyt vähemmälle huomiolle. Velvoite ylläpitää rasitetta, koska tulevaisuudessa keskinäiset riippuvuudet lisääntyvät 3D:ssä.	RAKLI ry kannattaa yhteisjärjestelypäästösten lisäämistä kiinteistörekisteriin.
<b>Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry</b>	Suomen luonnonsuojeluliiton järjestelmässä tämän lausunnon antaa sen Uudenmaan piiri. Katsomme, että asetuksessa ei ole ympäristön kannalta huomautettavaa. Kansalaisten ympäristöoikeuksien kannalta 39 §:ssä on syytä asettaa tonttijakoehdotus aina nähtäville, vaikka siitä olisi asianomaisten välillä sovittu.				Kansalaisten ympäristöoikeuksien kannalta 39 §:ssä on syytä asettaa tonttijakoehdotus aina nähtäville, vaikka siltä olisi asianomaisten välillä sovittu.				

Suomen Omakotiliitto ry	<p>Omakotiliitto kannattaa asetusmuutosta.</p> <p>Esityksillä ei ole tarkoitus muuttaa perinteistä maanomistukseen perustuvaa kiinteistöä vaan mahdollistaa kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen. Erityisesti voidaan olettaa, että 3D-kiinteistöjä muodostettaisiin suurempiin kaupunkelihin, joissa pääasiallisia kohteita olisivat maanalaiset pysäköintilaitokset, kauppakesusrakentaminen sekä liikennealueiden päälle tai alle tapahtuva rakentaminen.</p> <p>Yhteiskunnan kehittymistä ja tavoitteena olevan maankäytön tiivistymisen pohjalta kaikkia tulevaisuuden rakentamistarpeita ei pystytä tässä hetkessä määrittämään. Ylipäätään Omakotiliitto haluaa kiinnittää erityisesti huomiota kotitalouksien omaisuuden suojaan: Minkälaisia vaikutuksia tulevaisuuden 3-D kiinteistönmuodostamisella ja esimerkiksi infrarakentamisella on pientalojen lämmitysratkaisujen valintaan. Pystyykö kuluttaja valitsemaan lämmitysmuodoksi esimerkiksi ympäristöystävällisen maalämmityksen.</p>	<p>Omakotiliitto korostaa, että erityisesti asuinalueilla katuyhteyden on syytä toimia pääsääntöisesti ensisijaisena kulkuyhteytenä, sillä muutoin yhteyksien käytöstä ja hoidosta saattaa syntyä haasteita omistusoikeuksien ollessa usealla tontinhaltijalla.</p>	Kyllä	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.	Omakotiliitto hyväksyy pykäläehdotuksen.
Suomen Kuntaliitto ry	<p>Maankäyttö- ja rakennusasetukseen esitettävät muutokset liittyvät pääasiassa lakimuutoksiin, joilla mahdollistetaan kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus (HE 205/2017 vp). Esitetyt muutokset ovat tarpeen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen käyttöönoton kannalta. Kuntaliitto on esittänyt näkemyksensä lainsäädäntökokonaisuuden vaikutuksista hallituksen esityksen luonnoksesta sekä maa- ja metsätalousvaliokunnalle annetuissa lausunnoissa.</p> <p>Lisäksi asetuksen 37 §:ään esitetään muutosta, jonka tarkoituksena on joustavoittaa kulkuyhteyksien järjestämistä kiinteistöille. Muun muassa eräät kaupungit ovat muistioloennoksen mukaan kiinnittäneet huomiota nykyisen säännöksen kehittämistarpeeseen. Kulkuyhteyden järjestämistä koskevan säännöksen joustavoittaminen painottamalla suunnitelmallisuutta on kannatettavaa. On hyvä, että 37 §:n 1 momentin pääsäännöstä voidaan joissain tilanteissa poiketa perustellusta syystä ja suunnitellen tarkoituksenmukainen ratkaisu asemakaavassa.</p>	<p>Vaikutusten arviointia koskevasta osiosta ei ilmene, mihin tietopohjaan arviot perustuvat. Esimerkiksi vaikutusten arviointia koskevan kohdan viidennessä kappaleen ("Yksi muutoksen välitön vaikutus lienee...") osalta olisi tarpeen tuoda esiin, mihin selvitykseen se perustuu.</p>	Kyllä	Ei huomautettavaa.	Ei huomautettavaa.	Ei huomautettavaa.	Ei huomautettavaa.	<p>Asetuksen 80 §:n rakennusarvituoteon esitetään lisättäväksi uusi rakennusarvityyppi kolmiulotteisten kiinteistöjen rakentamiseen ja käyttöön liittyen. Uusi rasiityyppi ei väljyytensä vuoksi vastaa perinteistä käsitystä tyyppipakkoperiaatteen mukaisesta rasiityypistä. Uutta rasiityppiä voitaneen kuitenkin pitää tarpeellisenä kolmiulotteisten kiinteistöjen järjestämisen kannalta. Säännöksen soveltamisen kannalta olisi tärkeää muutamien esimerkin avulla kuvata, millainen uuden kohdan mukainen rasiite voi olla - erityisesti, kun uusi kohta poikkeaa sanamuodoltaan nykyisistä rasiityypeistä ("hyödyntää" vrt. "käyttää").</p>	Ei huomautettavaa.
Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry	<p>Kiitämme mahdollisuudesta lausua. Pidämme asetusmuutosta lähtökohtaisesti hyvänä.</p>	<p>Mielestämme muutokset eivät ole kovin merkittäviä, mutta niiden vaikutuksia muihin säädöksiin, sekä käytännön rakentamiseen ja eri tilanteisiin ei välttämättä ole riittävän kattavasti osattu arvioida (palo- ja pelastuslainsäädäntö, tarkastellaanko rajalle rakentamisen rajoituksia myös pystysuunnassa, vaikutukset kiinteistönmuodostamislakiin, lunastukset, jne.). Lisäksi mielestämme jäi epäselväksi, kuinka syvälle kiinteistön omistajan oikeudet ulottuvat. Jossakin yhteydessä oli todettu, että ainakin niin syvälle kuin kiinteistön ajateltavissa oleva käyttö edellyttää (miten syvän energiakaivon teko, jne.). Epäselväksi mielestämme jäi myös, liittyvätkö muutokset myös Pisara –rata, Helsingin läpiajotunneli, jne. tyyppisen rakentamisen helpottamiseen, eikä vain maanalaisiin pysäköinti-, varasto-, tekniikka-, ymv. –tiloihin.</p>	Kyllä	<p>Olemassa olevan kaavan kehittämiseen liittyy mielestämme epäselvyyttä: Voiko kulkuyhteys tai rasiiteet ajautua kaavaa kehitettäessä esim. korttelissa taloudellisessa mielessä kehoimmalle tontille heikentäen sen tilannetta entisestään? Voiko tästä aiheutua jatkoa ajatellen jotain ei-toivottuja vaikutuksia, vai oletetaanko että tilanne korjautuu markkinalähtöisesti ennemmin tai myöhemmin? Katsomme, että kyseinen seikka tulisi ottaa huomioon asetusmuutosta tehtäessä.</p>	Ei lausuttavaa	Ei lausuttavaa	Ei lausuttavaa	<p>Ehdotetun MRA 80 §:n kohta 9 mahdollistaa minkä tahansa rasiiteen (1-8 lisäksi ja mukaan lukien) muodostamisen pakkorasitteena, mikäli se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi. Tämä voi aiheuttaa ongelmia tarpeen määrittäessä (kuka määrittelee, että rasiite on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi) ja rakennusarvite laajenee kohtien 1-8 lisäksi miksi rasiiteeksi tahansa. Tällöin rasiitettava kiinteistö on varsin heikossa asemassa, koska pakkorasite ei edellytä neuvottelulosta ja pakkorasitteessa korvaukset tulevat lunastuslaista (tällöin kuinka määritellään esim. haitat ja ylläpito). Näin ollen kokoasetuksen 80 § pitäisi näkemysmme mukaan muokata niin, että kolmiulotteinen kiinteistö ei oikeuta rasiiteen perustamiseen ilman sopimusta kuin niissä tapauksissa, joissa se kaksikulotteisen kiinteistön tapauksissa on tällä hetkellä ollut mahdollista. Nyt ehdotettu 80 §:n kohta 9 antaa liian lavean mahdollisuuden. Toisin sanoen katsomme, että asetuksen 80§ pitäisi muokata rasiitettavaa kiinteistöä kohtaan suopeammaksi (ei ainoastaan kohtaa 9, johtuen MRL 158a §), kuitenkin mahdollistaen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen.</p>	Ei lausuttavaa