

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 2 päivänä heinäkuuta 2018

518/2018

Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 37–39, 60, 80 ja 81 §, sellaisena kuin niistä on 60 § osaksi asetuksessa 1829/2009, seuraavasti:

37 §

Tonttijaon laatiminen

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;

2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahden tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitetun tontin kautta.

Tonttijako voidaan 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin estämättä laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttia palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti taikka jos tonttijako tehdään korttelissa, jossa on voimassa tai johon suunnitellaan kolmiulotteinen tonttijako.

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähintään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkinto.

38 §

Tonttijakokartta

Erillinen tonttijako laaditaan kartalle (*tonttijakokartta*), jossa tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartassa on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet. Kolmiulotteiselle kiinteistölle ei kuitenkaan osoiteta pinta-aloja eikä osapinta-aloja.

Jos tonttijako sisältyy asemakaavaan, asemakaavakartassa osoitetaan tonttien numerot ja rajat. Muut 1 momentissa mainitut tiedot voidaan osoittaa erillisessä kartassa.

Erillisen tonttijakoehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Erillinen tonttijakoehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Niillä, joita on tonttijaon valmistelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n mukaan kuultava, on oikeus tehdä muistutus tonttijakoehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niille, joilla on 1 momentin mukaan oikeus tehdä muistutus. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt tonttijakoehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Jos kaikki asianomaiset ovat hyväksyneet tonttijakoehdotuksen kirjallisesti, ehdotuksen asettaminen nähtäville ei ole tarpeen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

Rakennuslupahakemuksesta on maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n nojalla pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:

- 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;
- 2) luonnonsuojelulain (1096/1996) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiello;
- 3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; taikka
- 4) maakuntakaavassa tai rakennuslain (370/1958) mukaisessa seutukaavassa varattuun virkistys- tai suojelualueeseen.

Lausunto ei kuitenkaan ole tarpeen, jos rakentaminen perustuu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen tai kunnan poikkeamispäätökseen, jota koskevasta hakemuksesta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon. Lausunto ei 1 momentin 4 kohdan nojalla ole myöskään tarpeen, jos alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on annettava lausunto kolmen kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158, 158 a tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

- 1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite);
- 2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (rakennerasite);
- 3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (laiterasite);
- 4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (käyttörasite);

5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (huoltorasite);

6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);

7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta (seinärasite);

8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (sietorasite);

9) hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1–8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite).

81 §

Kiinteistörekisteriin merkitseminen

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle.

Jos tonttijakoa tai kiinteistön rajoja muutetaan, toimitusinsinöörin tai milloin kysymys on kiinteistöjen yhdistämisestä, kiinteistörekisterin pitäjän on päätöksellään samalla oikaistava rasite muutosta vastaavaksi ja poistettava kiinteistöjaotuksen muutoksen johdosta tarpeettomiksi tulleet rasitteet. Kortteli- ja tonttinumeron muuttuessa kiinteistörekisterinpitäjä ratkaisee asian kuultuaan tarvittaessa asianosaisia.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain 161, 161 a, 162–164, 164 a ja 164 b §:ssä tarkoitettuja päätöksiä.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä elokuuta 2018.

Helsingissä 27 päivänä kesäkuuta 2018

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

Lainsäädäntöneuvos Jaana Junnila