

*Asunustilasto*

asumistaso 69



**asumistaso 69**  
asuntoasiain vuosikirja

S  
1960

S  
500



22570



## Sisältö

Johdanto .....	7
Asumisen talous, Olavi Lindblom .....	8
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista, Mikko Mansikka .....	14
Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin, Matti Tausti .....	26
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund .....	30
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki Välitälo .....	34
Asunnon vertailu ja valinta, Pentti Pantzar .....	36
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen .....	38
Rakennuslaki .....	62
Rakennusasetus .....	96
Asuntotuotantolaki .....	125
Asuntotuotantoasetus .....	134
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1. 7. 1968 lähtien asuntolainoi- tetuissa asunto-osakeyhtiöissä .....	147
Huoneenvuokralaki .....	151
Laki lapsiperheiden asumistuesta .....	164
Asetus lapsiperheiden asumistuesta .....	166
Asuntokysymystä ja asuntoja käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo .....	169
Kirjallisuusluettelon hakemisto .....	214
Aluerakennusohjelmia, rahalaitoksia .....	171 ... 219

## Johdanto

Asumistaso 69 esittelee asuntosektoria kansantaloutemme osana eri näkökulmista tarkasteltuna. Jotta voitaisiin ymmärtää sekä asuntotilanteen kehittämisen tarve että mahdollisuudet vaikuttaa nykytilanteeseen, seurataan asumisen tapahtumia myös tilastojen valossa.

Lähtökohdan ymmärtäminen on tärkeätä, sillä useimmat asuntopolitiikkaa koskevat kokonaistaloudelliset päätökset tehdään tässä esitettyjen kokonaistietojen osoittamaan kehitykseen nojautuen.

Kotimaista kehitystä verrataan ulkomaiden kehityskuvaan vertailupohjan laajentamiseksi. Tilasto-osalla on myös yrittäjien kannalta keskeinen merkitys, sillä sen tietojen perusteella voidaan paremmin arvioida markkinoiden laajuus ja tehdä kulutuksen trendiä koskevia johtopäätöksiä. Tärkeätä on täiltä osin myös vertailu kotimaisten ja ulkomaisten markkinoiden välillä.

Toisen pääosan tässä julkaisussa muodostaa lakeja ja asetuksia sekä juridisia menettelytapoja koskeva ajan tasalle saatettu valikoima. Niistä on hyötyä sekä yksityisille henkilöille että yrityksille viranomaisten kanssa asioitaessa.

Julkaisusarjaan pyritään sisällyttämään sellaisia teknillisiä, kansantaloudellisia, sosiaali- ja yhteiskuntapoliittisia, juridisia sekä rahoitusta koskevia tietoja, jotka kulloinkin ovat ensisijaisen tärkeitä asuntosektorin kehityksen ja kehittämisen kannalta. Sarjan ensimmäisessä julkaisussa halutaan korostaa kaavoituksen tehostamisen, kunnallisten rakennusohjelmien asianmukaisen toteutuksen, asuntolain kehittämisen ja rakennustyön tuottavuuden suurta merkitystä. Näiden seikkojen järjestelmällinen ratkaiseminen jo poistaisi monta estettä vuosittain valmistuvien asuntojen määrän nousun tieltä.

Asuntoasiain vuosikirja kokoaa niinkään tietoja uusista rakennushankkeista, alaan liittyvistä yrityksistä ja tuoteutuuksista sekä rakentamista ja asumista käsittelevästä kirjallisuudesta.

Asumistaso-sarjan tavoitteena on tallettaa ja esitellä keskitetysti sellaista tietoa, jota jokainen asuntoasioista kiinnostunut pitemmän ajan kuluessa voi käyttää sekä vertailupohjana että lähteenä.

Helsingissä marraskuussa 1968

Kalevi Sassi      Seppo Westerlund

Juhani Kirkkomäki

## Asumisen talous

Pääjohtaja Olavi Lindblom

Asumisen muodot ovat meidän elinai-kanamme huomattavassa määrin muuttu-neet ja kehittyneet. Vuosisadan alussa suurin osa asuntokulutajista tuskin saat-toi uskoa laajojen piirien tulevan asumaan niinkin korkeatasoisesti kuin esim. Pohjo-lan kansat tosiasiasa nykyisin asuvat. Se-lityksenä on, että taloudellinen ja teknilli-nen kehitys ovat muodostaneet perustan sille, että me yleensä olemme voineet asettaa asumiselle jatkuvasti kohoavia vaatimuksia ja voineet niitä myös aste as-teelta toteuttaa.

Kaikki voi tapahtua normaalin kehityk-sen myötä, jossa tosin on pakko ottaa huomioon, että uustuotanto vuosittain eri maissa edustaa vain 2-3 % olemassa olevasta asuntokannasta. Uustuotanto ei nimittäin parhaimmillaankaan pysty käden käänteessä luomaan asumiselle yleisesti vallitsevia uusia muotoja. Mutta hyvä on, jos suuntakin aina parempaan saadaan näkymään.

Yritettäessä vastata kysymyksiin 'paljon-ko tuloista uhrataan asumiseen' ja 'paljon-ko asumisesta tosiasiallisesti voidaan mak-saa' on tietenkin asetettava vastauksen läh-tökohdaksi joitakin ennestään yleisesti tunnettuja premissejä. Lienee oikein to-deta, että kansainvälisesti ottaen on ylei-sesti hyväksyttyinä periaatteena pidetty si-tä, että jokaisella tulisi olla käytettäväs-ään asunto, joka suuruudeltaan, varus-teiltaan ja kustannuksiltaan vastaa mää-rättyjä kohtuullisia tai keskimääräisiä pe-rusvaatimuksia. Mitoituksen ääriarajat saat-tavat jossain määrin vaihdella maasta maa-han mm. ilmaston, tottumusten yms. puit-teissa. YK:n alaisen Euroopan asuntokomi-tean laadittama raportti the Quality of Dwellings and Housing Areas, on pyrkinyt kartoittamaan eri maissa sovellettujen pe-riatteiden luonteenomaisia piirteitä. Yh-teiskunnallisessa mielessä on miltei kaik-kialla pidetty välttämättömänä mm. slum-mien hävittämistä, mutta samalla on ol-

lut pakko todeta, että useassa maassa ei ole riittävästi tarjolla slummeissa asu-neiden tulotasoa vastaavaa uudempaa, mutta halpaa asuntokantaa. Yleisesti asun-nolle asetetut hyväksytyt keskimääräi-setkin vaatimukset on asetettu nykyisin jo niin korkealle, että uustuotannossa asumiskustannukset ylittävät varsinkin alemmalla tulotasolla olevien maksukyvy-n. Perheen kulutuksen kohtuullinen ja eh-kä totuttukin jakautuma erilaisiin kulutus-tarpeisiin ei jätä riittävästi varoja edes kohtuullisiksi muodostuviin asumiskustan-nuksiin. Tässä yhteydessä onkin jo pai-kallaan todeta, että tämä lienee olennaisin syy siihen, että useimmat maat ovat tun-nustaneet yhteiskunnan velvollisuuden ta-valla tai toisella myötävaikuttaa siihen, että asumiskustannukset mahdollisimman ylei-sesti vastaisivat edellä mainitsemiani hy-väksyttävälle asumistasolle asetettavia koh-tuullisia vaatimuksia.

Kuten havaitaan, on edellä käytetty var-sin varovaisia yleisiä termejä kohtuullisuu-desta ja keskimääräisyydestä. On kuiten-kin pakko lähestyä asiaa asettamalla edes jokin näkyvä mitta kriteerioksi, josta sit-ten on tietenkin mahdollista väitellä, onko se sellaisenaan oikein asetettu. Sellaisen avulla kuitenkin voidaan lähestyä asiaa täysin asiallisesti ja tarpeen vaatiessa muuttaa tätä mittaa kokeiltaessa, miten voitaisiin vastata alussa mainittuun kysy-mykseen 'mitä asumiseen tuloista voidaan uhrata'. Vaikka täysin selvää lähdeä en olekaan saanut käsiini, totean kuitenkin kansainvälisesti hyvin yleisesti puhuttavan siitä, että asumismenot eivät saisi keski-määrin ylittää yhtä viidennestä perheen tulosta. Kun kysymykseen tulevat perheen tulot, on mittaperuste hieman erilainen, sillä eräissä maissa on perheessä tulon-saajia enemmän kuin yksi ja toisaalta taas esim. verotusjärjestelmän ja erinäisten muiden asiaan vaikuttavien tekijäin erilai-suus saattaa vaikeuttaa ainakin vertailuja siitä, mitä asumiskustannukset eri maissa ovat. Myös toteaisin, että nimenomaan

niissä maissa, joilla on ollut suurin vaikutus mainitun viidennesmitan aikaansaami-seen, ei asunnon tarjoamiin vuokralla mi-tattaviin asumispalveluetuihin kuulu sellai-nen varustetaso kuin mitä esim. pohjois-maissa pidetään jo aivan luonnollisena. Niinikään pohjoismaissa melko yleisesti lasketaan vuokraan sisältyviksi myös läm-mityskulut ja ehkä vielä jotain muutakin. Näin ollen, jos mainittua viidennestä pi-dettäisiin yleisesti hyväksyttävissä olevana perusteena kaikkialla muualla, olisi meillä mainittua rajaa pidettävä hieman ylempä-nä, koska em. maissa asukkaat kustanta-vat tällaiset asumiskustannuksina pidettä-vät kulut erikseen.

Todettakoon myös, että rakennuskus-tannusten yleinen kohoaminen — jonka oleellisin tekijä lienee asunnon palvelu-tason paraneminen kuten varustetaso yms. — on pakottanut sallimaan vuokra-viidenneksen kohoamisen neljänneksen tuloista monissa maissa, joissa eri tulo-luokkien asuntomenojen erot muuten muo-dostuisivat kovin suuriksi.

Pelkkien asumiskustannusten vertailu ei kuitenkaan anna vastausta kysymysarjam-me toiseen kysymykseen siitä, kuinka pal-jon asumisesta voidaan maksaa. Asumis-kustannuksethan muodostavat vain osan perheen kulutusmenoista. Tässä suhteessa laajempiin tutkimuksiin perehtyminen on välttämätöntä oikeamman kuvan saamiseksi. Jo yli sata vuotta sitten Engel ja Schwa-be hankkivat kuuluisuutta perheiden kulu-tusmenoja koskevilla tutkimuksillaan. Edel-linen totesi ravintomenojen osuuden suh-teellisesti laskevan perheen tulojen nous-tessa ja jälkimmäinen huomasi eri tulo-luokkien asumismenoja verratessaan, että suurempituloiset käyttävät asumiseensa pienemmän osan tuloistaan kuin vähäva-raiset.

Suomen kohdalta mainitsen, että ensim-äinen tällainen tutkimus suoritettiin teol-lisuuden ammattityöntekijöistä kaupungeis-sa vuosisadan alussa. Tällöin meni asun-toon, valoon ja lämpöön 16 % kulutus-

menoista. Myöhemmissä tutkimuksissa suhde ei ole sanottavasti muuttunut. Tietenkin esim. sodan jälkeiset vuokrasään-  
nöstelyn vaikutukset näkyvät tuloksissa selvästi pienempinä suhdelukuina. Sen sijaan kuluneitten 60 vuoden aikana nähdään selvä nousu asumistasossa. Asuntojen koko ja varustetaso on huomattavasti parantunut. Myös kansantulolaskelmissa on havaittu asunomenojen yksityisissä kulu-  
tusmenoissa vakiintuneen 15–16 % vaiheille. Se merkitsee asumistason nousua reaaliensiotason ja yleisen elintason mukana ilman, että asumiseen uhrattaisiin sen enempää kuin aikaisemminkaan. Asunnon preferenssin osakseen saama arvostus ei siis jokapäiväisessä kulutuksessa näytä nousseen. Näin näyttää asian laita olleen viime vuosina. Jäljempänä esittämäni näkökohdat tosin jossain määrin muuttavat tätä kuvaa.

Jotakuinkin samaan tapaan näyttää kehitys kulkeneen muissakin Euroopan ja Pohjolan maissa, jos asiaa tarkastellaan YK:n keräämien tilastojen valossa.

Nyttemmin on kuitenkin päättymässä Suomessa tähän asti laajin tätä asiaa koskeva tutkimus, joka tarjoaa lähiaikoina julkisuuteen uusimmat tiedot. Niiden mukaan asumismenojen osuus kulutusmenoista olisi Suomessa jonkin verran noussut. Koko maassa käytetään asumiseen 19,3 % kulutusmenoista. Tällöin on laskettu asumismenot kullakin paikkakunnalla samanikäisen ja muuten samantasoisien vuokra-asunnon käyvän vuokran perusteella. Menoihin sisältyy valo, lämpö, lämminvesi, kotitaloudessa käytetty sähkö ja kaasu. Vieläpä on laskettu mukaan kesä- tai loma-asunnon kustannukset käypään arvoon. Kaupunkien ja maaseudun välillä on kuitenkin suuri ero, sillä edellisissä ko. menoerä on 22,2 %, kun se maaseudulla on 15,4 %. Pääkaupungin vastaava luku on 24 %.

Näin lasketuista tuloksista voitaisiin päätellä tilanteen edellä mainitun kansainvälisen 1/5-tason tulleen Suomessa keski-

määrin saavutetuksi ja tilanteen olevan tyydyttävän. On kuitenkin niin, etteivät todellinen asumiskustannustaso ja, esim. teollisuustyöntekijäin keskimääräistä ansiotasoa mittapuuna käyttäen suoritettava, käytännöllisen elämän vertailu läheskään tyydyttävästi vastaa edellä kerrotun tutkimuksen keskimääräistuloksia. Kohtuullis-  
kustannuksiset asunnot ja rajoitetulla tulo-  
tasolla liikkuvat perheet eivät aina kohtaakaan toisiaan. Voimakkaan urbanisoi-  
misen seurauksena kysyntä muuttovoit-  
silla paikkakunnilla kohdistuu nimenomaan uustuotantoon ja sen mukaiseen asumis-  
kustannustasoon. Tällaiseen havaintoon päädytään kun tutustutaan niihin tilastoi-  
hin, joita asuntohallitus Suomessa vuosit-  
tain kerää perheistä, joilla on oikeus saada vuokra-asunnoissa asuville lapsiperheille myönnettävää asumistukea.

Kuinka paljon asumisesta voidaan mak-  
saa? Ilmeistä on, ettei siihen kukaan voi-  
kaan antaa tyhjentävää vastausta, sillä arvostelu riippuu hyvin paljon siitä, millä tavoin kukin yksityinen perhe asettaa ku-  
lutusmenojensa jakautumisen preferenssit. Parempituloisille se ei yleensä ole on-  
gelma, mutta kansainvälisesti edellä kerrotulla tavalla hyväksyttävään tasoon pää-  
seminen tuottaa jo ammattityöntekijälle ongelmia. Yllättävää on kuitenkin ollut käy-  
tännössä havaita, että suuri joukko näistä jo omastakin puolestaan ilman yhteiskun-  
nan merkittävämpää tukea asettaa asumi-  
sen preferensseissään merkittävään ar-  
voon.

Tätä seikkaa voisi tietenkin valaista lu-  
kuisilla mielenkiintoisilla esimerkeillä, mut-  
ta viitteeksi mainitsen vain yhden. Etsit-  
täessä esim. halvempaa tonttikustannusta ollaan valmiita asumaan kaukana mm. työ-  
kohteesta ja käyttämään matkaan sekä aikaa että kuluja. Varsinaiset matkakulut saattavat tuntua vähämerkityksellisiltä, koska niiden tieltä saa väistyä joku toinen vähäisemmältä tuntuva kuin vuokra- tai velanlyhennysmeno. Aika on omaa ja työn ulkopuolella sille ei näytä annettavan sa-

maa arvoa kuin työpalkkatunnille. Kuiten-  
kin ollaan suuren kokonaisarvotekijän kanssa tekemisissä. Tätä kuvaa Ruotsissa hiljattain julkisuuteen saatettu tutkimus-  
tos, jonka mukaan siellä käytettäisiin työ-  
matkoihin vuosittain n. 200 milj. tuntia. Jos näille tunneille laskettaisiin joku hyväksyttävä arvo, edustaisi se n. 2–3 mrd. kruunua. Suomessa, Helsingissä suoritettu tutkimus osoitti, ettei perhe pitkästä työ-  
matkasta huolimatta ollut kiinnostunut asuinpaikkansa muuttamiseen, koska tietojen mukaan perhe oli jo sopeutunut ympäristöönsä. Valinta olisi mieluummin kohdistunut johonkin muuhun, mm. suurem-  
paan asuntoon, jos sellainen olisi ollut saatavissa.

Kysymykseen, mitä asumisesta ollaan valmiita maksamaan, annettavaan vastaukseen sisällyttäisin joka tapauksessa toteamuksen, ettei tietyllä alemmalla tulo-  
tasolla ole mahdollista saavuttaa kohtuullista asu-  
miskustannustasoa ilman yhteiskunnan toimenpiteitä. Puuttumatta tässä yhteydessä erilaisiin järjestelmiin totean vain, että yhteiskunnalla tulee olla kiinnostusta niiden kehittämiseksi sellaiseksi, että ne mahdollisimman joustavasti ja tehokkaasti vastaa-  
vat eri kokoisten, eri tulo-  
tasolla ja yleensäkin erilaisessa asemassa olevien perheiden tarpeita ja niin suuresta määrin kuin mahdollista sopeutuvat yleisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisvaatimuk-  
siin ja kussakin maassa arvostettaviin tekijöihin. Niinikään järjestelmän tulisi mahdollisimman suuresta määrin olla sellainen, että se perhettä tukiessaan ennen pitkää tekisi järjestelmään kuuluvat toimenpiteet tarpeettomiksi ja saattaisi perheen ns. omatoimisesti toimeentulevan asemaan.

Kun etsitään vastausta kysymykseen, mitä asuminen maksaa erilaisissa taloty-  
peissä, joudun enemmän pelkkänä henkilökohtaisena kuin tutkittuna käsityksenä toteamaan, ettei talotyyppi sellaisenaan muodosta ratkaisevaa tekijää asumiskus-  
tannuksissa. Kuhunkin tyyppiin sisältyy niin monia preferenssiratkaisuja perheen

itsensä osalta, että asumiskustannusten tai niiden yhteenlaskettujen summien vertailu käy, jos ei mahdolliseksi, niin ainakin erittäin vaikeaksi. Sen, minkä yhdessä saattaa olettaa muodostuvan halvemmaksi, löytää edestään joinakin muina asumi-  
seen tai sen kustannuksiin kuuluvina tekijöinä. Myös yhteiskunnan kannalta olisi etu- ja haittavaikutusten kustannusten tutkiminen paikallaan. Ihanteellisena ratkaisuna pitäisin tulevaisuuden näkymää, jossa perheillä olisi tilaisuus valita se asun-  
muoto, joka heitä eniten miellyttää, niin etteivät asumiskustannukset ratkaisevasti vaikuttaisi valintaan. Tässä suhteessa edellä mainittujen yhteiskunnan asuntopoliittisten toimenpiteiden kattavuus tulee erikoisen selvämerkitykselliseksi. Tulevaisuuden tarjontaan taas saattavat vaikuttaa erikoisesti mm. asemakaavamääräykset, joten ongelmien yhteenkuuluvuus ja ratkaisu-  
ihin pyrkimisen sidonnaisuus korostavat sekä tutkimuksen että yhteistyön tarvetta. Kaavoituksesta ja kaavoitukseen sekä rakennusmääräyksiin kuuluvista tekijöistä on etsitty ja edelleenkin etsitään syvemmälle käyviä selvityksiä niiden kustannusvaikutuksista asumiskustannuksiin. Mieleni tekee esittää kärjistetysti sellainen havainto, että toisaalta lähes jokainen asukas on valmis esittämään yhä uusia ja uusia vaatimuksia siitä, mitä kaavoituksen tulee asumiselle hyvänä puolena tarjota. Samoin tekevät kaikki ne, jotka suunnittelupuolella etsivät yhä uusia ja uusia idea- ja omasta mielestään ideaalisia ratkaisuja. Kaikki uudistukset ja vaatimukset tuntuvat niin hyviltä, että yhteiskunnassa asioista päätävät elimet ne mielellään hyväksyvät. Vain kaksi asiaa jää vähemmälle harkinnalle ja ne koskevat kysymystä, mitä kaikki saattaa tulla maksamaan ja kuka sen joutuu maksamaan. Valitellessamme asumisemme kalleutta ja vaatiessamme yhteiskunnan toimenpiteitä saatamme vasta joutua havaitsemaan, että yhteiskunta on me itse ja että me olemme juuri niitä maksavia tekijöitä.

Näitä asioita kustannuspuolelta tutkitaessa on jouduttu karkein mitoin toteamaan, että asumisen kokonaishankintakustannuksista varsinaisen asunon rakentamiskustannukset ovat tosiasiasa vain 45 %, yhdyskuntakustannusten osuuden ollessa 35 % ja lähiökustannusten 20 %. Yhdyskuntakustannuksiin on tällöin luettu mm. teollisuus- ja city-alueet eli ne, joiden puitteissa yhdyskunnan asukkaat hankivat toimeentulonsa, erikoiskoulut, viher- ja urheilualueet, sisäänantulotiet, rautatie- ja linja-autoasemat sekä sähkö-, vesi- ym. vastaavat laitokset. Lähiökustannuksiin on laskettu lähikaupat, lasten päiväkodit ym. vastaavanlaiset laitokset, leikkikoulut, leikkialueet, ruohokentät, paikoitusalueet, talojohdot, lähiön keskus, nuorisotalot, kirkko, paikalliskirjasto, kansa- ja keskikoulut, urheilutilat, paikalliskadut yms. Ei siis ole lainkaan vaikea todeta kaavoitustekijän voimakasta vaikutusta asumiskustannuksiin. Toisaalta ei kaavoituksen yhteydessä tapahtuneiden virhelaskelmien ja laiminlyöntien yhteiskunnallisia vaikutuksia voida heti havaita ja niiden yhteiskunnalle aiheuttamia kustannuksia mitata, vielä vähemmän niitä voidaan arvioida tulevaisuudessa aiheutuvin kustannuksina. (Kun edellä esitetyt prosentitilvut saattavat tuntua oudoilta, lienee paikallaan mainita, että juuri niiden valossa yhteiskunnan näihin tarkoituksiin kokoamat verovarot tunnuttavat saavan osaselityksensä).

Puhuttaessa rakennuskustannusten vaikutuksesta ylläpito- ja käyttökustannuksiin on luonnoillisesti helppo todeta pääsääntönä voitavan pitää sitä, että halvat rakennuskustannukset aiheuttavat vähemmän raskaita asumiskustannuksissa. Tämä edellyttäen, ettei halvalla ole tehty huonoa, jota on aina korjattava ja jonka kestoikään halpuus välittömästi vaikuttaa. YK:n Euroopan asuntokomitean toimesta on tätä asiaa tutkittaessa jouduttu toteamaan, että vuosien kuluessa tapahtunut kehitys on tuonut rakennusrungon aiheuttamien kustannusten rinnalle kokonaan uusia kustannustekijöitä.

Lisätessämme asuntojemme palvelukykyä ja siten varustetasoa on samalla lisätty lyhyempi-ikäisiä tekijöitä käyttökustannuksiin. Samalla lienee myös pakko tunnustaa, että mikäli nämä tekijät todella huomattavammin vaikuttavat asumiskustannuksia nostavasti, mutta kustannukset eivät nouse näiden tekijäin välittömästi vaikutusta suuremmiksi, niin on vain oikein maksaa näin lisääntyneestä asunnon palvelukyvystä ja sen myötä tullee asumisviihtyisyydestä.

Palatakseni vielä laadun vaikutuksesta hintaan ilmaisen mielipiteenäni, että tietoisesti ei pitäisi sallia sellaista halvan rakentamista, joka tulee kalliiksi. Sellaisen seikan kuin korjauskustannusten suhteellisen osuuden kehittymistä suhteessa uus-tuotantoon on tiiviisti seurattava. Se on yksityis- ja kansantaloudellisesti tärkeä tekijä. Onneksi tilastotekniikan kehittyminen antaa meille tässä suhteessa aikaisempaa suuremmat mahdollisuudet päästä tekemään nopeita johtopäätöksiä suurempien virheiden jatkumisen estämiseksi. Tässä kohdin kansainvälinen yhteydenpito rakentaja- ja rakennuttajatasolla voitaneen todeta ensiarvoisen tärkeäksi.

Rakentamisen teollistamisen edistämisen vaikutuksesta asumiskustannuksiin on aluksi sanottava tuollaisen rakentamisen olevan vielä niin nuorta, että tyhjentävän ja varman vastauksen antaminen on ylen vaikeata. Oma henkilökohtainen näkemykseni on, että se on miltei ainoa varma tie kustannusten alentamiseen. Olen kuitenkin havainnut, että keskustelu tämän kysymyksen ympärillä on lainehtinut jopa myrskyiselläkin tavalla. Jyrkkiä väittelyjä seuranneena olen saattanut todeta keskustelijain kiihtyneen senkin takia, että he ovat puhuneet eri asioista ja sitten ymmärtäneet toisensa väärin. Joku ei pidä elementtirakentamisesta ja todistaa, ettei se esim. eräissä maissa ole suinkaan halvempaa kuin traditionaalinen. Joku taas on niin fanaattisesti "elementtirakentamisen" puolesta, että pitää välttämättömänä tuottaa elementtitehtaassa sellaisiakin kappaleita,

joista ei saa tälle tuotantohaaralle välttämättömää sarjaa millään. Eräs pikakäynti suomalaisessa elementtitehtaassa hiljattain osoitti, että laskettaessa yhteen erilaisten tuotettujen mallien luku ja verrattaessa tätä lukua tuotettujen kappaleitten määrään tuli sarjojen keskimääräiseksi pituudeksi alle 10 tuotettua kappaletta. Kehitys on myös ollut niin nopeata, että oppiminen ei ole tapahtunut kehityksen myötä, ja niin on myös virheinvestointeja tehty. Toisaalta taas tutkimukset ovat osoittaneet työvoimaan nähden monissa maissa välttämättömäksi säilyttää tarvittava tuotantokapasiteetti siirtymällä teollistettuun toimintaan. Meillä Suomessa, jossa kyllä työvoimaa toistaiseksi on ollut jopa liiankin kanssa työttömänä, taas luonnonolosuhteet toisaalta ovat pakoittaneet ratkaisemaan talvirakentamisen ongelmaa teollisen rakentamisen avulla.

Voisin luetella loputtomiin erilaisia tekijöitä myötä ja vastaan, mutta tydyn vain toteamaan, että jotakuinkin kaikki kansainväliset järjestöt ovat viime vuosina erittäin tiiviisti tutkineet teollisen rakentamisen ongelmaa. Tämän hetken yleisimpänä mielipiteenä uskoisin tähän astisen suoritettun työn perusteella olevan sen, että asumisen perusongelmien ollessa kaikissa maissa samaa painoluokkaa ovat sitä myös asuntojen rakentaminen ja niistä koituvat kustannukset. Rakentamisen teollistuminen saattaa avata rajat maiden keskinäiselle kanssakäymiselle ja kaupalle ja siten myös teollisen rakentamisen edellytyksenä ole-

valle sarjojen pituudelle ja laajuudelle, joka taas puolestaan on yksi olennaisimmista rakentamisen halventamisen peruskysymyksistä.

Asuntotaloutta olen edellä tarkastellut asumiskustannusten kannalta. Muissa esitelmissä täällä kaavailut asumismuotojen tulevaisuuden näköalat eivät avaudu tavallisen kansan tulotason ulottuville käden käänteessä, vaikka tavoitteet, suunnitelmat, tuotanto- ja tekniikka olisivatkin selvillä. Vauraimpienkin maitten asukkaiden on asetettava vaatimuksensa ja tavoitteensa yksityisen talouden ja kansantalouden mahdollisuuksien puitteisiin. Kun vertaamme olevaa asuntokantaa ja siihen jo investoituja varoja uustuotannon määrään sekä siihen sidottavien investointien kansantaloudellisia mahdollisuuksia, on pakko vieläkin todeta, että uustuotanto vain hitaasti pystyy muuttamaan asuntokantamme kokonaiskuvaa ja tasoa. Kun rakentamisen päämääränä on viihtyvyyden ja taloudellisuuden kannalta mahdollisimman hyvän asuntojen uustuotannon aikaansaaminen, haluaisin tähdentää sitä merkitystä, mikä on asuntopolitiikasta vastaavien viranomaisten, suunnittelijain ja tulevien asukkaiden yhteistyön ja keskinäisen neuvonnan ylläpitämisellä. Asukkaat ovat ehkä halukkaampia maksamaan korkeampia asumismenoja, kun tietävät, miten ne muodostuvat, ja suunnittelijat pyrkimään halvempiin ratkaisuihin tietäessään tämän tärkeän kulutus-hyödykkeen yksityis- ja kansantaloudellisesti suuren merkityksen.

## Kaavallisista suunnitteluperiaatteista

Rakennusneuvos Mikko Mansikka

Meillä on viime aikoina eri yhteyksissä tullut esiin vaatimuksia ympäristöpoliittisen tavoitteenasettelun täsmentämiseksi. On vaaditu taajama- ja asuntopolitiikan, liikennepolitiikan sekä kollektiivisen palvelun järjestämisen kehittämistä ja suunnitteluperiaatteiden määrittelemistä näiden kysymysten osalta. Tavoitteiden asettamiseksi ja suunnitteluperiaatteiden kehittämiseksi tarvitaan kuitenkin järjestettyä tietoa ihmisen elinympäristöstä ja sen muuttumisesta. Varsinkin meillä, missä kaupungistuminen ilmiönä on uusi ja vasta ilmeisesti pääsemässä vauhtiin, olisi tässä vaiheessa tärkeätä täsmentää ja kerätä yhteen se, mitä nykyään tiedämme ihmisen ympäristöönsä kohdistamista vaatimuksista ja niistä teknillisistä ja taloudellisista mahdollisuuksista, joita meillä on näiden vaatimusten tyydyttämiseksi. Meillä toisin sanoen käsitykseni mukaan kaivattaisiin, jo ennen kuin pystymme laatimaan tavoitteellisia ohjelmia eriasteisten yhdyskuntien kehittämiseksi, työolettamuksen luonteista yhteen-

vetoa tällä hetkelläärkevinä pidetyistä ympäristösuunnittelun periaatteista. Nämä periaatteet helpottaisivat osaltaan sitä keskustelua, jota parhaillaan käydään sosiaalisten ja muiden yhteiskuntapoliittisten päämäärien määrittelemiseksi näissä kysymyksissä. Päämäärien selkiinnyttyä voitaisiin sitten asteittain tarkentaa ja korjata näitä alustavia periaatteita sekä päästä siten lähemmäksi kokonaisvaltaista näkemystä erilaatuisten ympäristöllisten tekijöiden sopeuttamiseksi toisiinsa ja yhteiskunnan kunkin hetken taloudellisiin mahdollisuuksiin.

Seuraava esitys on ymmärrettävä eräänlaiseksi luonnokseksi mainittua, lähinnä suunnitelmien sisältöä koskevien yleisten periaatteiden luetteloa varten tarkasteltuna eriasteisen kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun kannalta. Tarkastelussa kosketellaan kysymystä siitä, minkälaisia mainitut suunnittelusuositukset periaatteissa voisivat olla ja missä tapauksissa niitä voitaisiin käyttää.

Sen sijaan esityksessä ei puututa siihen kysymykseen, missä muodossa ne voitaisiin antaa ja kenen toimesta sekä miten tarkemmin järjestettynä periaatteiden ja suositusten kokoaminen sekä asian vaatimien lisätutkimusten ja -selvitysten tekeminen olisi hoidettava.

### Suunnitteluperiaatteiden luonteesta

Suunnitteluperiaatteet voidaan esittää sitovuudeltaan eriasteisina, kuten säännösten, määräysten, ohjeiden ja suositusten muodossa. Ensisijaisesti olisi ehkä kehitettävä laaja-alaisen suunnittelun yhteydessä esitettäviä toiminnallisia suosituksia, jotka voisivat johtaa suunnittelumenetelmien kehittämiseen, sitovien säännösten ja määräysten antamiseen sekä erilaisten joustavien normien kehittämiseen suunnittelun alemmilla tasoilla.

Harkittaessa suositusten muuntamista sitovien ohjeiden muotoon on tärkeänä näkökohtana otettava huomioon ohjeiden tarkoittamien toimintojen normien joustavuudelle asettamat vaatimukset. Toimintojen muuttumisenhan puoltaa usein joko joustavien ohjeiden tai ajalliseen kehitykseen sidotujen, asteittain "laukeavien" vaatimusten käyttöä. Saattaa olla arveluttavaa lyödä lukkoon ehdottomasti noudatettavia, erityisesti lukujen muodossa esitettäviä normeja, koska suunnittelussa tällöin usein pitäydytään annettuihin vähimmäisvaatimuksiin eikä siten ehkä oteta riittävästi huomioon suunniteltavan kokonaisuuden ominaispiirteitä. Toisaalta on selvää, että määräytyistä asioista on pakko antaa sitovia normeja. Tällöin on vain huolehdittava siitä, että ohjeita kehityksen myötä pystytään ajoissa tarkistamaan.

Korostettakoon tässä yhteydessä erityisesti sitä, ettei jäljempänä mainittuihin kysymyksiin nähden meillä ole mitään muita virallisia kannanottoja kuin olemassa oleva lainsäädäntö ja kunnalliset määräykset sekä eräät valtion viranomaisten antamat

kirjalliset ohjeet. Mikäli kaavoituksen osalta valtion toimesta tullaan antamaan ohjeita tai suosituksia, ne annetaan sisäasiainministeriön toimesta. Joistakin erityiskysymyksistä, kuten autopaikkojen järjestämisestä voitaneen lähiaikoina antaa lisäohjeita, mutta suurin osa kysymyksistä vaatii tarkempaa selvittelyä. Jäljempänä esitetyt suunnitteluperiaatteet ovat siis tässä vaiheessa täysin epävirallisia ja ne on katsottava lähinnä kirjoittajan henkilökohtaisiksi mielipiteiksi.

Yleisenä lähtökohtana suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä on mainittava, että eri asioille asetettavat vaatimukset on pyrittävä sopeuttamaan keskenään pitäen silmällä suunniteltavaa kokonaisuutta. Mitään vaatimusta ei yksinään voi asettaa ehdottomasti noudatettavaksi ohjeeksi, ellei sitä ole punnittu muiden arvojen ja saavutettavan hyödyn kannalta. Erityisen tärkeätä olisi lisäksi pyrkiä selvittämään eri asteisten vaatimusten noudattamisesta johtuvat kustannukset, jolloin olisi mahdollisuus tutkia, millä tavalla ja mitä aikataulua noudattaen ympäristöllistä laatutasoa olisi kuskakin tapauksessa edullisinta kohottaa. Karkea kustannusanalyysi lienee ainakin tarpeen ennen varsinaisen ympäristöpoliittisen ohjelman laatimista, jossa pyrittäisiin määrittelemään, mikä hinta kunakin ajankohtana oltaisiin valmiita maksamaan erilaisista ympäristöllisistä palveluksista. Periaatteiden määrittelyä vaikeuttaa lisäksi se, että eri yhteisöillä ja ryhmillä saattaa olla erilaisia ympäristöön kohdistuvia arvostuksia, odotuksia ja toiveita. Ympäristötutkimus kaipaa sosiologisia ja talousmaantieteellisiä erikoisselvityksiä erityisestä itäsenäistä päätäntävaltaa käyttävien yksiköiden käyttäytymisestä ympäristöllisten olosuhteitten muuttuessa. Tässä, kuten muissakin suunnittelun vaiheissa, olisi ilmeisesti pyrittävä kiinteään yhteydenpitoon viranomaisten, yritysten ja yksityistä etua edustavien yhteisöjen välillä.

Seuraavassa on luettelonomaisesti käyty läpi eräitä tärkeimpiä asiaryhmiä, joista



tulisi antaa muodossa tai toisessa suunnittelusuosituksia taikka tarkistaa olemassaolevia periaatteita ja vaatimuksia. Esityksessä on edellämainituista syistä vältetty menemästä pitkälle yksityiskohtiin. Eri kohdissa on koskettu lähinnä niitä yleisiä toiminnallisia periaatteita, joita valitsevan käsityksen mukaan olisi syytä noudattaa, jollei olosuhteista muuta johdu. On sitten eri asia, minkälaisessa muodossa periaatteet ja suositukset olisi tarkoituksenmukaista antaa; olisiko määrättävä numerollisia ylä- ja ala-arvoja, viitattava esimerkkeihin, annettava laskentakaavoja jne. Useihin kohtiin löytynee lisävalaistusta maassamme julkaistusta uusimmasta kaavoitusalan kirjallisuudesta samoin kuin alan ulkomaisesta aineistosta.

### Toimintojen tilantarve

Kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun tärkeimpiin esiselvityksiin kuuluu toimintojen tarvitseman tilan arvioiminen. Vasta tämän jälkeen pystytään tutkimaan toimintojen tarvitsemien alueiden sijoittumamahdollisuuksia sekä niiden keskinäisten yhteyksien järjestämisen vaihtoehtoja.

Toimintojen tilantarve on aina ilmaista aikaan sidottuna, koska tarve muuttuu toimintojen kehittyessä ja on riippuvainen ennen kaikkea elintason noususta. Toimintojen tilantarpeesta pitkällä tähtäyksellä on olemassa hyvin vähän perustutkimuksia. Suunnitelmissa joudutaan yleensä tekemään varsin karkeita oletuksia kehityksen suunnasta ja käyttämään vertailuesimerkkeinä ulkomaisia vastaavia laskelmia, joiden toteuttamisesta on jonkin verran enemmän tietoa. Tämänlaatuisten tilastojen ja laskelmien puute johtuu meillä suureksi osaksi laaja-alaisen toiminnallisen ja taloudellisen tutkimuksen sekä suunnittelun kehittymättömyydestä.

Asumistoimintojen tilantarve on riippuvainen elintason nousun lisäksi useista muista tekijöistä, kuten väkiluvun kasvus-

ta, väestön ikä- ja elinkeinorakenteesta, sekä ruokakuntajakautumasta. Nyrkkisäänäntönä voitaneen sanoa, että asuntoväljyyden kasvu aiheuttaa suomalaisissa kaupungeissa yhtä suuren lisärakentamisen tarpeen kuin kaupunkiväestön määrän lisääntyminen. Tehtyjen laskelmien mukaan asumisväljyys kasvaa keskimäärin koko maassa nykyisestä noin 23 neliömetristä 34–40 neliömetriin asuntokerrosalaa asukasta kohden v. 2000.

Työpaikkojen tilantarve riippuu elintason noususta, elinkeinorakenteen ja tuotantomenetelmien kehittymisestä sekä työpaikkojen sijainnista. Työpaikkojen tilantarpeen normaalivaihtelu on eräiden viimeaikaisten tutkimusten mukaan v. 2000 välillä 20–50 neliömetriä kerrosalaa työntekijää kohden. Väljyyden kasvu on suhteellisesti suurin teollisuustyöpaikkojen kohdalla.

Vapaa-ajanvieton toimintojen tilantarpeesta on vaikea esittää mitään tarkkoja laskelmia. Melko todennäköistä on, että ihmiset tulevat käyttämään nykyistä enemmän hyväkseen aktiivisia, kodin ulkopuolisen vapaa-ajanvieton muotoja. Sekä kävely- että autoetäisyydellä sijaitsevien, virkistystoimintaan tarkoitettujen sisä- ja ulkotilojen määrä tulee ilmeisesti kasvamaan. Tilantarve tulee luonnollisesti lisäksi vaihtelevaan riippuen virkistysalueiden luonteesta ja palveltavien alueiden laajuudesta.

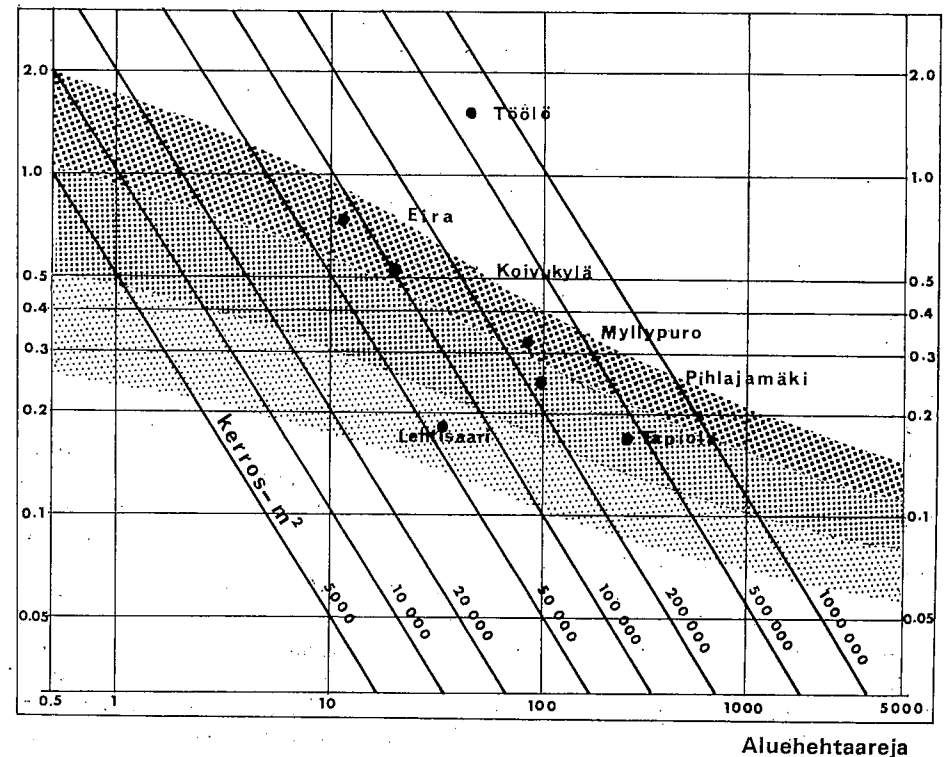
Taajamien yleisestä väljyydestä on todettava, että suomalaisissa keskisuurissa kaupungeissa on kaupunkimaisesti rakennettua aluetta keskimäärin 50 neliömetriä yhtä asuntokerrosalaa neliömetriä kohden. Kaupunkimme ja varsinkin pienemmät taajamamme ovat kansainvälisesti ottaen sangen väljiä. Mainittakoon, että uusissa englantilaisissa kaupungeissa vastaava luku on 5–15 neliömetriä. Käsitykseni mukaan olisi taajamiemme tiivistämisellä saavutettavissa huomattavia kustannussäästöjä esim. matkustamis- ja kunnallis-

teknillisten kustannusten osalta ilman, että vielä mentäisiin ympäristön viihtyisyyden kannalta arveluttaviin tiheyksiin.

Asuntoalueiden aluetehokkuus, jolla käsitellään asuntoalueen yhteenlasketun asumisen käytetyn kerrosalan suhdetta alueen korttelimaan sekä sitä palvelevien liikenealueiden ja kollektiivisten palvelusekä virkistysalueiden summaan, vaihtelee suomalaisilla uusilla asuntoalueilla alueen koosta riippuen siten, että pienillä 0,5 ha:n laajuisilla alueilla aluetehokkuuden normaalivaihtelu on välillä 0,25–2,0 ja suurilla 5000 ha:n laajuisilla alueilla välillä 0,06–0,15. Uusilla suomalaisilla kerrostalo-

maisesti rakennetuilla asuntoalueilla aluetehokkuus on keskimäärin 0,30. Tällä tiiveydellä rakennettaessa autot ovat yleensä sijoitettavissa maan tasoon siten, että ne eivät kohtuomasti haittaa muita maankäyttötarkoituksia. Viime aikoina sekä Ruotsissa että meillä suoritettujen kaupunkitaloudelliset laskelmat ovat kuitenkin osoittaneet, että aluetehokkuudeltaan tiiviimmät asuntoalueet ovat koko yhdyskunnan kannalta selvästi käyttökustannuksiltaan edullisemmat kuin edellämainitut nykyisen suunnittelukäytännön mukaiset alueet. Tiivistäminen vaatii kuitenkin esim. autopaikkojen suhteen erikoisjärjestelyjä,

### TEHOKKUUDEN NORMAALIVAIHTELU ALUEEN KOON FUNKTIONA ALUETEHOKKUUSLUKU



Mitoitustutkimus Seutusunnittelun keskusliitto 1968

kuten eritasoratkaisuja, joiden rakentaminen rasittaa yleensä enemmän tontinomistajia kuin mitä lisääntynyt rakennusoikeus tuo mukanaan voittoa. Tällaisen kaupunkirakenteen toteuttaminen saattaa siten kohdata ainakin alussa vaikeuksia. Ruotissa on rakenteilla eräitä uusia asuntoalueita, joiden aluetehokkuus on 0,50:n luokkaa. Samanlaisia tehokkuuksia on myös meillä esiintynyt eräissä suunnitelmissa. Korostettakoon erityisesti, että liikuttaessa suuremmissa kuin 0,30:n aluetehokkuuksissa on välttämätöntä suunnitella tarkemmin kuin tavallisesti. Jäljempänä mainittujen ympäristöllisten viihtyisyyssnäkökohtien huomioon ottaminen vaatii, että mm. asuntojen suunnittelu aloitetaan aikaisemmassa vaiheessa kuin nykyään, jolloin esim. huoneiden tarkoituksenmukaisella suuntauksella voidaan välttää huonojen ratkaisujen syntyminen. Tiivis rakentaminen vie myös entistä tarkempaan sekä karttamerkinnöihin että sanallisesti ilmaistuihin kaavamääräyksiin. Vaikkakaan taloudelliset voitot eivät kokonaisuudessaan liene samaa luokkaa kuin taajamien yleisessä tiivistämisessä, olisi käsitykseni mukaan kuitenkin syytä tutkia nykyistä tehokkaammin rakennettujen asuntoalueiden suunnittelun ja toteuttamisen periaatteita. Nykyistä tiiviimpää rakentamista puoltavat taloudellisten tekijöiden lisäksi suurempi ja mukavammin sijaitseva palveluvalikoima sekä ehkä myös lisääntyvät mahdollisuudet sosiaaliseen kanssakäymiseen, joskaan viimeksimainitun tekijän merkityksestä ei juuri ole olemassa vakuuttavia tutkimustuloksia. Kuitenkin olisi vältettävä tiiviisti rakentamista ainoastaan tiiveyden vuoksi ja mentävä siihen vain erityisistä taajama- ja liikennepoliittisista syistä. Joka tapauksessa on selvää, että on eduksi, mikäli kuluttajalle on tulevaisuudessa tarjolla kaikentyyppisiä asuntoalueita väljistä puistomaisista pientaloalueista tehokkaasti rakennettuihin keskustan asuntoalueisiin monipuolisine palveluksineen.

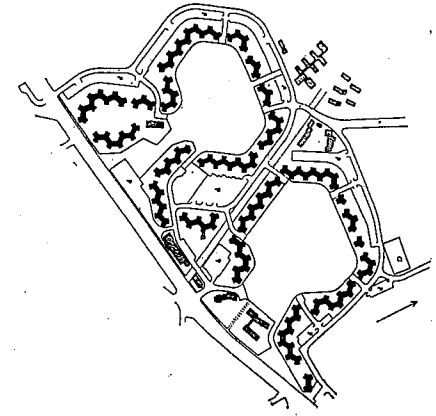
### Toimintojen sijoitusperiaatteet

Eräs keskeisimpiä kaavoituskysymyksiä on eri toimintojen, kuten asumisen, tuotannon ja virkistystoiminnan sijoittaminen siten, että suunnittelun lopputuloksena syntyvät yhteiskunnat ovat toimivuudeltaan, viihtyvyydeltään ja taloudellisuudeltaan mahdollisimman hyviä. Toimintojen sijoittamista voidaan käsitellä lähinnä eri yksiköiden koon ja sisäisen jäsentelyn sekä keskinäisen ryhmittelyn kannalta. Mitään yleispätevää teoriaa maankäytön ryhmittelystä ei ole olemassa. Viimeaikaisten tutkimusten mukaan ei kaupunkien koossa ole havaittavissa mitään merkittäviä kynnsarvoja. On tosin suunnittelun kannalta havaittu, että jos kaupungin koko ylittää yhden miljoonan asukkaan rajan, muuttuu kaupunki toiminnallisesti epäedullisemmaksi. Toisaalta on esimerkiksi todettu, että palvelutaso nykyisissä Suomen kaupungeissa nousee tasaisesti pienimmistä kaupungeista 15–20 000 asukkaan kaupunkeihin siirryttäessä.

Varsinkin kysymys työpaikkojen hajakesittämisestä suurtaajamien keskeisillä alueilla on teoreettisesti vaikea ongelma. Tämänlaatuisiin sijoittelukysymyksiin saataneen lisävalaistusta vireillä olevasta seutukaavoituksesta sekä muusta laaja-alaisesta tutkimuksesta ja suunnittelusta.

Toimintojen sijoitusperiaatteisiin on vaikuttanut meillä lähinnä anglosaksinen kaupunkiteoria. Eräänä selvänä alajäsentelynä on tähän mennessä esiintynyt asunnon lähietäisyydellä olevien palvelusten tukialue, jolloin alimman asteen koulu on usein ollut mitoittavana tekijänä. Asunto- ja palvelualueiden laajuuteen vaikuttaa lähinnä keskimääräinen kävelyetäisyys. Jokapäiväisten talousostosten suorittamapaikan pisin hyväksyttävissä oleva etäisyys asunnosta lienee tutkimusten mukaan 400 metrin luokkaa, joskin lyhyemmät, 200–300 metrin etäisyydet ovat kuluttajan kannalta suotavampia. Työmatkalla jalan kuljettava matka, esim. etäisyys asunnoilta

Kuva 1

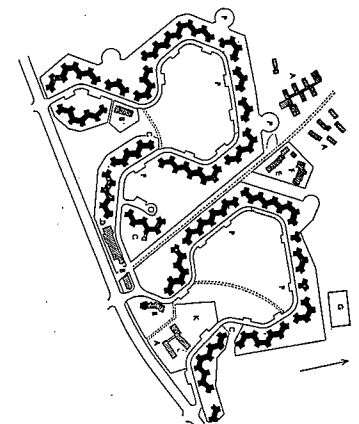


Rostan asuntoalue Örebrossa, joka rakennettiin 1947–1952, on esimerkki suunnitteluperiaatteiden kehittämisestä viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana. Alue suunniteltiin siten, että kaksi katusilmukkaa syötti rakennuksia alueen sisältä ja paikoitus oli järjestetty lähinnä silmukoiden sisään (kuva 1). Vähitellen huomattiin kuitenkin, että ajoneuvoliikenteen järjestely oli liikenneturvallisuuden kannalta epätydyttävä. V. 1966 laadittiin liikennesuunnitelma, jonka mukaan katusilmukat siirrettiin rakennusketjujen "selkäpuolelle" ja paikoitusalueita suurennettiin. Entiset ajokadut jäivät jalankulku- ja leikkialueiksi, joiden kautta lapsilla on turvallinen yhteys suuralle yhteiselle korttelipihalle (kuva 2).

Korttelipiha lienee kuitenkin yhtenäisenä nurmikenttänä kooltaan liian suuri ja tarvittaisiin ainakin istutuksia sen jäsentelämiseksi leikkitoimintojen ja tilan hahmotettavuuden kannalta. Yhteydet asunnoilta kouluun (A) leikkaavat uudessa suunnitelmassa ajokatuja.

A–G kollektiiviset palvelut  
P autopaikoitus

Kuva 2



joukkokuljetusliikenteen asemapaikalle ei ilmeisesti saisi nousta suuremmaksi kuin 600–800 metriin. Koulupiirin mitoittukseen vaikuttaa kaupunkimaisesti rakennetulla alueella samoin pyrkimys kerätä oppilaat kohtuullisena pidettävän pyörä- tai jalan-kulkumatkan päästä kouluun. On huomattava, että vaikka suunnittelun kannalta on usein puollettavissa pyrkimys hierarkisesti alueellisesti jäsenneityyn kaupunkiin, ei jäsentelyllä ole asukkaan kannalta tutkimusten mukaan usein suurtakaan merkitystä. Liiallinen jäsentely saattaa kaventaa ihmisten valinnan mahdollisuuksia palvelusten suhteen. Toisaalta on selvää, että eri toimintojen erottaminen toisistaan riittävän leveillä vyöhykkeillä on suotavaa ainakin suojelunäkökohtien, vapaa-ajan käytön ja kaupunkirakenteen yleisen hahmotettavuuden kannalta. Eroittavat vyöhykkeet ovat myös vara-alueita tulevaisuuden mahdollisia lisätarpeita, kuten esimerkiksi suuria liikenneväyliä varten.

### **Toimintojen keskinäisten yhteyksien järjestäminen**

Toimintojen keskinäisten yhteyksien järjestäminen kuuluu pääasiassa liikennepoliittisen suunnittelun piiriin, mutta eräitä suunnitteluperiaatteita voitaneen esittää lähinnä kaavoituksen kannalta. Yleisperiaatteena voidaan mainita, että toimintojen yhteydet olisi pyrittävä järjestämään kuljetustaloudellisesti mahdollisimman tehokkaasti ottaen huomioon erityisesti ympäristön viihtyvyydelle ja turvallisuudelle asetettavat vaatimukset. Kuljetuskysymyksiä tulisi aina tarkastella myös liikennepalvelusten käyttäjän kannalta. Tulisi pyrkiä parantamaan palvelusten saavutettavuutta, lisäämään matkustustavan valintamahdollisuuksia ja kehittämään matkustusmukavuutta. Tärkeinä muuhun maankäyttöön liittyvinä erityiskysymyksinä voitaneen mainita joukkokuljetusliikenteen kehittäminen

ja paikoituspoliittisten tavoitteiden asettaminen erityisesti suurtaajamissa.

Paikoituksen järjestämisestä, joka liittyy luonnollisesti kiinteästi liikkuvan liikenteen suunnitteluun kunnissa, on sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnan tätä asiaa käsitellyssä jaostossa laadittu perusteellinen selvitys. Toivottavaa olisi, että sen jälkeen, kun ministeriössä on mahdollisesti vielä tutkittu tehtyjä ehdotuksia muiden maankäyttötarkoitusten järjestämisen kannalta, tästä tärkeästä osakysymyksestä voitaisiin antaa kiipeästi kaivatut ohjeet ja suunnittelusuositukset. Tässä yhteydessä olisi ehkä myös otettava kantaa siihen kysymykseen, kuinka pitkälle autopaiikat kussakin tapauksessa voitaisiin kohteestaan sijoittaa. Näyttää alustavasti siltä, että autopaiikkaohjeiden suhteen olisi jätettävä melko suuri liikkumavara paikallisten erikoisolosuhteiden huomioon ottamista varten. Koska autopaiikkojen rakentamisella on lisäksi monessa tapauksessa suuri taloudellinen merkitys, lienee myös syytä harkita suositusten antamista autopaiikkojen rakentamisen ajallisesta porrastuksesta sekä mahdollisen ristikkäiskäytön aiheuttamasta vaadittavien paikkojen lukumäärän pienentämisestä.

### **Ympäristön laatuun liittyvistä suunnitteluperiaatteista**

Ympäristösuunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennettuun eli ns. fyysiseen sekä sosiaaliseen ympäristöön. Vaikuttamista voidaan periaatteessa tarkastella toisaalta lopputuloksen ominaisuuksien eli ympäristöllisen laadun kannalta, toisaalta lopputuloksen toteuttamiseksi tarvittavien kustannusten kannalta. Seuraavassa käsitellään lyhyesti kaavoituksen kannalta tärkeimpiä laadullisia näkökohtia. On kuitenkin aina muistettava, että laatua koskevien tavoitteiden asettaminen vaatisi rinnalleen

ainakin karkeassa muodossa suoritettujen kokonaistaloudellisen tarkastelun, jossa asiaa pyritäisiin katsomaan sekä yhteiskunnan että kuluttajan kannalta. Asuntorakentamisen suuren merkityksen takia laatu-kysymyksiä tarkastellaan lähinnä asunto-alueiden suunnitteluun liityvinä. Ympäristön laatu voitaneen myös tässä yhteydessä määritellä — sosiologista terminologiaa käyttäen — siksi tyydytyksen asteeksi, jota määrätyn kuluttajan voidaan olettaa toivovan määrättyinä ajankohtana asuntonsa lähiympäristön kokemiselta. Lienee selvää, että myös yhteiskunnan kannalta yksilöiden erilaiset ympäristöönsä kohdistamat tarpeet, kuten turvallisuuden, mukavuuden, viihtyvyyden, terveellisuuden, sosiaalisen osallistumisen ja eristäytymisen tarpeet muodostavat laatu-kysymysten arvioimisen perustan.

### **Kollektiivisen palvelun järjestäminen**

Kollektiivisen palvelun, kuten koulujen, lasten päivähoitopaikkojen, vähittäiskaupan palvelupisteiden sekä terveyden- ja sairaanhoidon yksikköjen järjestämisen periaatteista on viime aikoina käyty keskustelua, jonka eräinä keskeisinä kysymyksiä on ollut mainittujen palvelujen optimaalinen mitoittaminen ja sijoittaminen. Kuitenkaan ei ainakaan meillä ole vielä vakavasti tutkittu, mitä täydellisen asumispalvelun järjestäminen todella tulisi maksamaan ja kenen toimesta hoidettavaksi mikin palvelumuoto olisi otettava. Kustannustietojen saaminen saattaisi suuresti vaikuttaa palvelujen todelliseen kysyntään. Mainittakoon tässä yhteydessä, että eräissä tukholmalaisissa tutkimuksissa on todettu asumispalvelun vaatimien rakennusten ja laitosten tulevan nykyään vallitsevan laatutason mukaan maksamaan noin 75 % asuntojen rakennuskustannuksista ja palvelulaitosten käyttökustannusten ylittävän 50 %:lla palveltavien asuntojen käyttökustannukset. Palvelujen korkeat kustannukset

vaikuttanevat ainakin siihen suuntaan, että eri palvelulaitoksia mitoittaessa ja sijoitettaessa olisi kiinnitettävä entistä enemmän huomiota samojen huonetilojen ja yhteisen henkilökunnan käyttömahdollisuuksiin, palvelujen keskittämiseen muutoinkin sekä palvelujen vaatiman rakennustoiminnan koordinoimiseen ja ajoittamiseen muun rakennustoiminnan kanssa.

Meillä tarvittaisiin ilmeisesti selvityksiä eri palvelumuotojen vaatimasta kaavalliseen mitoittuksesta, palvelujen sijoittamiseen vaikuttavista tekijöistä sekä palvelukustannuksista. Olisi pyrittävä kehittämään kaavalliset palvelunormit, jotka sisältäisivät esim. suositukset palveltavan asukasmäärän suuruudesta ja alueen koosta, palveluyksikön maa- ja kerros-pinta-alan sekä työntekijäin tarpeesta, sijoitusperiaatteista sekä rakennustyyppiin ja pohjaratkaisuun kohdistuvista vaatimuksista. Kustannukset olisi pyrittävä määrittelemään sekä perustamis- että vuotuis-kustannuksina. Tämän jälkeen voitaisiin eräänlaisen hinnoitellun palveluvalikoiman avulla testata palvelujen kysyntää esim. eri tuloluokissa ja muodostaa kysyntäselvityksen tulosten perusteella tarvittava palvelujen rakentamis- ja rahoittamisohjelma. Mainittu selvitys olisi ilmeisesti kokonaisvaltaisen kuntasuunnittelun keskeisimpiä tehtäviä.

### **Lasten leikkipaikat**

Autopaiikkojen suunnitteluperiaatteiden kehittämisen yhteydessä on usein tullut esiin kysymys lasten leikkipaikkojen ja muidenkin ulko-oleskelutilojen järjestämisestä asuin-kortteleihin. Tuntuu siltä, että viimeksi mainittuja maankäyttötarkoituksia on useilla uusilla asuntoalueilla väheksytty nimenomaan autojen hyväksi. Olisi erittäin tärkeää, että asuntoalueilla varauduttaisiin jo suunnitteluvaiheessa järjestämään riittävästi ja kyllin lähellä sijaitsevia turvallisia lasten leikkialueita. Suomalaisen normien puuttuessa voitaneen suunnit-

telun pohjana seurata esim. ruotsalaisen "God böstad"-nimisen kirjasen leikkipaikoista annettuja ohjeita.

Tärkeänä liikenneturvallisuuteen liittyvänä vaatimuksena on pidettävä sitä, että yksipuolinen sisäänkäynti sijoitetaan rakennuksen autoista vapaalle puolelle. Mikäli sisäänkäynti johtaa ajokadun puolelle, olisi leikkipihan puolelle aina järjestettävä suora yhteys porrashuoneesta. Pienten lasten (aina neljanteen ikävuoteen asti) leikkipaikkoja tulisi sijoittaa ajoneuvoliikenteeltä rauhoitetun, mieluiten enintään 50 m:n kävely-yhteyden päässä asunnon ulko-ovelta. Leikkipaikka tulisi olla valvottavissa jokaisesta asunnosta käsin. Leikkipaikan tulisi saada riittävästi auringonvaloa kello 9 ja 17 välisenä aikana. Vanhemmille, esikouluikäisille ja alaluokkalaisille tulisi järjestää korttelleikkipaikkoja, jotka tulisi pyrkiä sijoittamaan joko yhteen tai useampaan paikkaan ajoneuvoliikenteeltä rauhoitetulla alueella, mieluiten korkeintaan 150 m:n etäisyydelle asunnon ulko-ovelta. Korttelleikkipaikkojen järjestäminen olisi erityisesti tarpeen keskustojen tiiviisti rakennetuilla asunto-alueilla, joissa lasten liikkuminen yleensä on rajoitettua. Korttelleikkipaikat tulisi uusilla alueilla pyrkiä liittämään polkupyörä- ja jalankulktieverkoston avulla muihin, laajempaa aluetta palveleviin leikki- ja urheilupaikkoihin, jotka vuorostaan sopivimmin voisivat liittyä ala-asteen koulujen alueisiin.

### Liikenneturvallisuus

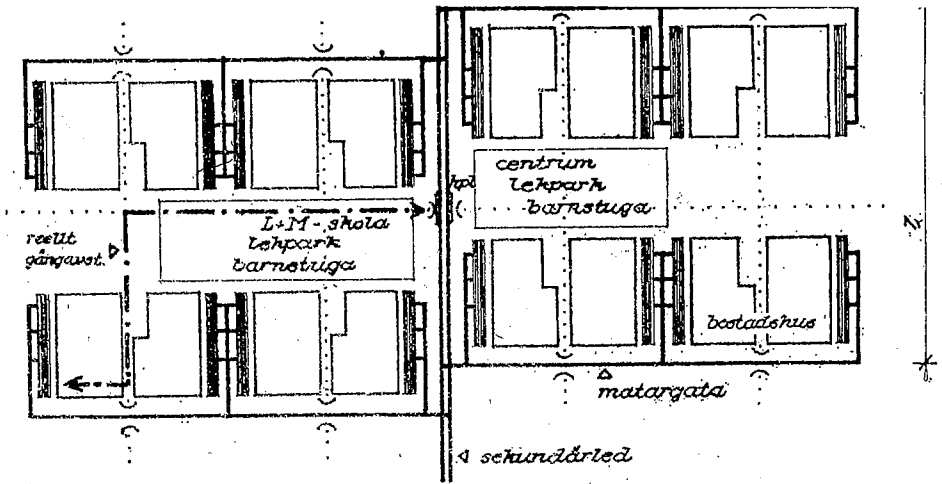
Edellisessä kohdassa puututtiin jo liikenneturvallisuutta koskeviin kysymyksiin lasten leikkipaikkojen sijoittelun osalta. Liikenneturvallisuutta parantavat toimenpiteet ovatkin erityisen tarpeellisia turvatomimpien ihmisryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten kannalta. Liikenneturvallisuutta parantaa kokemuksen mukaan liikenteen selvästi ymmärrettävä, riit-

tävän yksinkertainen järjestely. Liikenneturvallisuuden tason tulisi kullakin asunto-alueella olla kauttaaltaan sama, sillä epäjohtonmukaiset poikkeamat vaarantavat turvallisuutta. Kokemuksen mukaan voidaan jo vaakasuoralla liikenteen eroittelulla päästä siihen, että suurin osa asunnon lähipalveluksista on, ajoneuvoliikenteeltä rauhoitetun kohtuullisen jalankulumatkan päässä kustakin asunnosta. Tärkeätä olisi kiinnittää huomiota turvallisen yhteyden järjestämiseen nimenomaan asunnon ja ala-asteen koulun välille. Jalankulutiet olisi pyrittävä viemään mahdollisimman suoraa tietä kohteeseensa. Väylän vetovoimaa voidaan tarvittaessa parantaa johtamalla se esim. suojaavien rakennusten tai rakennelmien tuntumassa kohteeseensa, keräämällä väylän varteen kaikki mahdolliset asuntoalueen julkiset toiminnot, valaisemalla väylä sekä koristamalla istutuksin sen ympäristöt. Tiiviisti rakennetuilla alueilla on usein mentävä pystysuoraan liikenteen eroitteluun järjestämällä jalankulku- ja ajoneuvoväylien alitus- tai ylityskohtia tarpeellisiin paikkoihin.

Yleisenä periaatteena voitaneen sanoa, että sekä keskusta- että asuntoalueilla kannattaa pyrkiä riittävän suurien jalankulkijoille varattujen saarekkeiden tai tasojen varaamiseen tinkimättä kuitenkaan kohtuuttomasti autopaikkojen saavutettavuudesta.

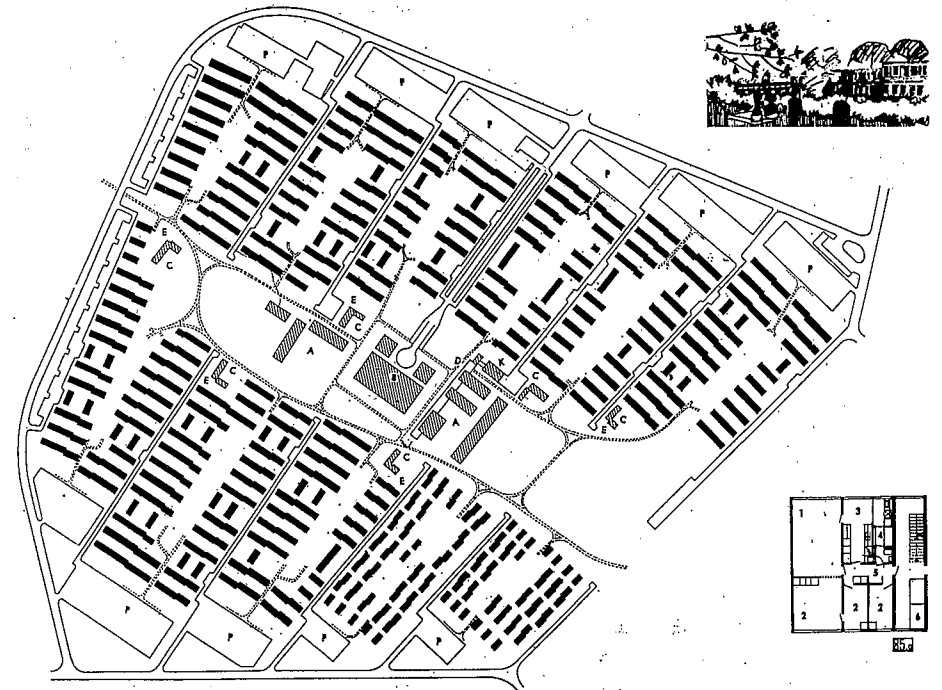
### Melukysymykset

Liikennemelusta on viime aikoina julkaistu eräitä selvityksiä, joihin nähden kuitenkin ei vielä ole otettu virallista kantaa. Selvitykset osoittavat, että asunnon ulkopuolinen, liikenteestä johtuva melu saattaa olla joissakin tapauksissa olennainen suunnittelua rajoittava tekijä. Melulähteen ja asunnon välille olisi periaatteessa pyrittävä järjestämään riittävän väljä vaimennusvyöhyke tai melua olisi vähennettävä



Kuva 3

Kaaviomainen esimerkki eräästä asuntoalueen jäsentelyperiaatteesta. Kollektiiviset palvelut ovat alueen keskellä sijaitsevan vapaa-alueen, "kaupunkipuiston" yhteydessä. Esimerkki näyttää, miten todellinen jalankulkuetäisyys asunnolta joukkokuljetusvälineen asemapaikalle mitataan.



Kuva 4

Esimerkki kuvan 3 esittämän jäsentelyn mukaisesta, uudesta ruotsalaisesta, pääasiassa 2-kerroksisten rakennusten muodostamasta asuntoalueesta. Kollektiiviset palvelut (A-E) ryhmitelty alueen keskelle. Jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen eroittaminen toisistaan on viety johtonmukaisesti läpi. Etäisyydet paikoitusalueille (P) ovat suomalaisen mittapuun mukaan alueen sisäosista pitkäkköt. Vivalla, Örebro

vä rakenteellisin toimenpitein itse melu- lähteessä, melun etenemisalueella taikka asuntoa rajaavissa rakenteissa. Koska on käynyt ilmi, ettei esitettyjä vaatimuksia voida aina täysin noudattaa jo rakennetuilla taajamien keskusalueilla menemättä taloudellisessa mielessä kohtuuttoman kalliisiin ja muutoinkin hankalliin järjestelyihin, on pyrittävä punnitsemaan meluhaittaa ja muita mahdollisesti positiivisia ympäristöllisiä tekijöitä keskenään. Meluasioissa voidaan käyttää sellaisia kaavamääräyksiä, jotka velvoittavat huolehtimaan siitä, että melutaso pysyy häiriintyvissä huonetiloissa riittävän alhaisena. Kuten autopaikkojen yhteydessä, nämäkin velvoitteet voidaan määrätä noudatettavaksi joko heti rakennuksen rakentamisen yhteydessä tai vasta myöhemmin, melutason noustua määrättyyn arvoon.

#### Sisäännäkyvyys, valaistus, vapaa näköala

Uusimmat pyrkimykset rakentaa tiiviisti ovat tuoneet esille kysymyksen suunnittelusuositusten antamisesta rakennusten keskinäisiin etäisyyksiin, luonnolliseen valaistukseen sekä näköalaan liittyvien vaatimusten osalta. Nämä kysymykset vaativat luonnollisesti lisäselvityksiä jo toteutettujen rakennushankkeiden pohjalta samoin kuin tutkimuksia esimerkiksi siitä, minkä kokoisia pihatiloja ihmiset pitävät miellyttävänä, mikä etäisyys on häiritsevää sisäännäkyvyyden kannalta sekä mikä arvo on asunnon ikkunasta avautuvalla pitkällä näkymällä. Vallitsevan käsityksen mukaan tulisi pyrkiä välttämään sellaista rakennusten sijoittelua, jossa oleskelutilojen ikkunoiden keskinäinen etäisyys muodostuu pienemmäksi kuin 30 metriä. Tätä mittaa voitaneen kuitenkin alittaa, milloin kysymyksessä ovat 1–2-kerroksiset rakennukset ja milloin oleskelun kannalta toisarvoisten huoneilojen ikkunat joutuvat vastakkain. Valaistuksen kannalta vaihtelee suositeltava

valokulma mitattuna alimman asuinkerroksen lattian tasosta vastapäisen rakennuksen varjostavaan räystäääseen tai harjaan yleensä 17 ja 27 asteen välillä riippuen rakennuksen suuntauksesta ja rakennuksen varjostavan julkisivun pituudesta. Vapaan ja riittävän laajan pitkän näkymän merkitystä on vaikea arvioida sellaisenaan. Voitaneen kuitenkin väittää, että olisi asumisviihtyvyyden kannalta aina eduksi, mikäli jostakin oleskelutilasta aukenisi edes kapea näköalasektori riittävän kauas. Näkymän rajautumisen kannalta olisi ehkä lisäksi eduksi, mikäli etualalla olisi esimerkiksi nähtävissä luonnollista maanpintaa ja mittakaavan tajuamista helpottavia istutuksia.

#### Paloteknilliset suojaetäisyydet

Varsinkin tiiviisti rakennettavien pientaloalueitten osalta olisi ilmeisesti tutkittava rakennusten ja rakennusosien suojaetäisyyksiä palonsuojelun kannalta ja annettava näistä kysymyksistä nykyistä tarkempia ohjeita ja suosituksia.

#### Asunnon yhteydet vapaaseen luontoon

Uusien asuntoalueiden osalta olisi ihan-teellinen vapaa-alueiden järjestely käsitykseni mukaan sellainen, jossa asunnon ulko-ovelta päästäisiin korttelin yhteisten ulkotilojen välityksellä ajoneuvoliikenteeltä suojattuja jalankulku- ja polkupyöräteitä myöten kortteliryhmän puistoon, josta edelleen vapaalta vyöhykkeiltä myöten kaupunginosia eroittaville "viherkäytävälle", joita käyttäen vuorostaan päästäisiin koko kaupunkiseutua palveleville virkistys-alueille. Varsinaiset istutuksilla sekä ulko-oleskelu- ja leikkipaikoilla varustetut puistot tulisi käsitykseni mukaan pyrkiä kes- kittämään tämän jalankulkuverkoston yh-

teyteen. Mitä keskeemmällä kaupunkia ollaan, sitä suurempi on ilmeisesti varsinaisten "ka:ustettujen" kaupunkipuistojen tarve. Puistojen määrää ei kuitenkaan tule llioitella keskeisillä alueilla. Tärkeintä on, että puistot sijaitsevat käyttäjiinsä nähdessä keskeisesti eivätkä ole niin suuria, että niiden hoito ja valvonta käy ylivoimaiseksi. Kuten taajamien väljyydestä puhuttaessa todettiin, olisi kaikkea tarpeetonta, rakentamatonta ja vajaan käytössä olevaa maa-alaa pyrittävä periaatteessa välttämään kupunkimaisesti rakennetuilla alueilla. Vapaaksi jäävät luonnonalueet tulisivat parempaan käyttöön, mikäli ne voitaisiin keskittää riittävän yhtenäisinä taajamien reunamille edellyttäen, että jokaiselta asuntoalueelta on esim. ylläkuvatun verkoston välityksellä kohtuulliset etäisyydet aluetta palvelevalle lähivirkistysalueelle. Suurempien sisäurheilulaitosten ja muiden sisällä tapahtuvaan virkistystoimintaan tarkoitettujen laitosten sijoittelusta on edelliseen liittyen todettava, että nekin tulisi pyrkiä sijoittamaan viheralueverkoston tuntumaan hyvien joukkokuljetusyhteyksien äärelle sekä mieluiten muiden suurempien palveluyksikköjen, kuten koulukeskusten tuntumaan.

Edellä luetellut periaatteet eivät luonnollisestikaan kosketa kaikkia käytännön kaavoituksessa esille tulevia kysymyksiä. Ne ovat kuitenkin niin usein käytännössä toistuvia, että olisi ilmeisesti varsin toivottavaa kaavoituksessa mukana olevien niin kunnallisten luottamushenkilöiden kuin suunnittelijoiden kannalta saada määrättyä yhtenäistä käytäntöä aikaan näissä kysymyksissä. Siten voitaisiin ehkä enemmän keskittyä todella merkittävien yhteiskuntapolitiisten suunnittelupäämäärien pohtimiseen ja oloissamme erityisen tarpeellisen ihmisen elinympäristöä koskevien lisä- ja täydennystutkimusten suorittamiseen.

#### Lähteitä

- God bostad i dag och i morgon. Kungliga bostadsstyrelsen. Tukholma. 1964.  
Planstandard 1965. Ehdotus Tukholman uusien kerrostaloalueiden asemakaavanormieiksi. Stadskollegiets utlåtanden och memorial, bihang nr 51/1965. Tukholma. 1965.  
Kvalitetsbedömning av grannskapsmiljön. Institutionen för stadsbyggnad. Chalmers tekniska högskola, meddelande 11/1966.  
Asumalähiöiden palveluksia Helsingin seudun toiminnallisessa kentässä. Paavo Uusitalo. Helsingin yliopiston sosiologisen laitoksen julkaisu n:o 90/1967.  
Kostnader och kvalitet i tätortsbebyggelse I, II. Institutionen för stadsbyggnad. Chalmers tekniska högskola. Göteborg 1966, 1968.  
Serviceförsörjning och planmönster. Gunnar Åsvärn. Stadsbyggnad 1:1968.  
Asuntopalvelua palvelualueella. Kirsti Nordin. Arkkitehti-Arkitecten 3:1968.  
Koivukylä. 1. Kaavarunkotyön perusselvitykset. Helsingin maalaiskunnan julkaisu 1968.  
Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafiksäkerhet. Statens planverk. Tukholma 1968.  
Normer för serviceutbudet. Gunnar Åsvärn. Stockholms stads generalplanearbete, meddelande nr 2/1968 (alustava).

## Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin

Arkkitehti Matti Tausti

Asumistasomme on tunnetusti alhainen verrattuna kansantuloomme. Tämä on viime aikoina selvitetty varsin monissa yhteyksissä. Viime vuosien asuntorakennus- tuotantomme määrä tai pikemminkin vähäisyys ei anna suurtakaan toivoa tilanteen nopeaan paranemiseen nähden. Kun vielä otetaan huomioon maan sisäinen muuttoliike ja siinä nimenomaan lisääntyvä siirtyminen asutuskeskuksiin, joissa asumistiheys muutoinkin on suurin, ei syytä olla huolestuneita.

Asuntoinvestointien suhteellinen suuruus muihin verrattuna on tuotu esiin melko harvoin. Näiden arvostus on jäänyt melko toissijaiseksi. Ottaessamme esimerkiksi vaikkapa tieliikenteen, on todettava, että sen merkittävyys on oikein alleviivaten julkituotu, muun ohella sen osuutta verotukseen, brutto-kansantuotteeseen, julkisen vallan menoihin ja kotimaisen pääoman brutto-muodostukseen.

Oheisena on tutkija Jarkko Rahkosen kokoama taulukko, jossa näitä seikkoja selvitetään.

On varsin mielenkiintoista todeta, että esillä olevien valtioiden suhteen maamme on kärkisijoilla, kun verrataan tielaitoksen menoja suhteessa tieliikenteen verotukseen. Hyväksyen täysin tieliikenteen merkittävän aseman niin valtakunnan elinkeinoelämässä kuin myöskin työllisyyden ylläpitäjänä ei voi välttyä kärjistetyltä paradoksilta, että "superstrada johtaa slummista slummiin".

Henkilöautokantamme hankintakustannusten ollessa nykyisen hinnoittelun mukaan noin 7 miljardia markkaa on tietenkin selvää, että tämä sijoitus vaatii oman toiminta-alueensa ja mitä parempi on tämä toiminta-alue, sitä houkuttelevampaa on sitä (tiestöä) käyttää sekä hyväksyä ja jopa vaatia sille ripeää kehitystä. Tämä kaikki on varsin luonnollista.

Tie ohittaa asunnon...  
(Die Bauverwaltung 7/1967)



Vuotuinen, noin 100 000 uuden henkilöauton markkinointi on noin 1,1 miljardin markan kertaluokkaa oleva investointi. Vuotuiset noin 40 000 uutta asuntoa vastaten noin 2 500 000 neliometriä huoneistoalaa on vuorostaan 1,3 miljardin kertaluokkaa oleva sijoitus (maanpohjan hintaa huomioita ottamatta). Meidän investointihalumme kohdistuu siis henkilöautoihin melkein samassa määrin kuin asuntoihin ja lähitulevaisuus näyttää samansuuntaiselta.

On varsin mielenkiintoista todeta, että Ruotsissa vuotuinen noin 250 000 uuden henkilöauton markkinointi on noin 2,3 miljardin markan investointi, kun taas siellä rakennetut 100 000 uutta asuntoa vastaavasti edustavat 5,7 miljardia markkaa... Ruotsissa arvostetaan uudet asunnot tällä perusteella 2,48 kertaa arvokkaimmiksi kuin uudet henkilöautot, kun sen sijaan Suomessa tämä kerroin on vain vaatimattomat 1,08. On ilmeistä, että Suomen kohtuuttoman suuri autovero omalta osaltaan myös pienentää mahdollisuutta asuntoinvestointien kasvuun, niin paradoksaaliselta kuin tällainen päätelmä ensi kuulemalta tuntuukin.

Oheisesta taulukosta ilmenee, että maat, joissa tieliikenteen verotuotosta vähiten käytetään tielaitoksen menoihin, ovat kärkisijoilla asumistason suhteen. Yhteiskunnan osuus näiden maiden asuntotuotannon rahoituksessa on myös yleensä paljon merkittävämpi kuin meillä Suomessa. Väistämättä herääkin kysymys siitä, eikö yhteiskunnan, lähinnä valtiovalan merkittävästi suurempi tuki asuntotuotannolle tulisi muuttamaan huomattavassa määrin myös kansalaisten investointien suuntaa

"liikkuvista maantiemökeistä" kansantulomme edellyttämään asumistasoon.

Asuntoinvestointien suhteellista suuruutta kansantalouden investointeihin punnitessa on tieinvestointien lisäksi tietenkin kiinnitettävä huomio mitä moninaisimpiin muihinkin seikkoihin. Tällöin on esimerkiksi tarkoin punnittava se, milloin meillä on päästävä alan asiantuntijoitten esittämään noin 70 000 potilaspaikan sairaalalaitokseen. Tämä edellyttää noin 40 000 uuden sairaalapaikan rakentamista, mikä vuorostaan on noin 6 miljardin markan kertaluokkaa oleva investointi, vastaten yli 600 000 asukkaan asuntorakennuskustannuksia. Onhan todettava, että yhden sairaalapaikan kustannuksilla rakennetaan noin 300 m<sup>2</sup> asuinhuoneistoalaa vastaten neljää perheasuntoa eli asunnot keskimäärin 16 "terveelle". Sairaalatilan vuotuiset ylläpitokustannukset ovat lisäksi moninkertaiset asuntotiloihin verrattuna. Asumisahtaus aiheuttaa monia sairauksia — tässä jälleen paradoksi sairaalarakennusohjelman ja asuntotuotannon tärkeysasteen välillä.

Vastaavasti olisi tutkittava esimerkiksi asuinrakennusten paloturvallisuutta koskevien määräyksiemme tarkoituksenmukaisuus. Aiheuttaako liian kallis paloturvallisuus asuntokustannuksia nostavana asumisahtautta ja sitä kautta sairauksia ja muita häiriöitä, joiden aiheuttama kansantaloudellinen tappio on suurempi kuin lievemman paloturvallisuuden vallitessa?

Asumistasomme on saatava nousemaan — kansantalouden investoinnit on kukin arvostettava vain omaa arvoaan vastaavaksi.

Jarkko Rahkonen: Tielikenteen verot ja tielaitoksen menot sekä br.kansantuote, julkisen vallan menot kotimaisen kiinteän pääoman br.muodostus eräissä maissa keskimäärin vuodessa ajanjaksona 1964—1966 (kaikki milj. US \$)

Maa	Autokanta v. 1965 tuhatta ajoneuvoa	Tieliikenteen verotus	Tielaitosten menot	Br. kansantuote	Julkisen vallan menot	Kotimainen kiinteän pääoman br. muodostus	Tielaitoksen menot / Tielaitoksen verotus %	Tielaitoksen menot / Julkisen vallan menot %
Alankomaat	1 764,3	364,7	..	17 039	5 833	4 113	..	..
Belgia	1 276,3	428,1	263,6	14 810	4 382	3 483	61,6	6,0
Iso-Britannia	10 873,0	2 576,3	954,5	85 241	26 281	18 620	37,0	3,6
Italia	6 123,0	1 822,8	..	50 102	17 074	11 184	..	..
Itävalta	917,7	204,7	220,4	8 053	2 591	2 518	107,7	8,5
Länsi-Saksa	10 739,4	2 345,7	2 572,2	97 488	33 825	11 248	109,7	7,6
Norja	600,1	165,3	208,3	6 368	2 192	2 177	126,0	9,5
Ranska	10 737,7	2 168,2	1 320,0	78 946	31 240	20 473	60,9	4,2
Ruotsi	1 809,5	549,1	450,9	17 021	6 067	4 902	82,1	7,4
Suomi	545,6	197,1	257,2	7 267	2 008	2 095	130,0	12,8
Sveitsi	1 048,1	279,8	319,4	12 643	2 684	3 939	114,2	11,9
Tanska	974,0	303,2	140,4	8 735	2 522	2 160	46,3	5,6
Intia	716,6	413,4	206,0	44 997	24 830	..	49,8	0,8
USA	90 360,6	13 248,6	13 065,0	624 582	164 200	113 000	98,6	8,0
Uusi-Seelanti	878,8	148,8	131,5	4 956	1 087	1 437	88,4	12,1

#### LÄHDELUETTELO:

- Yearbook of National Accounts statistics 1966 (UN)
- Transportation Statistics (ECE)
- IRF (International Road Fed.) Statistical Data 1966
- Taxes on Transport (ECE) Inland Transport Committee 1966

## Kunnallinen asunto-tuotanto-ohjelma

Dipl.ins. Seppo Westerlund

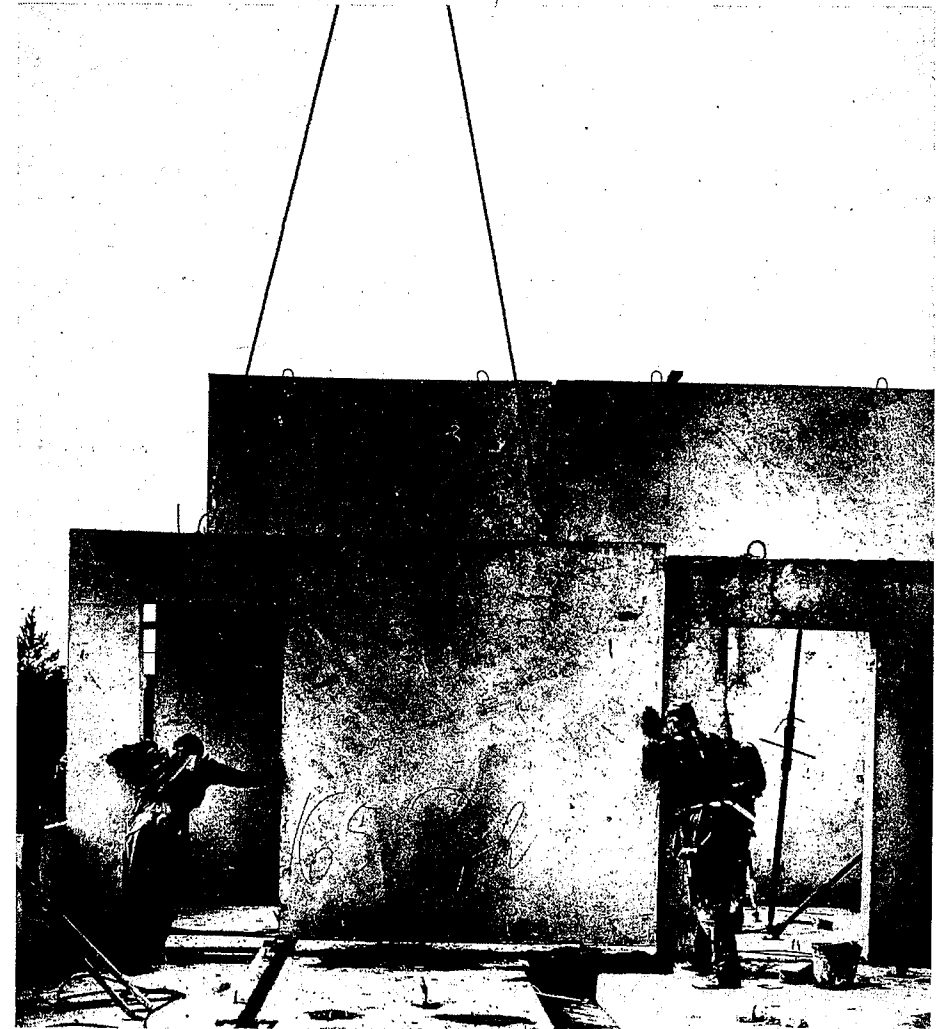
Asuntohallitus on antanut ohjeet kunnallisten asunto-ohjelmien laatimista varten. Tämän vuoksi on tarpeetonta toistaa ohjeissa mainittuja seikkoja.

Asuntotuotanto-ohjelma on edistysaskel kunnan, talousalueen ja valtakunnan suunnittelussa. Kuitenkin valtakunnallisen kasvuohjelman puuttuessa on miltei mahdollista asettaa asuntotuotannon kasvutavoitetta, sillä vallitseehan asuntotuotannon ja kansantulon välillä melko kiinteä riippuvuus. Meidän olisi myös määriteltävä, mikä asema asuntokysymykselle asetetaan muiden taloudellisten kysymysten rinnalla ja mitä osuutta bruttoinvestoinneista pidetään kansantaloudellisesti sopivana varattavaksi asuntotuotannolle. Vaikka asuntotuotanto-ohjelma onkin tärkeä edistysaskel suunnitelmallisen yhteiskuntamme rakentamisessa, on kuitenkin todettava, että ilman todellista valtakunnallista kokonaisuohjelmaa on asuntotuotanto-ohjelma kunnallisissa puitteissa lähes vastaavanlainen asiakirja kuin on tämän päivän valtakunnallinen asuntotuotanto-ohjelma. Ohjelmien on pe-

rustuttava tutkimukseen, resurssien tarkkaan selvittelyyn, muuten saamme varautua siihen, että sekä valtakunnalliset että kunnalliset asuntotuotanto-ohjelmat ovat vain toiveita, joiden saavuttamisesta ei tunnu kukaan huolehtivan ja joiden varaan ei kukaan sen vuoksi uskalla kovin paljon rakentaa.

Kunnan viiden vuoden asuntotuotanto-ohjelma on merkittävä asiakirja. Se on samalla kunnan kehitysohjelmaa tälle aikajaksolle. Asiakirjan laatiminen pakottaa kuntia paneutumaan tosissaan pitkän tähtäyksen suunnitteluun ja katselemaan omaa kehitystään yhtenä kokonaisuutena. Koska suunnittelu on meillä vielä suhteellisen uusi asia, on yleensä keskitytty, mikäli suunnittelua lainkaan on suoritettu, vuoden 2000 tai 1980 tilanteeseen. Näistä suunnitelmista on puuttunut aikataulu, minä vuoksi tilanne ei ole ollut selkeä varsinkin niissä kunnan osissa, joihin rakentamisen on vasta tulevaisuudessa katsottu siirtyvän. Asiaan ei ole aina suhtauduttu riittävän vakavasti. Viiden vuoden

Kunnan ohjelmasta riippuu ...





asuntotuotanto-ohjelma onkin ensimmäinen todellinen suunnitelmavaihe useissa kunnissa. Kyseinen aikaväli on niin lyhyt, että se edellyttää mm. asemakaavoituksen aloittamista niissä osissa kuntaa, joissa mittavampaa rakentamista tulee tapahtumaan. Nykyään on omaksuttu myös jo periaate, jonka mukaan asunnon tuottaminen ei ole mikään erillistehtävä, vaan siihen kuuluvat kaikki palvelut, kuten lastentarhat, koulut, terveydenhoito, kaupat ja työpaikat. Asuntotuotanto kunnan kannalta on sama kuin yhdyskunnan rakentamistehtävä.

Kaavoitetun alueen valinta, eli mihin rakentaminen lähitulevaisuudessa sijoittuu, on ohjelman mielenkiintoisin vaihe. Kysymys ratkeaa vasta sitten, kun kunta on määritellyt tavoitteet, joihin se pyrkii. On tiedettävä, mikä arvo on maanomistussuh-teilla. Suoritetaanko kaavoitus kunnan, yksityisen vai rakentajan mailla. Asetelma voidaan kääntää: saadaanko haluttu yhdyskunta syntymään käytettävissä olevin keinoin. Olipa päätös mikä tahansa, on kunan esim. sopimusteitse varmistuttava siitä, että asuntotuotanto ja sen markkinointi noudattavat kunnan pyrkimyksiä, joita voivat olla mm.:

- asumiskustannusten muodostuminen kohtuullisiksi
- sopivan vuokra-asuntomäärän tuottaminen
- sopivan rakennusohjelman noudattaminen
- yhteiskunnan pääsy osalliseksi maanarvon noususta.

Ohjelmaa tehtäessä tarvitaan käytettävissä olevan rakennuskelpoisen maan investointia. Mikäli tietoja kerätään huolellisesti, osoittautunee tontti- ja muu rakennusmaareservi usein yllättävän suureksi. Tällainen tilanne voidaan tulkita myös siten, että kunnilla on käyttämättömiä kunnallisteknillisiä laitteita, joten ilman lisärakentamista voidaan asuntotuotantoa sijoittaa olemassa olevien laitteiden äärelle. Tilanne ei saa johtaa kuitenkaan siihen,

että viemäriputki olisi yksinomainen kaavoituksen ohjenuora.

Vaikka asunto-ohjelma on kunnan, ei riitä, että sen takana seisoo vain kunta. Ohjelman on oltava asiakirja, jota yleisesti uskotaan voitavan noudattaa. Sen vuoksi muidenkin asuntotuotannon osapuolien on osallistuttava asiakirjan valmistamiseen. Olisikin tärkeätä, että ennen asunto-ohjelman valmistamista siitä käytäisiin kunnan, maanomistajien, rahalaitosten ja rakentajien välisiä neuvotteluja. Mikäli näissä voidaan löytää yhteinen pohja, lienee ohjelmakin toteuttamiskelpoinen asiakirja. Kunnan tehtävänä on omien etujensa hoitamisen lisäksi luonnollisesti huolehtia ohjelman tasapuolisuudesta.

Asuntotuotanto-ohjelma edellyttää, että rahalaitokset ilmoittavat asuntotuotantoon käytettävien varojen määrän ohjelma-ajaksi. Kohtuullista olisi, että myös kunnat ja valtio osaltaan voisivat olla yhtä avomielisiä. Vasta täydellisen rahoitusarvion perusteella voidaan laatia rakennusohjelma. Kunnan kokonaistilannetta helpottaa lisäksi se, että rahalaitosten asuntotuotantoa koskeva ajattelut on uudenaikainen. Enään ei käsitellä asunnon rahoitusta erillistimenpiteenä, vaan se on yksi osa koko yhdyskunnan rahoitusta. Nousevathan uuden asukkaana kunnalle aiheuttamat kustannukset noin 5.000,— Tähän eivät verovarat riitä, vaan osa menoista on peitettävä lainoilla.

Asuntotuotanto-ohjelma on tarkoitettu vuosittain kunnallisvaltuustossa hyväksyttäväksi. Ottaen huomioon ohjelman yksityiskohtaisen valmistelun ja sen seurausten monipuolisuuden, olisi valtuustossa tehtävän päätöksenteon järjestelmään kiinnitettävä erityistä huomiota. Edustaahan päätös, ohjelman hyväksyminen, käytännössä kunnan kehitysohjelman ja yleiskäytävän hyväksymistä seuraaviksi viideksi vuodeksi. Saattaa käydä niin, että valtuusto ei voi asiaa harkitessaan tehdä lainkaan valmistellusta esityksestä poikkeavia ehdotuksia, sillä asioiden monisäikeinen val-

mistelu pitää huolen siitä, että valmisteltu ehdotus on joko hyväksyttävä tai hylättävä. Hylkäämiseen ei kuitenkaan ajanpuutteen vuoksi ole mahdollisuuksia. Tuntuisikin edulliselta tuoda asuntotuotanto-ohjelma kahdessa vaiheessa valtuuston käsittelyyn. Ensimmäisessä vaiheessa käsiteltäisiin kysymystä yleisenä periaatekysymyksenä ja tällöin määriteltäisiin viiden vuoden kehityksen yleiset suuntaviivat. Toinen vaihe olisi yksityiskohtainen käsittely, jossa ohjelma tarkkoine numeroineen vahvistettaisiin. Tällainen kaksivaiheinen ohjelman hyväksyminen tekisi luottamusmiehen työs-kentelyn järkeväksi ja hän voisi antaa päätöksen oman näkemyksensä mukaisesti. Lisäksi voitaisiin harkita tarkan ohjelman käsittelyä yksinomaan kunnallishallituspor-taassa, jossa työskentely liikkuu juuri sillä tasolla, mitä tarkan ohjelman käsittelykin edellyttää. Myös voitaisiin harkita sellaista käytäntöä, että kunnallisvaltuusto käsittelee asuntotuotanto-ohjelman ainoastaan, jos kyseisellä kunnalla ei ole valtuuston hyväksymää tai tiedoksimerkitsemää talous- tai toimintasuunnitelmaa tai yleiskaavaa.

Asuntohallituksen tekemissä ohjeissa kiinnitetään huomiota kuntien väliseen yhteistoimintaan. Asuntotuotantohan on meillä jokaisen kunnan oma asia, eivätkä kun-

nat kovinkaan paljon ole harrastaneet yhteistoimintaa tässä suhteessa. Ohjeissa kehoitetaan kuntia pyrkimään yhteistoimin laatimaan asuntotuotanto-ohjelmansa. Ohjeen seuraaminen on hyvin vaikea ja monimutkainen asia, koska kunnat eivät mielellään luovuttaisi asukkaita toisille kunnille. Yksimielisyyden saavuttaminen suuren kaupungin ja sitä ympäröivien maalaiskuntien kesken saattaa osoittautua vaikeaksi. Esimerkiksi Helsingin seudulla Helsingin kaupunki tuskin olisi kymmenen vuotta sitten hyväksynyt sellaista asuntojen rakentamista, mitä Espoo, Helsingin Maalaiskunta ja Kauniainen ovat harrastaneet. Parempi olisi, että ohjelmat tällaisten seutujen puitteissa valmisteltaisiin elimissä, jotka voivat paneutua useiden kuntien asioihin. Tällainen voisi olla esim. Seutu-kaavaliitto.

Edellä olen halunnut esittää, että kunnallisen asuntotuotanto-ohjelman laatiminen on tärkeä vaihe kunnan kehityssuunnitelmassa. Voi kuitenkin osoittautua ylivoimaiseksi tehtäväksi eräille kunnille tällaisen ohjelman teko omin voimin. Työhön tarvitaan pätevää suunnitteluvoimaa ja tämä vuosittain suoritettava erikoistyö voisikin olla kunnan ulkopuolisten asiantuntijoiden valmistelema.

## Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi

Valtiotiet. maist. Heikki Väliatalo

Asuntorakennustoimintaa voidaan lähteä ohjelmoimaan kahdesta osittain vastakkaisesta lähtökohdasta. Meillä tavallisempi on ns. tarvepohjainen menettely, jota sekä Aravan uudistamiskomitea että Asuntopoliittinen komitea käyttivät. Toinen lähtökohta on resurssipohjainen, jolloin ohjelmoinnin perustan muodostavat olemassa olevat valtakunnan kokonaistuotantoresurssit ja niistä asuntosektorille osoitetut osuudet.

Tarvepohjainen asuntorakennustoiminnan ohjelmointi on mahdollista vain asettamalla asumiselle normeja, jotka koskevat keskimääräistä pinta-alaa, asukastiheyttä, laatutasoa ja muita asuntoon liittyviä tekijöitä. "Tarve" on lähes yhtä mielivaltainen käsite kuin "halu", sen vuoksi joudutaan aina vaikeuksiin yritettäessä sopia siitä, mitkä normit vastaavat kussakin tilanteessa realistisia tarvemitoituksia.

Resurssipohjaisessa ohjelmoinnissa päähuomio kiinnitetään olemassaoleviin tuotantoresurssihin ja pyritään käyttämään asuntosektorille "varatut" resurssit (tällaisia varauksia ei kokonaistaloudellisen suunnittelun puuttuessa tietenkään ole) mahdollisimman tehokkaalla tavalla hyödyksi.

Päädytään luonnollisesti osittain samoihin tuloksiin käytettiinpä sitten tarvepohjaista tai resurssipohjaista ohjelmointimenetelmää. Resurssipohjainen tarkastelu on kuitenkin taloudellisessa mielessä realistisempi ja siten luotettavampi lähtökohta, koska silloin ei jouduta vaikeasti määriteltävän "tarpeen" mittaamiseen.

Ennenkuin varsinainen asuntorakennustoiminnan ohjelma voidaan laatia, on selvitettävä asuntosektorin asema koko yhteiskunnassa ja erityisesti sen taloudellisessa toiminnassa. Tämän tarkastelun perusteella määräytyvät eräät tärkeät rajat mahdollisuuksille hoitaa asuntokysymystä. Asumisen kokonaismenojen ja kansantuotteen välillä näyttää vallitsevan ainakin seuraavat tärkeät historialliset riippuvuudet:

1. Pitkällä aikavälillä tarkastellen asumisen aiheuttamat menot ovat muodostaneet miltei vakiosuuruisen osuuden kansantuotteesta. Eri maiden välillä ei ole tässä suhteessa kovin suuria eroja.
2. Asumiskustannusten eri erät ovat muodostaneet kulloinkin käytetystä kokonaissummasta prosentuaalisesti samaa suuruusluokkaa olevat osuudet.

Kansantulotilastojen mukaan asumismenojen osuus maamme nettokansantuotteesta on ollut vuosina 1961...1966 keskimäärin 11,7 %. Puolen prosenttiyksikön vaihtelu keskiarvon ympärillä on todettava erittäin pieneksi. Asuntotuotannon kustannukset ovat asumisen kokonaismenoista olleet keskimäärin 51 %, alhaisimmillaan 49 % ja korkeimmillaan 54 %, joten tämäkin erä on säilynyt lähes muuttumattomana. Jopa sellainen erä kuin asuntojen käyttökustannukset on vaihdellut mainittuina vuosina vain 26...29 %.

Laajemmat tutkimukset voisivat osoittaa, missä määrin tällaiset automaattisesti muodostuneet kiinteät osuudet ovat tarkoituksenmukaisia, mutta siihen saakka ne ovat historiallisesti tärkeitä ja pysyväisluontoisia riippuvuuksia.

Asumismenojen ja kansantuotteen välisestä riippuvuussuhteesta on käsitykseni mukaan tehtävissä seuraavat ohjelmoinnin kannalta tärkeät johtopäätökset:

1. Asumismenojen kokonaissumma tuleville vuosille on parhaiten arvioitavissa kansantuotteen kehitysarvion pohjalta kiinteänä osuutena kansan-

tuotteesta. Kansantalouden yleinen edistäminen on näin ollen asuntokysymyksenkin hoidon kannalta erittäin keskeinen asia.

2. Varsinainen asuntorakennustoiminnan ohjelmointi tapahtuu edellä esitetyllä tavalla lasketun kokonaismenoerän asettamisissa puitteissa.

On huomautettava, että maassamme puuttuu keskipitkän ja pitkän aikavälin taloussuunnittelu, joten on käytettävissä vain erittäin vähän tietoa siitä, minkälainen taloudellinen kasvú on odotettavissa esimerkiksi asuntotuotanto-ohjelmilta edellytetyin viiden vuoden ajanjakson aikana. Näin ollen ei ole myöskään riittäväällä tarkkuudella arvioitavissa tulevina vuosina asumismenoihin käytettävissä olevan summan suuruutta. Se, että tästä huolimatta katsotaan voitavan laatia järkevä valtakunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, on osoitus meillä sängen yleisestä tavasta asettaa sektorisuunnittelu kokonaissuunnittelun edelle, tavasta nousta takapuoli edellä puuhun.

Asumismenojen kokonaissumman käytön tehostaminen eli asumispalvelusten tuotannon tuottavuuden kohottaminen on syytä asettaa valtakunnallisen asuntotuotanto-ohjelman oleelliseksi sisällöksi. Tämä puolestaan jakautuu kahteen pääosaan, tuottavuuden yleinen kohottaminen ja asumismenojen keskinäisen jakautuman muuttaminen niin, että asuntotuotannon osuutta asumisen kokonaismenoista voitaisiin muiden erien kustannuksella lisätä.

Tuottavuuden kohottaminen edellyttää useita eriasteisia toimenpiteitä sekä yksityisellä että julkisen vallan rahoittamalla asuntosektorilla. Esimerkkeinä mainittakoon tuotantoresurssien tehokkaampi käyttö tasoittamalla rakentamisen kausivaihteluja. Nykyisin tuotantoresurssien käyttöaste on vuoden ensimmäisellä neljänneksellä jopa vain 50 % viimeisen neljänneksen käyttöasteesta. Toisaalta käyttö-, korjaus- ja kunnossapitokustannukset muo-

dostavat n. 33 % asumisen kokonaismenoista (asuntojen uustuotanto on vain hie- man suurempi eli 50 %), joten tämän kustannuserän pienentämiseen asuntojen tuotannon hyväksi on syytä kiinnittää vastavaa huomiota.

Asuntorakennustoiminnan ohjelmoinnin vaiheet nykytilanteesta eteenpäin muodostuvat edellä esitetyn perusteella seuraaviksi:

### A. Perustutkimukset

1. Kansantalouden ja asuntotalouden keskinäisten riippuvuussuhteiden selvittäminen aikasarjojen avulla oman maan osalta ja osittain kansainvälisesti.
2. Ennusteiden hankkiminen kansantuotteen todennäköisestä kehityksestä.
3. Asuntotalouden nykyisten resurssien arviointi ja ennusteen laatiminen niiden kehityksestä tulevaa vähintään viiden vuoden ajanjaksoa varten.
4. Passiivisen tuottavuuskehityksen arviointi.

### B: Ohjelman laatiminen

1. Ohjelman tavoitteiden asettaminen (pääasia: resurssien käytön tehostaminen = tuottavuuden nousun nopeuttaminen)
2. Resurssien käytön tehostaminen yleensä
3. Resurssien osatekijöiden käytön tehostaminen
4. Resurssien käyttöjakautuman muuttaminen uustuotannon hyväksi
5. Asuntojen tuotannossa huomioon otettavien kokonaistuottavuuteen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen
6. Asuntotuotannon rahoitusjärjestelmän kehittäminen
7. Arviot eri tuottavuusvaihtoehtojen mukaisista tuotantovaikutuksista.

Varsinaisessa ohjelma-asiakirjassa on ilmeisesti syytä esittää itse ohjelmaosa ensin ja A-kohdassa esitetyt perustutkimukset sen liitteenä.

## Asunnon vertailu ja valinta

Arkkitehti Pentti Pantzar

Asuntoa hankittaessa joudutaan valinta tavallisesti tekemään useaan vaihtoehtoon kohdistuneen keskinäisen vertailun tuloksena. Mitä enemmän näitä vaihtoehtoja on ja mitä enemmän tarkastelussa joudutaan turvautumaan muistinvarisiin tietoihin, sitä vaikeammaksi valinta muodostuu. Asunnon valitsija ei monessakaan tapauksessa edes muista kiinnittää huomiota niihin lukuisiin yksityiskohtiin, jotka asumisessa ovat merkityksellisiä niin taloudellisuuden kuin viihtyisyydenkin kannalta.

Valinnan helpottamiseksi voidaan tehdä muistilista perheen tärkeimmistä toiveista tai ottaa avuksi kuluttajien järjestön laatima asunnonvalintalomake, joka tällä hetkellä on täydellisin asuntojen taloudellisuuden ja teknillisen tason vertailuun käytettävissä oleva lomake.

Asunnonvalintalomake antaa vertailukelpoiset tiedot kunkin valittavissa olevan asunnon vuotuisista asumiskustannuksista, joka taloudellisessa tarkastelussa on kuluttajan kannalta tärkein tieto. Kaavake on pyritty tekemään sellaiseksi, että myös luottolaitokset saavat siitä kaikki luotanantoa

varten tarvitsemansa tiedot. Näin vältytään useampien erilaisten kaavakkeiden täyttämiseltä. Tärkein tässä suhteessa on lomakkeen taloudellinen tarkasteluosa, jonka asunnon ostaja antaa joko yhtiön isännöitsijän tai asunon myyjän täytettäväksi ja vahvistetavaksi. Tämän jälkeen kaavake on valmis vietäväksi luottolaitokseen asunnon lainoitustoimenpiteitä varten.

Kaavakkeen yleiseen eli teknilliseen osaan on pyritty kokoamaan ikään kuin muistilistaksi tärkeimmät asuttavuuden mittaamiseen soveltuvat tekijät. Asunnonvalitsija muistaa kaavaketta täyttäessään kiinnittää huomiota lukuisiin yksityiskohtiin, joiden tulisi vaikuttaa asunnon lopulliseen valintaan. Tarjolla olevan asunnon tarkastelu tapahtuu usein niin kiireisesti, että monet tärkeät seikat jäävät huomaamatta, ellei tarkastelijalla ole tässä suhteessa poikkeuksellista rutiinia tai muuta apua käytettävissään. Täytettyjen lomakkeiden avulla tarkastelua voidaan jatkaa rauhallisesti myös kotiloissa turvautumatta hajanaisiin muistitietoihin.

Asuttavuutta testataan kaavakkeella ym-

KULUTTAJAT — KONSUMENTERNA r.y.  
ASUNTOJAOSTO

## ASUNNONVALINTALOMAKE

### TALOUDELLINEN TARKASTELU

yhtiön nimi:	osolte:	
isännöitsijän nimi:	osolte: puh:	
<b>RAKENNUS</b>	<b>TONTTI</b>	
kuutiollavuus m <sup>3</sup>	oma tontti <input type="checkbox"/>	pinta-ala m <sup>2</sup>
rakennusvuosi	vuokratontti <input type="checkbox"/>	vuosivuokra
osakehuoneistojen yhteinen pinta-ala m <sup>2</sup>	vuokranantaja	
mleras pääoma yhteensä mk	vuokra-aika päättyy	
mleras pääoma/asuinhuone m <sup>2</sup> mk	putkistot uusittu <input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> osittain <input type="checkbox"/> ei	
kaupphinta/m <sup>2</sup> mk	milloin	
yhteensä (kokonahinta) mk	putkistojen keskimääräinen kestoikä on n. 35 v.	
verotusarvo/m <sup>2</sup> mk	lunastus § 3) <input type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/>	
<b>YHTIÖN TALOUS</b>	hoitokulut vuodessa	
yhtiön omistuksessa:		
asuinhuoneistoja pinta-ala m <sup>2</sup>		
liikehuoneistoja pinta-ala		
varastoja pinta-ala		
autotalleja		
muut omat tulot vuodessa		
yhteensä		

päristön, rakennuksen ja huoneiston suhteen. Ensikädessä vaikuttavat asuin ympäristön valintaan henkilökohtaiset ennakkosenteet eri kaupunginosien suhteen. Tunnevaraiden viihtyvyystekijöiden ohella on joukko helpommin mitattavissa olevia arviointiperusteita. Hyvää alueen palvelutason kuvaavat esimerkiksi lyhyet työmatkat, lasten turvallinen ja lyhyt koulumatka, riittävät ja turvallisesti sijoitetut leikkialueet, palvelukykyiset ja monipuoliset myymälät sekä yleensäkin kehittynyt palveluelinkeino toiminta. Alueen hyvää teknillistä laatutasoa kuvaavat taasen esimerkiksi päällystetyt kadut, hoidetut yleiset alueet, erilliset kävely- ja pyörätiet, kaunis ja sopuuhainen rakennustapa ja yhteenvetona alueen hyvä yleisvaikutelma. Lomakkeen taloa ja tonttia käsittelevässä osassa tutkitaan tontin ja pihan valmiustasoa sekä yleisvaikutelmaa, rakennuksen yhteistilojen määrää

ja palveluksia sekä talon ikää, tyyppiä ja teknillistä tasoa.

Huoneistoa arvioitaessa pyritään mittaamaan asunnon käyttökelpoisuus perheen tarpeisiin nykyisellään ja tulevaisuudessa vaatimusten ja perheeseen vaihdellessa. Huoneiston muunneltavuus ja huoneiden hyvä kalustettavuus nostavat niiden käyttöarvoa. Lisäksi lomakkeessa luetteloitaan kodin säilytystilat, teknilliset varusteet, mahdolliset meluhäiriöt, asunnon päällimansuunta sekä tärkeimpien pintamateriaalien laatu. Lomakkeeseen näin kootuille tiedoille ei-oikeastaan löydy yleispätevää arveluasteikkoo, vaan jokaista kohtaa tulee tutkia perhekohtaisten tarpeitten ja tottumusten perusteella. Kaavakkeen yleisen osan täyttämiseen tarvittavat asiatiedot asunnonhakija saa piirustuksista sekä tutustumalla asuntoon, ja ympäristöön paikan päällä. Lomake soveltuu sekä kerrostaloasunnon että omakotitalon arvosteluun.

Lopuksi lomakkeessa selvitetään muutamia juridisia ja asunnon lisähintaan vaikuttavia seikkoja, joiden laiminlyöminen tai unohtaminen saattaa aiheuttaa arvottomia taloudellisia ikävyvyyksiä.

## Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen

Rakennustoiminnan ja asuntotilanteen kehityksellä on suuri merkitys sekä koko kansantalouden kasvuun että yksityisten henkilöiden hyvinvointiin. Seuraavassa esitetään suppea yleiskatsaus asuntotilanteen, asuntoinvestointien ja rakennustoiminnan kehitykseen Suomessa viime vuosina. Aluksi tarkastellaan, mitä osaa asuntojen käytöstä johtuvat kustannukset näyttelevät kansantaloudessa ja yksityisissä kulutusmenoissa. Seuraavaksi valaistaan asuntoinvestointien suuruusluokkaa verrattuna muihin kansantalouden keskeisiin suureisiin. Tämän jälkeen tutkitaan yksityiskohtaisemmin asuntokannan ja vuosittain tuotettujen uusien asuntojen määriä ja ominaisuuksia sekä suhteutetaan nämä tiedot tietoihin väestön suuruudesta ja rakenteesta. Esiteltävien tietojen tavoitteena on antaa yksinkertainen, pelkistetty kuva nykyisestä asuntotilanteesta, sen muutosten suunnasta ja nopeudesta sekä suotavuudesta yleisesti hyväksytyjen asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta.

Osa nyt esitettävistä tiedoista on useita vuosia vanhoja, mm. asuntokantaa ja asuntotilannetta koskevat tiedot ovat 1950- ja 1960-luvun vaihteesta. Tämä yksityiskohta johtuu siitä, että asuntokantalaskennat suoritetaan useimmissa maissa ja myös Suomessa kymmenvuotiskausittain tasaisina kymenlukuina.

Vaikka esitettyjen tietojen tuoreudessa on eroavuuksia samoin kuin sovelletuissa alueittaisissa jaotteluissa, pyritään tässä noudattamaan yhtenäisiä käsitteitä ja tarkastelukulmaa. Rakennustoiminnalla tarkoitetaan rakennuspaikoilla tapahtuvaa toimintaa mukaan lukien omaan laskuun tapahtuva rakentaminen. Tämän tuotannon arvo on yhtä suuri kuin raken-

nustoiminnan jalostusarvo eli rakennustoiminnan lisä kansantalouden kokonaistuotantoon eli kansantuotteeseen. Sitä kutsutaan myös rakennustoiminnan kansantuote-eräksi. Kansantalouden bruttomääräisillä rakennusinvestoinneilla jonkin ajanjakson kuluessa tarkoitetaan rakennusten tuotannon kokonaisarvoa ao. ajanjakson kuluessa. Tuotannon kokonaisarvolla tarkoitetaan tällöin valmistuneiden uusien rakennusten arvon ja keskeneräisten rakennusten fyysisen muutoksen arvon summaa. Rakennusinvestointeihin luetaan siis sekä itse rakennustoiminnan arvo että muilta elinkeinoilta ja ulkomailta ostettujen panoserien so. työpanoksen, palvelusten ja raaka-aineiden arvo. Kansantalouden rakennusinvestointien arvoon ei lueta tonttimaan arvoa eikä vanhojen rakennusten hankinnan arvoa. Asuntopalveluksilla tarkoitetaan kaikkien varsinaisten asuntojen tuottamien palvelusten arvoa. Se on yhtä suuri kuin vuokra-asuntojen vuokrien kokonaissumma, johon on lisätty omien asuntojen laskennallinen vuokra, jota arvioitaessa on pyritty käyttämään samanlaisen vuokra-asunnon vuokraa. Kun vuokrasummasta vähennetään korjauskustannukset, saadaan asuntojen aiheuttama lisä kansantalouden kokonaistuotantoon, bruttokansantuotteeseen. Asumiskustannuksiin, asumismenojen kokonaisarvoon, luetaan lisäksi myös lämmitys-, valaistus- yms. kustannukset, mutta ei kotitalouskaluston, huonekalujen yms. hankintaa.

Asunto- ja rakennussektoria tarkastellaan tässä selvityksessä useasta näkökulmasta. Tuotannon näkökulmasta voidaan näiden sektorien asemaa ja merkitystä tutkia niiden tuottaman arvonlisäyksen eli jalostusarvon suhteellisen suuruuden perusteella eli selvittämällä, kuinka paljon rakennustoiminta ja asuntopalvelukset lisäävät kotimaista kokonaistarjontaa. Tulojen näkökulmasta näiden sektorien merkitystä voidaan tutkia selvittämällä, mikä on niiden välittömästi

maksaman tulovirran, so. työtulojen ja pääomatulojen suuruus. Tulojen käyttö näkökulmasta rakennusinvestointien ja asuntopalvelusten merkitystä voidaan tarkastella tutkimalla niiden osuutta kansantalouden kokonaiskysynnästä. Näkökulmien läheistä yhteyttä valaistetaan taulukon 1 avulla. Sarakesummien yhtäsuuruus vahvistaa sen, että kysymys on saman ilmiön eri puolien valottamisesta.

### Asumismenojen suuruus

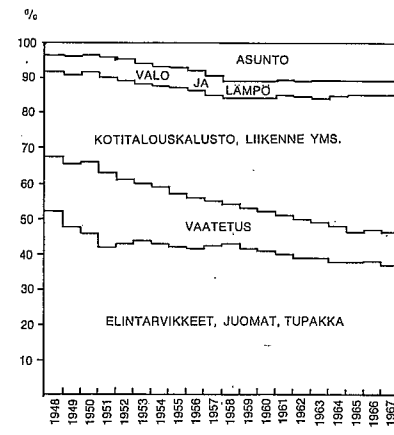
Kansantalouden tilinpidon mukaan ovat asumismenot olleet Suomessa viime vuosina yli 15 prosenttia yksityisten kulutusmenojen kokonaisarvosta. Asumismenojen osuus kasvoi vuodesta 1948 vuoteen 1957 saakka pääasiassa siitä syystä, että vuokrataso nousi nopeammin kuin muiden kulutushyödykkeiden hinnat. Vuodesta 1958 vuoteen 1967 on asumiskustannusten osuus pysynyt likimain samana. Tämä johtuu siitä, että sekä asuntopalvelusten määrä että hinta on noussut suunnilleen saman verran kuin muiden yksityisten kulutushyödykkeiden määrä ja hinta. Osuuden vuosittainen kehitys vuosina 1948–1967 käy ilmi kuviosta 2. Kuviosta käy myös ilmi, että vaatetus- ja elintarvikemenojen osuus on laskenut yli 67 prosentista vuonna 1948 noin 37 prosenttiin vuonna 1967. Kotitalouskaluston hankinnasta johtuvat menot ja liikennemenot ml. yksityisautojen osto ovat kasvaneet suhteellisesti eniten.

Vuoden 1965 kulutustutkimuksen mukaan asumiskustannusten osuus koko yksityisestä kulutuksesta oli edellä mainittua suurempi eli noin 19 prosenttia. Vastaavanlaisia poikkeamia samaa ilmiötä koskevien eri tietolähteistä saatavien tietojen osalta esiintyy kaikissa maissa. Taulukkoon 3 on merkitty yksityisten kulutusmenojen jakautuminen pääryhmiin eräissä maissa vuonna 1964. Tiedot ovat Yhdistyneiden kansakuntien julkaiseman kansantulotilaston mukaisia. Taulukon mukaan Suomessa asuntomenojen osuus yksityisistä kulutus-

Tilastokatsauksen ovat laatineet Tilastollisen päätoimiston virkamiehet Eero Heikkonen, Liisa Kajatsalo ja Tarmo Korpela. Suomea koskevat tiedot perustuvat Tilastollisen päätoimiston keräämiin tilastoihin. Osa kansainvälisistä tiedoista on kerätty Yhdistyneiden Kansakuntien julkaisusta Yearbook of National Accounts Statistics ja osa Teuvo Lindströmin toimittamasta julkaisusta Asuntopoliittikka Euroopassa (Asuntoreformiyhdistyksen julkaisu-ja N:o 20).

Taulukko 1. Suomen kansantuote, -tulo ja -meno vuonna 1967, milj. mk.

Tuotanto	Tuotot	Menot
Maatalous	2 294.8	Kulutusten menot 21 827.3
Metsätalous	1 705.2	— yksityiset 17 086.3
Metsästys ja kalastus	92.7	— julkiset 4 741.0
Kaivannaisteollisuus	192.4	Kotimainen kiinteän pääoman
Tehdasteollisuus	6 931.5	bruttomuodostus 7 169.0
<b>Talorakennustoiminta</b>	<b>1 620.3</b>	— yksityinen 5 563.3
Maa- ja vesirakennustoiminta	924.1	— julkinen 1 605.7
Sähkö-, kaasu-, vesijohto yms.	783.4	Tavaroiden ja palvelusten
Liikenne	1 920.0	vienti 6 957.7
Kauppa	2 760.7	<b>Miinus tavaroiden ja palvelus-</b>
Pankit ja vakuutuslaitokset	745.9	ten tuonti 6 635.0
<b>Asuntojen omistus</b>	<b>1 833.5</b>	Varasjojen muutokset ja tilas-
Yleinen hallinto ja maan-		tovirhe 1 357.7
puolustus	1 221.3	
Palvelukset	3 660.1	
<b>Bruttokansantuote</b>	<b>23 716.6</b>	
kustannushintaan	26 685.9	
Väiilliset verot	4 309.5	
<b>Miinus tukipalkkiot</b>	<b>887.8</b>	
<b>Bruttokansantuote</b>	<b>30 107.6</b>	<b>Bruttokansannepo</b>
markkinahintaan		markkinahintaan
		30 107.6



Kuvio 2. Yksityisen kulutuksen jakautuminen pääryhmiin Suomessa vuosina 1948–1967

Taulukko 3. Yksityisen kulutuksen jakautuminen pääryhmiin eräissä maissa vuonna 1964, %

Yksityisen kulutuksen pääryhmä	Suomi	Ruotsi	Norja	Tanska	Länsi-Saksa	Iso-Britannia	USA
— Elintarvikkeet juomat	38.3	35.8	36.8	30.6	35.4	38.8	24.8
— Vaatetus yms.	10.0	11.9	14.1	9.4	11.9	10.5	9.0
— Asunto, valo lämpö	15.5	14.0	10.9	10.6	13.6	15.2	18.5
— Kotitalouskalusto	11.1	9.9	11.5	10.5	12.6	9.2	11.0
— Liikenne	13.0	14.3	10.7	12.1	8.1	11.8	14.6
— Muut	12.1	14.1	16.0	26.8	18.4	14.5	22.1
<b>Yhteensä</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

menoista on suurempi kuin muissa pohjoismaissa.

Asumiskustannusten jakautuminen eri kustannuserien osalle on myös muuttunut varsin huomattavasti vuosina 1948–1967. Vuokrat olivat sota-ajasta lähtien säännöteltäjä, sen sijaan polttoaine- ja valaistuskustannukset sekä korjauskustannukset nousivat jo vuoteen 1948 mennessä huomattavasti. Tällöin oli vuokrien osuus arviolta vain hieman yli kymmenen prosenttia asumismenoista. Nettovuokrien, poistojen ja korjauskustannusten yhteenlaskettu osuus (nämähän normaalisti sisältyvät vuokraan) asumiskustannuksista oli vuon-

na 1948 noin 40 prosenttia ja vuonna 1967 yli 70 prosenttia.

Asuntopalvelusten tuotannon synnyttämän kansantuote-erän osuus koko bruttokansantuotteesta on viime vuosina ollut lähes 7 prosenttia. 1940-luvun lopulla oli tämä osuus vain noin 2 prosenttia. Osuuden kasvu johtuu vuokrien keskimääräistä hintojen nousua jyrkemästä noususta, sillä asuntopalvelusten reaaliarvo on nousut vuosina 1948–1967 keskimäärin suunnilleen saman verran kuin koko bruttokansantuotteen reaaliarvo.

Asuntomenojen suuruutta Suomessa viime vuosina kuvaavia lukuja esitetään taulukossa 4.

Taulukko 4. Yksityiset kulutusmenot Suomessa vuosina 1948–67, milj. mk, käyvin hinnoin

	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957
Elintarvikkeet, juomat ja tupakka	1 505.1	1 448.0	1 724.8	2 124.3	2 406.6	2 445.6	2 570.8	2 703.7	3 047.3	3 385.7
Vaatetus ja muut henkilökohtaiset esineet	423.8	532.0	745.0	1 057.3	1 002.7	898.0	940.4	957.3	1 076.9	1 021.5
Asunto	94.6	111.9	132.7	208.3	257.5	326.1	403.7	472.2	601.3	768.2
Valo ja lämpö	144.1	164.8	192.3	310.6	368.2	352.8	341.1	357.0	421.3	449.8
Kotitalouskalusto, -tarvikkeet ja -palvelukset	210.2	216.5	275.6	412.3	436.5	421.9	461.1	535.7	586.0	607.2
Liikenne	149.3	171.7	211.1	341.5	453.6	380.8	437.7	517.3	619.6	687.2
Muut	334.0	370.7	468.7	611.1	698.2	721.3	781.6	882.0	987.7	1 068.3
<b>Yhteensä</b>	<b>2 861.1</b>	<b>3 015.6</b>	<b>3 750.2</b>	<b>5 065.4</b>	<b>5 605.3</b>	<b>5 546.5</b>	<b>5 936.4</b>	<b>6 425.2</b>	<b>7 340.1</b>	<b>7 987.9</b>

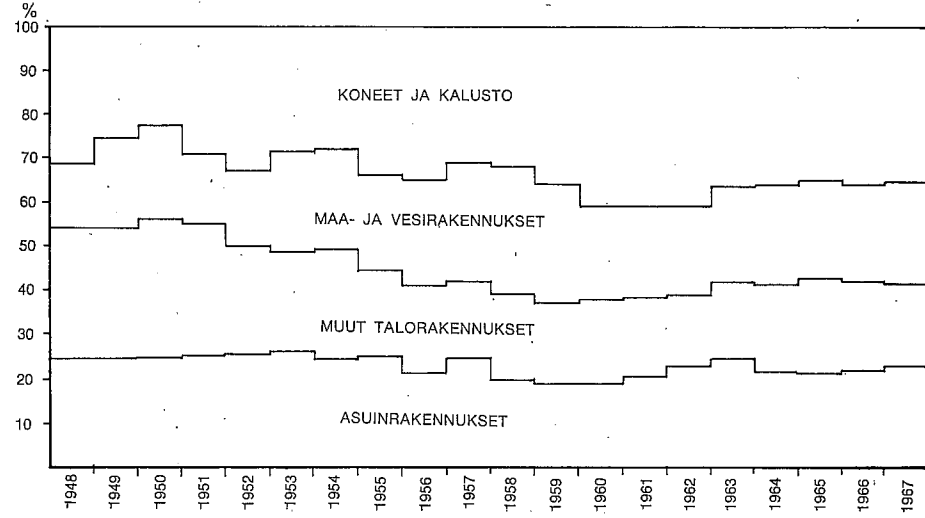
  

	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Elintarvikkeet, juomat ja tupakka	3 598.7	3 748.2	4 062.9	4 328.1	4 607.7	5 074.0	5 650.4	6 093.0	6 588.1	6 994.4
Vaatetus ja muut henkilökohtaiset esineet	897.2	1 023.3	1 113.8	1 254.3	1 322.8	1 289.6	1 487.1	1 441.8	1 620.2	1 801.5
Asunto	901.4	1 006.8	1 087.4	1 180.5	1 328.5	1 483.9	1 648.0	1 779.1	1 918.2	2 069.2
Valo ja lämpö	435.4	432.9	479.6	483.1	524.0	589.0	656.6	660.2	703.8	794.4
Kotitalouskalusto, -tarvikkeet ja -palvelukset	613.4	690.4	791.6	935.4	1 044.7	1 059.7	1 125.3	1 223.4	1 293.7	1 431.1
Liikenne	751.2	873.9	984.5	1 116.2	1 315.3	1 539.8	1 926.2	2 308.9	2 347.1	2 532.5
Muut	1 145.1	1 263.0	1 398.1	1 585.5	1 756.6	1 960.3	2 291.5	2 668.3	2 951.4	3 285.9
<b>Yhteensä</b>	<b>8 342.4</b>	<b>9 038.5</b>	<b>9 917.0</b>	<b>10 883.1</b>	<b>11 899.6</b>	<b>12 996.3</b>	<b>14 785.1</b>	<b>16 174.7</b>	<b>17 422.5</b>	<b>18 909.0</b>

## Rakennusinvestoinnit ja rakennustoiminta

Kuviossa 5 valaistaan, miten asuntoinvestointien osuus koko kiinteän pääoman bruttomuodostuksesta on Suomessa kehittänyt vuosina 1948–1967. Asuntoinvestointien so. rakenteiden tuotannon arvon osuus pääomanmuodostuksesta on koko ajan ollut 20–25 prosenttia. Suurimmillaan tämä osuus on ollut vuonna 1953. Viime vuosina on suurin suhteellinen asuntoinvestointien osuus ollut vuonna 1963. 1940- ja 1950-luvun vaihteessa jälleennrakennus- ja asutustoiminnan ollessa vielä vilkasta oli rakennusinvestointien osuus kiinteän pääoman bruttomuodostuksesta noin 75 prosenttia. 1960-luvulla oli vastaava luku 60–65 prosenttia. Talonrakennusinvestointien kokonaisarvo on laskenut vajaasta 55 prosentista noin 40 prosenttiin. Kuvio 5 kuvaa tyydyttävästi myös eri investointilajien reaaliarvon jakautumaa vuosina 1948–1967, sillä eri investointitavaraan keskinäisissä hintasuhteissa ei ole tapahtunut kovin suuria muutoksia tutkittuna ajanjaksona.

Kuvio 5. Bruttoinvestointien jakautuminen pääomatavararyhmiin vuosina 1948–1967



Taulukossa 6 tarkastellaan asuntoinvestointien suhteellista suuruutta eri maissa. Rakennustoiminnan bruttokansantuote-erän osuus koko kansantuotteesta vaihteli eri maissa vuonna 1963 2 prosentista 9 prosenttiin. Alhaisen tulotason maissa, siis latinalaisessa Amerikassa, Aasiassa ja Afrikassa, tämä osuus oli keskimäärin 4–5 prosenttia, Euroopan maissa keskimäärin 8 prosenttia ja Yhdysvalloissa ja Kanadassa noin 5 prosenttia. Suomessa on rakennustoiminnan kansantuote-erän osuus koko kansantuotteesta erittäin korkea. Osa maiden välisistä eroavuuksista johtuu käytetyistä käsitteistä. Mm. omaan laskuun suoritettua rakentamista ei kaikissa maissa ole kyetty selvittämään. Arvio tästä sisältyy Suomen rakennustoimintaa koskeviin lukuihin. Osittain Suomen korkeat luvut johtuvat ilmastollisista tekijöistä.

Suomen rakennusinvestointien osuus koko kiinteän pääoman bruttomuodostuksesta, noin 64 prosenttia vuonna 1963, on keskimääräistä selvästi suurempi, mutta ei kuitenkaan suhteellisesti yhtä korkea kuin bruttokansantuote-erän osuus. Suomen rakennusinvestointien ja bruttokansantuotteen välistä suhdetta kuvaava luku 16 pro-

senttia on keskimääräistä jonkin verran suurempi.

Suomen asunoinvestointien suhde bruttokansantuotteeseen on ollut suurempi kuin keskimäärin muissa maissa ja asunoinvestointien osuus koko kiinteän pääoman muodostuksesta suurempi kuin useimmissa muissa maissa. Asunoinvestointien osuus kaikista rakennusinvestoinneista on Suomessa lähellä kaikkien mai-

den vastaavaa keskiarvolukua. Taulukon 6 on merkitty myös eräiden vuosien taloudellisen kasvun ja rakennusinvestointien keskimääräistä kasvua kuvaavia tietoja. Asukasta kohti laskettu bruttokansantuote on Suomessa kasvanut keskimääräistä jonkin verran nopeammin. Sen sijaan rakennustoiminnan kansantuote-erän ja koko kiinteän pääomanmuodostuksen volyymi on kasvanut Suomessa keskimää-

**Taulukko 6. Rakennustoiminnan ja rakennusinvestointien sekä asuinrakennusinvestointien asemaa eri maissa kuvaavia lukuja.**

Maantieteellinen alue ja muuttujan arvo	Bruttokansantuote asukasta kohti v. 1963 US \$	Rakennustoiminnan bruttokansantuote-erän osuus bruttokansantuotteesta v. 1963	Rakennusinvestointien suhde bruttokansantuotteeseen v. 1963	Asunoinvestointien suhde bruttokansantuotteeseen v. 1963	Asunoinvestointien suhde kaikkiin rakennusinvestointeihin v. 1963	Asukasta kohti laskettu bruttokansantuote volyymien keskimääräinen kasvu % vuosina 1960—1964	Rakennustoiminnan kansantuote-erän volyymien keskimääräinen kasvu % vuosina 1960—1964
<b>Eurooppa</b>							
Aritmeettinen keskiarvo <sup>1)</sup>	1072/23	7,8/13	12,7/15	5,0/13	38,9/13	2,8/15	5,6/12
Yläraja	1848	9	18,9	7,2	63,1	7,3	10,0
Alaraja	230	5	8,2	2,3	24,0	-1,3	1,4
<b>Pohj.-Amerikka</b>							
Aritmeettinen keskiarvo <sup>1)</sup>	2366/2	5,0/2	12,6/2	4,3/2	34,5/2	3,0/2	4,0/1
Yläraja	2853	5	14,2	4,6	42,2	3,2	—
Alaraja	1879	5	10,9	4,0	26,7	2,7	—
<b>Latin. Amerikka</b>							
Aritmeettinen keskiarvo <sup>1)</sup>	382/23	4,2/17	9,2/4	3,3/3	37,4/3	2,8/15	4,8/15
Yläraja	895	8	14,9	6,3	42,0	7,3	13,9
Alaraja	125	2	5,6	1,3	34,2	-1,3	-10,7
<b>Aasia</b>							
Aritmeettinen keskiarvo <sup>1)</sup>	356/23	5,1/15	9,6/8	3,2/7	28,9/6	2,8/11	8,8/10
Yläraja	1627	8	18,1	9,1	50,2	9,7	24,0
Alaraja	82	3	4,7	1,3	16,0	-0,4	-4,6
<b>Afriikka</b>							
Aritmeettinen keskiarvo <sup>1)</sup>	172/18	4,0/9	9,9/6	4,1/4	34,3/5	1,7/6	3,4/6
Yläraja	471	8	12,8	3,7	68,0	3,8	10,0
Alaraja	43	2	6,6	1,4	16,2	-1,1	-7,1
<b>Suomi</b>	1275	9	16,3	6,3	38,4	4,4	2,8

<sup>1)</sup> Keskiarvon ohella ilmoitetaan mukana olevien maiden lukumäärä.

raistä hitaammin. Taulukon luvuissa kiintyy huomio siihen, että alhaisimmalla tulo-tasolla on tarkasteltuina vuosina myös tulo-tason kasvu ollut alhaisin.

Yhteenvedo investointien kehityksestä Suomessa vuosina 1948—1967 esitetään taulukossa 7.

### Talonrakennustoiminnan ominaispiirteitä

Lähes kaikissa maissa on rakennustoiminnan osuus kansantalouden keskeisistä suureista siksi huomattava, että rakennustoiminnan muutoksilla on tuntuvia seuraamuksia jo välittömästi koko kansantaloudessa. Lähes kaikissa teollisuusmaissa on lisäksi rakennustoiminnan työpanoksen osuus koko työpanoksesta ollut vielä suurempi kuin rakennustoiminnan bruttokansantuote-erän osuus koko bruttokansantuotteesta. Tästä voidaan tietyin varauksin tehdä se johtopäätös, että rakennustoiminnassa on työpanosyksikön tehokkuus ollut alhaisempi kuin keskimäärin koko kansantaloudessa.

Kaikissa maissa on rakennustoiminta merkittävä kotimaisen kysynnän ylläpitäjä. Tuontitavara-in merkitys Suomen rakennustoiminnassa on ollut suurin piirtein samaa suuruusluokkaa kuin esimerkiksi Ruotsissa, noin 3—5 prosenttia panoseristä on ulkomaista alkuperää. Tämän lisäksi sisältyy eri rakennustarvikkeisiin ja mm. liikenteen palveluksiin tuontia siten, että rakennustoiminnan bruttoarvosta on tuonin kokonaisuus noin 10 prosenttia. Tuontipanosten merkitys on Suomessa ollut suurempi kuin useimmissa muissa Länsi-Euroopan maissa. Eräissä maissa kuten Norjassa ja Hollannissa on tuonin merkitys rakennustoiminnalle ollut keskimääräistä paljon suurempi.

Kuvioon 8 on merkitty talonrakennustoiminnan välittömiä suhteita muiden elinkeinojen kanssa kuvaavien ostojen suhteellinen jakautuma. Suurimmat ostonsa talonrakennustoiminta suorittaa savi-, lasi- ja

Taulukko 7. Kotimainen kiinteän pääoman bruttomuodostus päämatavaryhmittäin vuosina 1948—1967.



1 000 000 mk

	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Asuinrakennukset	216,7	243,3	301,0	461,0	553,1	568,9	576,0	625,0	618,2	713,6	632,0	673,0	621,0	1008,0	1177,0	1285,0	1241,7	1428,1	1557,8	1676,5
Muut talonrakennukset	261,2	293,7	394,9	536,9	537,4	500,8	592,7	502,3	562,8	541,7	623,0	665,0	811,0	899,0	631,0	911,0	1133,2	1428,6	1411,6	1339,4
Maa- ja vesirakennukset	130,9	199,0	259,9	286,7	365,6	502,3	539,0	546,7	689,4	754,6	928,2	947,2	923,5	1014,9	1048,0	1154,3	1307,0	1491,7	1547,0	1621,1
Koneet ja kalusto	278,3	251,3	274,5	535,8	720,0	630,0	657,2	860,7	994,9	909,7	1034,7	1301,7	1770,0	2010,4	2102,9	1919,1	2074,8	2357,0	2553,8	2643,6
Yhteensä	887,1	987,3	1220,3	1820,4	2176,1	2202,0	2354,9	2534,7	2865,3	2919,6	3217,9	3596,9	4925,5	4932,3	5158,9	5265,4	5756,7	6705,4	7070,2	7280,6

kivenjalostusteollisuudelta, puuteollisuudelta ja liikenteeltä.

Työpanoksen merkitys rakennusten tuotantoprosessissa on edelleen suuri. Reaalipääoman kustannukset, siis rakennuspaikalla eri koneiden käyttö ja niistä aiheutuneet kustannukset, ovat koko talonrakennustoiminta huomioon ottaen olleet suhteellisesti pienemmät. Tätä kuvastaa se, että viime vuosina on talonrakennustoiminnan aikaansaamasta arvonnäyksestä työtulujen osuus ollut yli 80 prosenttia. Pää-

omapanoksen suhteellisen pientä merkitystä rakennusten tuotantoprosessissa kuvastaa väiällisesti se, että kansantalouden kokonaisinvestoinneista ovat rakennustoiminnan omat investoinnit koko toisen maailmansodan jälkeisen ajan olleet vain noin 2–3 prosentin verran. Talonrakennustoiminta käyttää siis tämän mukaan investointien kertymästä eli kansantalouden reaali-pääomakannasta 2–3 prosentin suuruusluokkaa olevan osuuden. Työpanoksesta rakennustoiminta käyttää noin 10

Kuvio 8. Talonrakennusinvestointien kustannusrakenne vuonna 1963

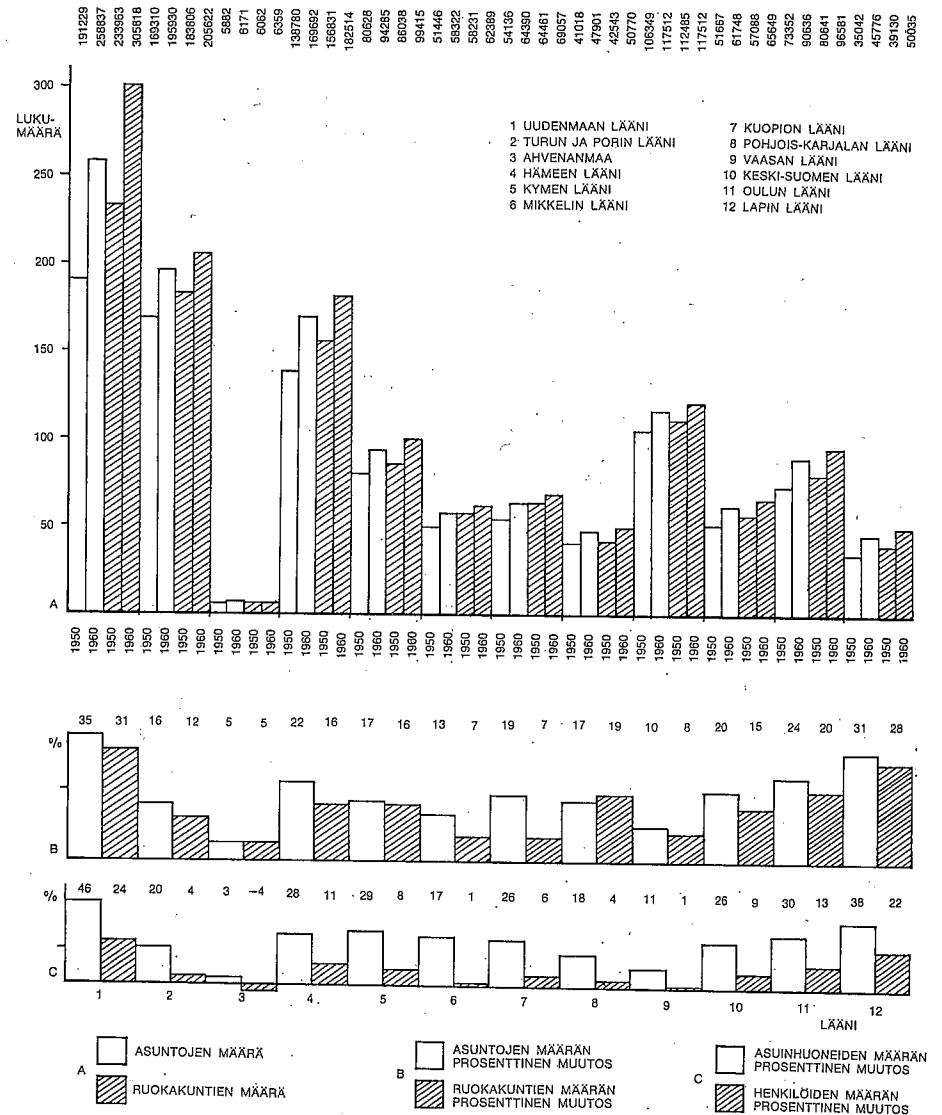
1	7	8	9	10
SAVI-, LASI- JA KIVENJALOSTUSTEOLL. 8%	KAUPPA LIIKENNE VÄLILLISET VEROT	4% 5% 5%	TALONRAKENNUSTOIMINTA 45%	
2				
METSÄTALOUS PUU JA PAPERITEOLL. 18%				
3				
METALLITEOLLISUUS 9,5%				
4				
KUMI-, KEMIAN JA KIVIÖLJYTEOLLISUUS 3%				
5				
MUUT ELINKEINOT 2,5%				
6				
TUONTI. 5%				

prosenttia ja tuottaa kansantuotteestamme noin 9 prosenttia. Tästä on asuntotuotannon osuus yli yhden kolmanneksen. Kuten edellä todettiin ovat rakennukset kokonaisinvestoinneista yli 60 prosenttia.

**Asuntokannan määrä ja kasvunopeus**

Kuviossa 9 valaistetaan asuntojen ja ruokakuntien kokonaismäärän kasvua eri läänien alueella Suomessa vuodesta 1950 vuo-

Kuvio 9. Asunnot ja ruokakunnat lääneittäin vuosina 1950 ja 1960 sekä mainittujen vuosien välillä tapahtuneet prosenttiset muutokset





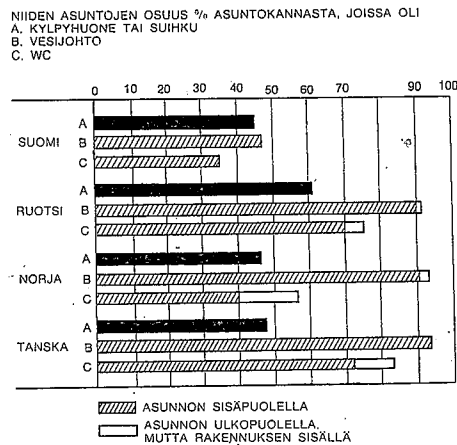
teen 1960. Kuvion yläosassa kuvataan lukumäärätietoja ja alaosassa mainittujen vuosien välisenä aikana tapahtuneita prosenttisia muutoksia. Vuonna 1960 yli 45 prosenttia sekä väestöstä että asunnoista sijaitsi Uudenmaan, Turun ja Porin sekä Hämeen läänin alueella. Asuntojen ja väestön sekä lukumääräinen että prosenteissa mitattu kasvu oli nopeinta Uudenmaan läänin alueella. Sekä väestön että asuntojen määrän prosenttinen kasvu oli nopeaa myös Lapin läänin alueella. Useimpien läänien alueella on asuntojen kokonaismäärä kasvanut nopeammin kuin ruokakuntien määrä. Vain Pohjois-Karjalan läänissä on ruokakuntien määrä kasvanut nopeammin kuin asuntojen määrä vuosina 1950–1960. Kaikkien läänien alueella on asuinhuoneiden lukumäärä kasvanut huomattavasti nopeammin kuin väestön kokonaismäärä. Nopeimmin on siis kasvanut asuinhuoneiden lukumäärä, seuraavaksi nopeimmin asuntojen lukumäärä, seuraavaksi ruokakuntien ja hitaimmin henkilöiden kokonaismäärä.

Kaikissa lääneissä on kasvu keskittynyt kaupunkeihin ja kauppaloihin. Taulukko 10 kuvaa kehityksen voimakkuutta.

#### Asuntokannan laatu

Kuvion 11 mukaan on Suomen asuntojen keskimääräinen varustetaso alhaisempi kuin muissa pohjoismaissa. Nimenomaan Suomen maalaiskunnissa on asun-

**Kuvio 11. Asuntojen varustetaso pohjoismaissa vuonna 1960**



Huomautus. Suomen osalta kylpyhuonevarusteisiin on luettu myös erillisissä rakennuksissa sijaitsevat saunat.

tojen varustetaso varsin alhainen. Taulukossa 12 esitetään tarkemmin Suomen asuntojen varustetaso erikseen kaupungeissa ja kauppaloissa sekä maalaiskunnissa vuosina 1950 ja 1960.

Taulukon 12 ja kuvion 13 mukaan on asuntojen varustetaso parantunut vuosina 1950–1960 kaikkien varusteiden osalta. Kuvioon 13 on merkitty myös vuonna 1966 valmistuneiden asuntojen varustetaso. Tä-

**Taulukko 10. Henkilöiden, ruokakuntien, asuntojen ja asuinhuoneiden lukumäärän prosenttiset muutokset vuodesta 1950 vuoteen 1960**

Alue	Henkilöiden lukumäärä	Ruokakuntien lukumäärä	Asuntojen lukumäärä	Asuinhuoneiden lukumäärä
Koko maa	10	17	21	27
Kaupungit ja kauppalat	31	35	42	57
Maalaiskunnat	0	5	9	13

**Taulukko 12. Asuntojen varustetaso Suomessa vuosina 1950 ja 1960, (huoneistot, joissa esitetty mukavuus % koko asuntokannasta mainitulla alueella)**

Alue	Sähkövalo		Vesijohto		Viemäri		Keskuslämpä		WC		Lämmin vesi		Kylpyhuone	
	1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960
Koko maa	77.2	88.6	25.2	47.1	27.5	51.5	13.1	31.1	17.4	35.4	7.3	23.2	7.4	15.7
Kaupungit ja kauppalat	98.4	99.5	53.3	73.2	54.9	74.3	30.1	52.9	41.5	63.3	17.3	41.9	18.4	32.2
Maalaiskunnat	64.6	80.1	8.4	26.7	11.1	33.9	2.9	14.2	3.0	13.7	1.3	8.7	0.8	2.9

män mukaan on myös 1960-luvulla varustetaso noussut. Nousu on ollut kaikista päätellen nopeampaa kuin 1950-luvulla.

Suomen asuntokannan pientalovaltaisuus käy ilmi taulukosta 14. Kaupunkien ja kauppaloitten asuinrakennuksista oli vuonna 1960 yksikerroksisia yli puolet. Maalaiskuntien asuinrakennuksista oli yksikerroksisia yli 80 prosenttia.

Kuvioon 15 on merkitty asuntokannan ikäjakautuma vuonna 1960. Ikäjakautuma on varsin yhdenmukainen kaupungeissa ja kauppaloissa sekä maalaiskunnissa. Vuonna 1960 oli asunnoista lähes puolet sellaisia, jotka on tuotettu toisen maailmansodan jälkeen. Suomen asuntokannan keski-ikä on huomattavasti alhaisempi kuin keskimäärin muissa Euroopan maissa. Mm. Tanskassa oli vuonna 1960 toisen maailmansodan jälkeen valmistuneita asuntoja koko asuntokannasta noin 24 prosenttia, Norjassa 42 prosenttia ja Ruotsissa 33 prosenttia.

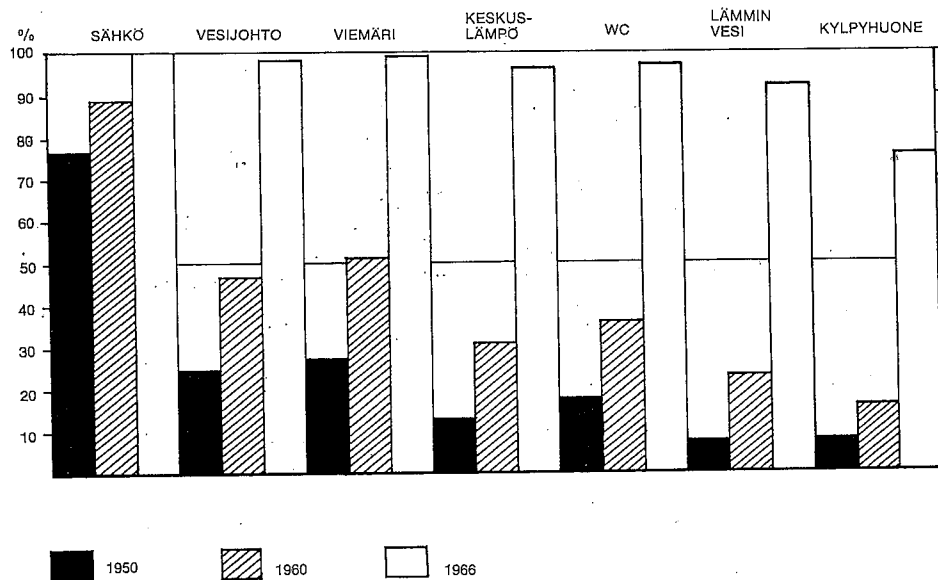
Asuntokannan mahdollisesta uudistumisnopeudesta saa käsityksen keskimääräisen vuosikasvun suuruutta kuvaavan "siivun" avulla kuviossa 15.

#### Asuntojen tuotannon määrä ja rakenne

Seuravassa tarkastellaan Suomen asuntotuotantoa vain eräistä keskeisistä näkökulmista: mikä on valmistuneiden asuntojen huoneluvin mukainen jakautuma verrattuna asuntokannan huoneluvin mukaiseen jakautumaan, mikä on valmistuneiden asuntojen jakautuminen huoneistoalan mukaan, mikä on asuntojen alueittaisen jakautuman rakenne, mikä on talotyyppittäinen jakautuma ja mikä on ollut Aravalainoitettujen asuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista asuntojen eri suuruusluokissa.

Kuvio 16 osoittaa, että tuotettujen asuntojen huoneluku on ollut suurempi kuin asuntojen huoneluku keskimäärin vuosina 1950 ja 1960. Vuoden 1950 asuntolaskennan

Kuvio 13. Asuntojen varustetaso Suomessa vuosina 1950 ja 1960 sekä vuonna 1966 valmistuneiden asuntojen varustetaso



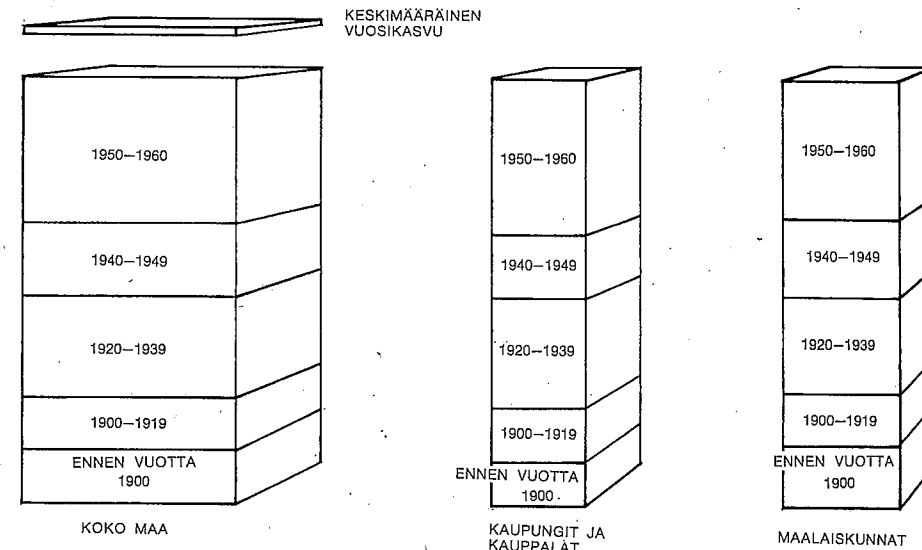
mukaan oli asunnoista 1–2 huoneisia noin 57%, vastaava luku vuonna 1960 oli 49%. Vuonna 1960 asuntojen keskimääräinen huoneistoala oli noin 51 m<sup>2</sup>, kaupungeissa ja kauppaloissa se oli noin 48 m<sup>2</sup> ja maalaiskunnissa noin 54 m<sup>2</sup>. Seuraavasta asetelmasta taulukossa 17 käy selville vuosina 1957–1966 tuotettujen uusien asuntojen keskimääräinen huoneistoala. Luvut osoittavat myös huoneistoalan olevan nousussa.

Kuviossa 18 valaistaan erilaisissa taloissa valmistuneiden asuntojen jakautumista huoneistoalan mukaan. Sekä pientaloissa että muissa taloissa on suurten asuntojen osuus selvästi ja jatkuvasti kasvanut vuosina 1961–1966. Kuvien mukaan pientaloissa 60 m<sup>2</sup> pienempien asuntojen osuus on hyvin pieni. Vuonna 1966 valmistuneiden pientalojen huoneistoista oli vain noin 17% pinta-alaltaan alle 60 m<sup>2</sup>.

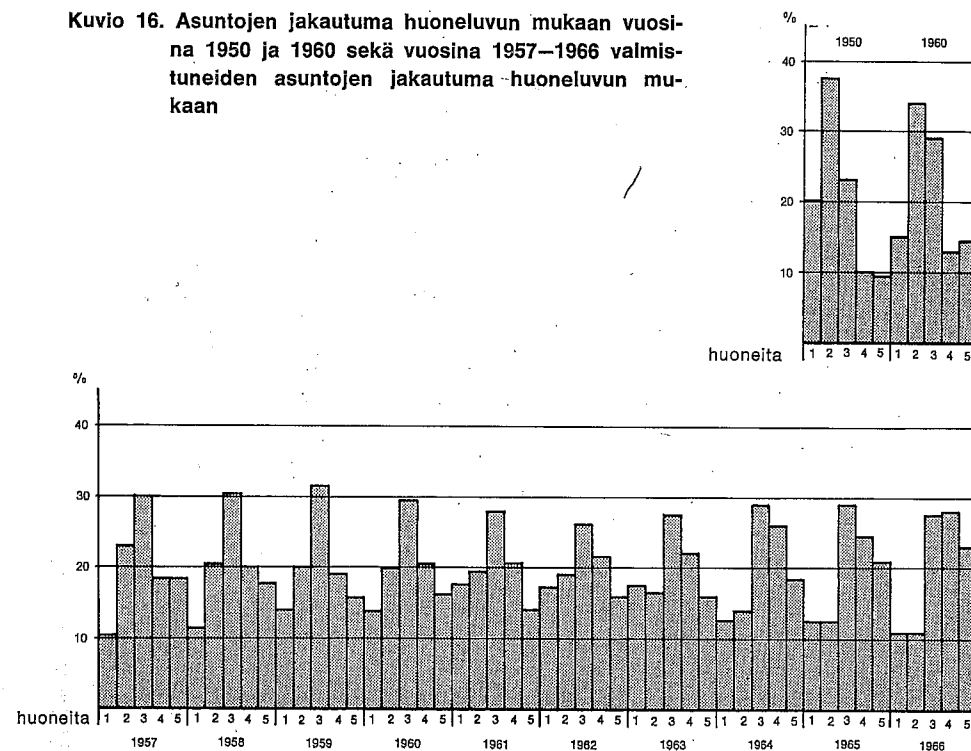
Taulukko 14. Asuinrakennukset kerrosluvun mukaan vuosina 1950 ja 1960.

Kerros-luku	Kaupungit ja kauppalat		Maalaiskunnat		Koko maa	
	1950	1960	1950	1960	1950	1960
1	68 534	79 433	470 323	455 284	538 857	534 717
2	41 558	72 572	65 806	110 402	107 364	182 974
3	2 155	2 747	715	663	2 870	3 410
4	786	1 690	23	82	809	1 772
5	581	720	3	8	584	728
6	993	1 742	—	23	993	1 765
Tuntematon	—	258	—	308	—	566
<b>Yhteensä</b>	<b>114 607</b>	<b>159 162</b>	<b>536 870</b>	<b>566 770</b>	<b>651 477</b>	<b>725 932</b>

Kuvio 15. Suomen asutokannan jakautuminen vuonna 1960 valmistumisvuoden mukaan



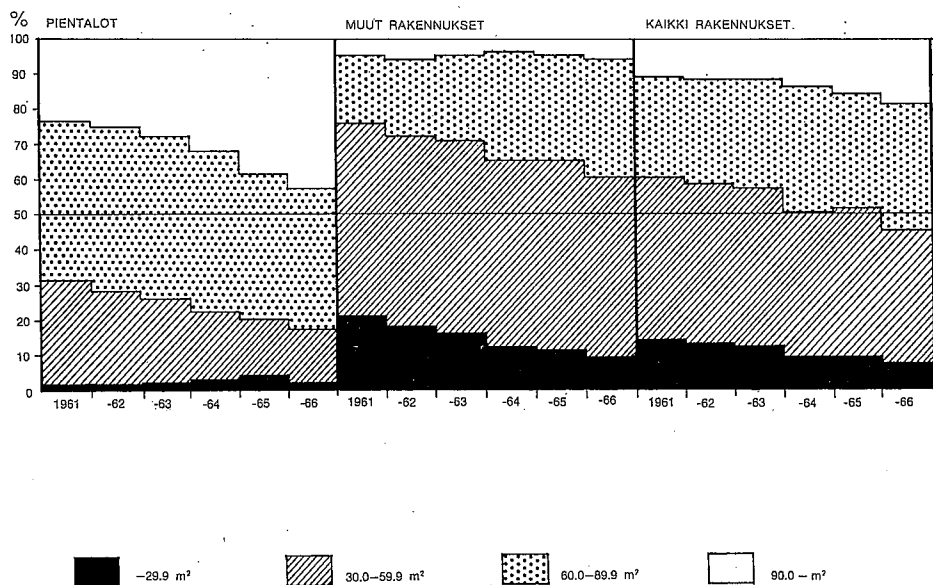
Kuvio 16. Asuntojen jakautuma huoneluvun mukaan vuosina 1950 ja 1960 sekä vuosina 1957–1966 valmistuneiden asuntojen jakautuma huoneluvun mukaan



Taulukko 17. Vuosina 1960–1966 tuotettujen asuntojen keskimääräinen huoneistoala

Vuosi	Kaupungit ja kauppalat	Maalaiskunnat	Koko maa	
			Kaikki asunnot	Aravalainoitettut asunnot
1960	54.2	68.8	59.2	55.6
1961	52.4	69.2	57.6	56.7
1962	53.8	69.3	58.7	61.1
1963	54.8	71.1	59.0	63.0
1964	59.6	70.0	62.9	63.5
1965	61.5	69.8	64.2	65.0
1966	63.5	74.5	66.9	66.8

Kuvio 18. Vuosina 1961–1966 valmistuneiden asuinrakennusten huoneistoalan jakautuminen asuntojen suuruuden mukaan

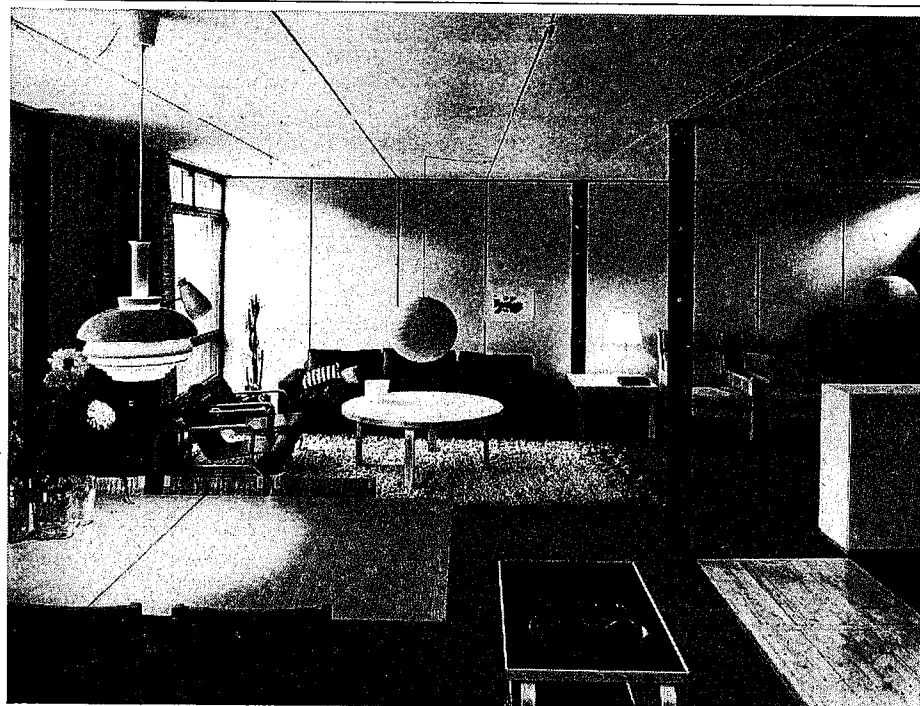


Taulukossa 19 esitetään tarkemmin valmistuneiden asuntojen jakautuminen talotyyppin mukaan. Taulukkoon on liitetty myös

Asuntotuotannon tilastoalueittainen ja kautuma noudattaa pääpiirteissään edellä tarkasteltua asuntokannan jakautumaa.

Taulukko 19. Vuonna 1966 valmistuneiden asuntojen jakautuminen talotyyppin ja tilastoalueen mukaan.

	1 huoneiston talot	2 huoneiston talot	Rivi- ja ketju-talot	Vähint. 3 huoneiston talot	Pääas. muut kuin asuintalot	Yht. Summa	Siitä pientaloissa
<b>Koko maa</b>	<b>9 168</b>	<b>1 384</b>	<b>1 987</b>	<b>22 687</b>	<b>1 231</b>	<b>36 457</b>	<b>34,4</b>
Uusimaa	994	332	483	7 915	128	9 852	18,4
Varsinais-Suomi	697	95	127	2 093	76	3 088	29,8
Ahvenanmaa	16	7	13	57	1	94	38,3
Satakunta	646	104	51	882	66	1 749	45,8
Etelä-Häme	561	91	51	2 400	53	3 156	22,3
Tammermaa	657	117	126	2 541	166	3 607	24,9
Kaakkois-Suomi	918	112	147	1 178	75	2 430	48,4
Keski-Suomi	527	60	140	503	58	1 288	56,4
Etelä-Savo	477	53	101	636	75	1 342	47,0
Pohjois-Savo	390	45	125	1 001	69	1 630	34,4
Pohjois-Karjala	410	30	168	403	91	1 102	55,2
Etelä-Pohjanmaa	895	150	87	968	95	2 195	51,6
Keski-Pohjanmaa	592	69	126	389	74	1 250	62,9
Pohjois-Pohjanmaa	494	56	133	863	34	1 580	43,2
Kainuu	278	27	15	303	86	709	45,1
Lappi	616	36	94	555	84	1 385	53,9
Puutalot	7 025	886	528	314	236	8 989	93,9
Kivitalot	2 143	498	1 459	22 373	995	27 468	14,9
Huoneita	43 048	5 117	8 307	69 997	4 198	130 667	43,2



Taulukko 20. Valmistuneitten asuinhuoneistojen jakautuminen huoneistoalan mukaan vuosina 1961–1966

Koko maa	Huoneistoala m <sup>2</sup>													
	19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-119	120- Yht.
1961	0.1	3.9	10.0	6.7	5.6	6.9	8.1	18.8	12.2	9.7	7.0	5.0	4.0	2.0
1962	0.1	3.3	9.1	6.9	6.3	7.3	7.6	16.6	13.3	10.2	7.0	5.6	4.7	2.0
1963	0.8	2.6	8.6	7.4	4.9	6.1	7.9	19.1	12.1	10.9	7.6	5.8	4.4	1.8
1964	0.2	2.4	6.3	5.1	3.9	4.1	3.7	24.6	14.1	12.7	9.1	6.9	4.9	2.0
1965	0.3	2.7	5.7	5.2	3.2	3.6	2.8	26.8	11.8	12.9	8.5	8.5	5.8	2.2
1966	0.1	2.0	4.7	5.0	3.0	3.3	3.8	23.2	11.9	15.3	9.0	9.8	6.4	2.5
Kaupungit ja kauppalat 1966	0.3	2.3	5.7	5.5	3.2	3.5	4.2	26.1	12.1	15.8	6.9	7.6	5.2	1.6
Maalaiskunnat 1966	0.3	1.3	2.5	3.7	2.4	2.8	2.9	16.6	11.7	14.0	13.4	14.7	9.3	4.4

Valmistuneiden asuntojen jakautumista suuruusluokittain tarkastellaan taulukossa 20.

Suurten asuntojen prosenttinen osuus on m<sup>2</sup>-tarkastelunkin perusteella kasvanut ja pienasuntojen osuus laskenut. Vuonna 1961 alle 50 m<sup>2</sup>:n asuntojen osuus kaikista valmistuneista oli noin 41 %, vuonna 1966 noin 22 %. Taulukosta käy ilmi myös maalaiskuntien asuntojen suurempi neliöala.

Suomessa valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneluku ja huoneistoala on pienempi kuin muissa pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa. Suomessa valmistuneet uudet asunnot ovat kuitenkin keskimäärin suurempia sekä huoneluulla että huoneistoalalla mitattuna kuin Itä-Euroopan sosialistisissa maissa valmistuneet asunnot.

Taulukko 21. Valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneluku vuosina 1960–1966 eräissä maissa.

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966
Suomi	3.1	3.0	3.1	3.1	3.4	3.4	3.5
Ruotsi	3.6	3.7	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9
Norja	4.4	4.4	4.4	4.4	4.3	4.4	—
Tanska	4.2	4.1	4.3	4.4	4.4	4.4	—

Taulukko 22. Valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneistoala eräissä maissa vuosina 1960–1966.

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966
Suomi	59.2	57.6	58.7	59.0	62.9	64.2	66.9
Ruotsi	68.8	69.1	70.6	71.2	74.5	—	—
Norja	76.3	77.2	78.2	77.3	77.2	79.7	—
Tanska	79.3	87.9	93.5	96.2	97.0	101.7	101.7
Neuvostoliitto	42.4	41.8	41.5	41.6	41.9	43.7	44.0

Taulukko 23. Valmistuneet asunnot 1000 asukasta kohti vuosina 1954–1966.

Vuosi	Suomi	Ruotsi	Norja	Tanska	Koko Eurooppa	Neuvostoliitto
1954	7.7	8.1	10.4	5.3	5.1	7.0
1955	7.8	7.9	9.4	5.4	6.2	7.7
1956	7.1	7.8	7.9	4.4	6.5	8.2
1957	7.6	8.8	8.1	5.8	7.1	10.1
1958	6.9	8.4	8.1	4.6	7.6	11.5
1959	6.8	9.3	7.9	5.8	8.2	12.9
1960	7.1	9.1	7.9	6.1	8.1	12.1
1961	8.4	9.8	8.3	6.9	7.9	11.2
1962	8.3	10.0	8.2	7.2	7.9	10.8
1963	9.7	10.7	8.2	7.1	7.8	10.3
1964	7.8	11.4	8.4	8.2	8.0	9.6
1965	8.0	12.5	8.0	8.5	8.0	9.7
1966	7.9	12.4	7.7	8.3	7.9	9.7

Taulukko 24. Arava-alinoitettujen asuntojen osuus huoneistotyypeittäin Suomessa vuosina 1960–1966 valmistuneista asunnoista.

Vuosi	1 h ja kk	1 h ja k	2 h ja kk	2 h ja k	3 h ja kk	3 h ja k	4 h ja k	5 h ja k	Yht.
1960	26.0	21.3	27.2	28.1	38.6	34.6	22.1	11.5	27.1
1961	15.7	15.6	24.0	24.8	30.0	28.2	22.8	7.5	22.3
1962	10.6	8.3	14.0	17.6	12.7	25.8	23.8	9.4	17.3
1963	9.5	14.2	11.4	17.2	13.7	24.5	23.3	11.8	17.1
1964	17.8	17.7	25.7	25.2	10.3	32.3	33.8	14.9	26.2
1965	15.5	17.9	24.1	24.8	5.8	31.0	31.8	15.7	24.9
1966	23.3	16.1	27.5	24.9	19.2	33.7	36.9	15.3	28.3

## Asuntotilanne

Periaatteessa asuntotilanteella tarkoitetaan sitä, missä määrin olemassa oleva asuntokanta tyydyttää henkilöiden asunonille asettamat vaatimukset. Yksikäsittelisen konkreettisen osoittimen laatimiseksi, jolloin otettaisiin huomioon asuntojen eri puolet ja tehtävät, ei ole onnistuttu. Edellä on kuvattu Suomen asuntokannan suuruutta ja sen eräitä tärkeitä ominaisuuksia. Asuntotilanne on myös riippuvainen väestön määrästä ja sen rakenteesta tarkastellulla alueella. Seuraavassa tarkas-

tellaan asuntotilannetta eräiden keskimäärien lukujen avulla.

Suomen asuntotilanteen alueittaisia eroavaisuuksia tarkastellaan taulukon 25 avulla.

Toinen tapa tarkastella asuntotilannetta on tutkia ahtaasti asuvien ruokakuntien määrän kehitystä. Tämä tarkastelu taulukossa 26 paljastaa asuntokannan epätasaisen käytön.

Ahtaasti asuttujen asuntojen määrän osuus kaikista asunnoista on huomattavasti pienempi kuin ahtaasti asuvien henkilöiden määrän osuus koko väkiluvusta.

Taulukko 25. Asumistiheys Suomessa vuosina 1950 ja 1960.

	Ruokakuntia 100 asuntoa kohti		Henkilöitä 100 huonetta kohti	
	1950	1960	1950	1960
Uudenmaan lääni	122	118	138	117
Turun ja Porin lääni	109	105	135	117
Ahvenanmaa	103	103	93	87
Hämeen lääni	113	108	141	121
Kymen lääni	107	105	150	125
Mikkelin lääni	113	107	163	140
Kuopion lääni	119	107	187	156
Pohjois-Karjalan lääni	104	106	195	172
Vaasan lääni	106	103	140	126
Keski-Suomen lääni	111	106	165	141
Oulun lääni	110	107	187	162
Lapin lääni	112	109	190	168
Koko maa	112	109	152	130
Kaupungit ja kauppalat	121	115	148	123
Maalaiskunnat	107	104	129	136

Taulukko 26. Asumisahtaus Suomessa vuosina 1950 ja 1960.

	Henkilöitä yhteensä	Henkilöitä ahtaasti asutuissa asunnoissa		Ahtaasti asuttuja asuntoja	
		kpl	kai-kista %	kpl	kai-kista %
Koko maa	4 350 105	1 045 197	24	1 211 200	172 113 14
Kaupungit ja kauppalat	1 658 753	284 756	17	529 224	56 841 11
Maalaiskunnat	2 691 352	760 441	28	681 976	115 272 17

Tässä on ruokakunta katsottu ahtaasti asuvaksi, jos sen käytössä on vähemmän kuin yksi huone kahta henkilöä kohti (keittiö on luettu huoneeksi). Vuodesta 1950 vuoteen 1960 laski sekä ahtaasti asuttujen asuntojen että ahtaasti asuvien henkilöiden määrä noin 25–30 %.

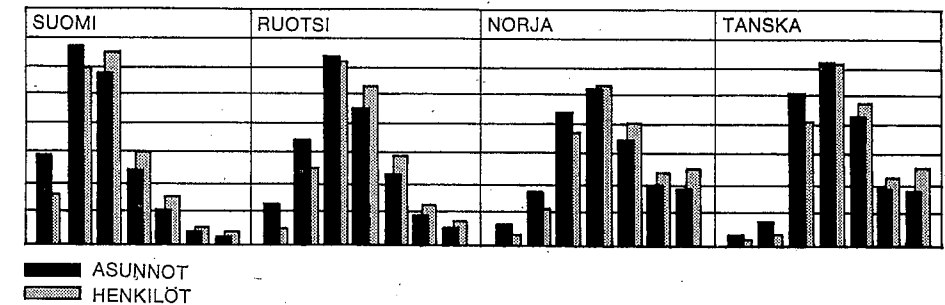
Sekä keskimääräislukujen että asuntojen käytön tasaisuutta kuvaavien lukujen avul-

la mitattuna on Suomessa asumistiheys suurempi kuin muissa pohjoismaissa. Keskimääräislukujen avulla mitattua asumistiheyttä tarkastellaan taulukossa 27. Käytön epätasaisuutta valaisee kuvio 28. Kuviossa 29 tarkastellaan asuntojen ja henkilöiden jakautumista asuinhuoneistojen koon mukaan pohjoismaissa vuonna 1960.

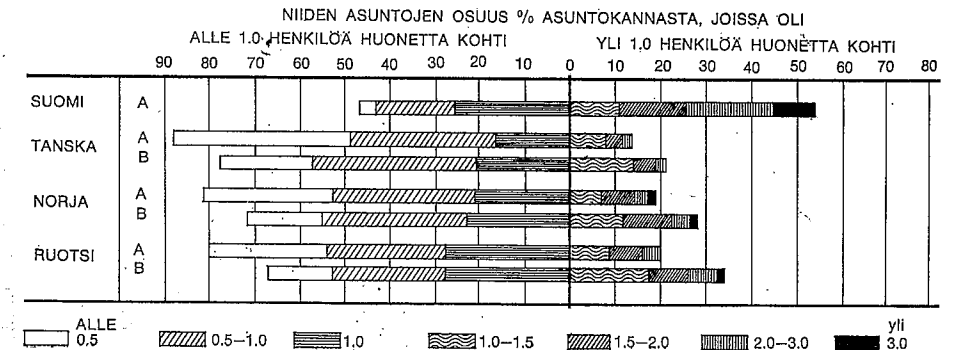
Taulukko 27. Asumistiheys Pohjoismaissa vuonna 1960.

Maa	Asuntoja 1000 asukasta kohti	Huonetta 1000 asukasta kohti	Laskentaa edeltäneenä 10-vuotiskautena valmistuneet asunnot % asuntokannasta
Suomi	272	747	26
Ruotsi	344	1181	22
Norja	299	1268	27
Tanska	323	1420	16

Kuvio 28. Asuntojen ja henkilöiden jakautuminen asuinhuoneiston koon mukaan vuonna 1960



Kuvio 29. Asuntojen ja huoneistohaltijaruokakuntien jakautuminen asumistiheyden mukaan vuosina 1960–1961 A = Asunnot B = Huoneistohaltijaruokakunnat



Tilastoalue	Väkiluku			Ruokakuntien määrä		
	1960 1000 kpl/ %o-jakautuma	1990 1000 kpl/ %o-jakautuma	Muutos- prosentti	1960 1000 kpl/ %o-jakautuma	1990 1000 kpl/ %o-jakautuma	Muutos- prosentti
Uusimaa	789	1 440	83	301	539	79
Varsinais-Suomi	367	406	11	122	146	20
Satakunta	229	235	3	69	81	17
Etelä-Häme	303	365	20	95	130	37
Tammermaa	379	451	19	119	160	34
Kaakkois-Suomi	329	380	16	99	135	36
Keski-Suomi	240	256	7	66	82	24
Etelä-Savo	235	216	-8	64	49	13
Pohjois-Savo	229	212	-7	59	72	17
Pohjois-Karjala	204	174	-15	51	45	10
Etelä-Pohjanmaa	358	295	-18	101	77	-3
Keski-Pohjanmaa	198	147	-26	47	36	-2
Pohjois-Pohjanmaa	165	223	35	42	32	69
Kainuu	105	144	37	24	44	83
Lappi	201	289	44	50	87	74
Koko maa	4 331	5 233	21	1 309	1 816	39

## Asuntotilanteen tuleva kehitys

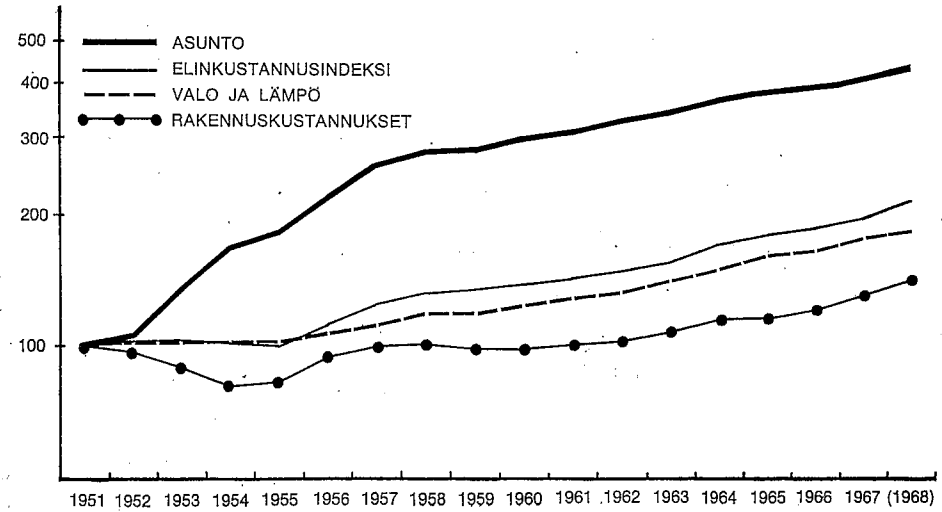
Riittävän pitkän sopeutusajan kuluessa asuntotilanteen kehitys on riippuvainen huomattavalta osalta väestön määrästä ja rakenteesta. Taulukkoon 30 on merkitty väestön ja ruokakuntien määrä eri tilastoalueilla vuosina 1960 ja ennustettu määrä vuonna 1990. Ennusteen mukaan väestön lukumääräinen kasvu tulee olemaan hitaampi kuin ruokakuntien määrän kasvu. Ruokakuntien henkilöluvun oletetaan siis nyt havaittavien kehityspiirteiden valossa edelleen pienenevän. Väestön ennustetaan pienenevän viidellä tilastoalueella: etelä-Savossa, pohjois-Savossa, pohjois-Karjalassa sekä etelä- ja keski-Pohjanmaalla. Ruokakuntien määrän oletetaan sen sijaan supistuvan ainoastaan etelä- ja keski-Pohjanmaalla. Eniten oletetaan väestön kasvavan Uudellamaalla.

Uusien ruokakuntien henkilöluvun oletetaan alenevan. Vuodesta 1960 vuoteen 1980 ennustetaan pienten ruokakuntien määrän kasvavan noin 300 000:lla ruoka-

kunnalla. 1–2 hengen ruokakuntien osuuden oletetaan olevan 49 prosenttia kaikista ruokakunnista. Ennusteen realistisuuden puolesta puhuu se, että Ruotsissa vuonna 1960 oli 2 645 000 ruokakuntaa, joista 1–2 hengen ruokakuntia oli 1 283 000 eli noin 48,5 prosenttia. Samana ajankohdantana oli Tanskassa 1 544 000 ruokakuntaa, joista 1–2 hengen ruokakuntia oli 727 000 eli noin 47 prosenttia. Vuonna 1960 oli Suomessa 1–2 hengen ruokakuntia noin 41 prosenttia kaikista ruokakunnista. Vuonna 1950 tämä osuusprosentti oli vain noin 36,5.

Jos asuntotuotannon rakenne määrittäisi väestöennusteen ja nykyisten käyvien asuntopolitiittisten normien mukaan, so. oma asunto jokaiselle ruokakunnalle ja huone jokaiselle henkilölle, tulisi huomiota kiinnittää nimenomaan asuntojen kappalemäärän kohottamiseen — asuntojen suuruuden kustannuksellakin. Lisäksi tulisi varautua siihen, että nopeasti urbanisoituvien alueiden asuntojen tarpeeseen kiinnitettäisiin keskeinen huomio.

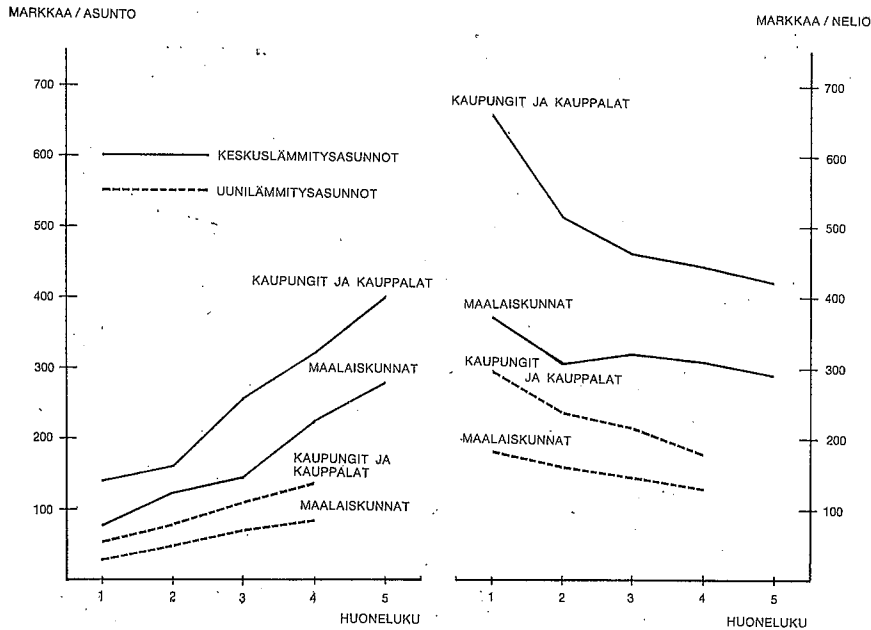
Kuvio 31. Asumiskustannusten, rakennuskustannusten ja elinkustannusten kehitys Suomessa vuosina 1951–1968



## Asumis- ja rakennuskustannukset

Kuvioon 31 on merkitty sekä asumis- että rakennuskustannusten kehitys Suomessa vuosina 1951–1967. Koko tänä ajanjaksona ovat asumiskustannukset nousseet yli nelinkertaisiksi. Rakennuskustannusten nousu ei ole ollut puoltakaan tästä noususta. Kuten kuviosta havaitaan kasvuerot olivat suuremmat 1950-luvun kuin 1960-luvun puolella. Vuodesta 1960 vuoteen 1967 ovat rakennuskustannukset rakennuskustannusindeksin mukaan nousseet noin 40 prosenttia ja asumiskustannukset elinkustannusindeksin tietojen mukaan noin 35 prosenttia. Vuokrien muista indeksisarjoista poikkeava käyttäytyminen johtuu siitä, että 1950-luvun alussa vuokrat olivat muihin hintoihin verrattuina alhaiset vuokrasäännöstelyn johdosta. Säännöstelyn purkamisen jälkeen otettiin kiinni muiden hintojen säännöstelykautena saama etumatkaa.

Kuvio 32. Asuntojen vuokrat Suomessa syyskuussa vuonna 1966



Kuvioon 32 on merkitty huoneistojen vuokran ja neliövuokran suuruuden riippuvuus asuntojen huoneluvusta. Käyrät perustuvat vuoden 1966 syyskuun vuokria koskevan tutkimuksen tuloksiin. Asuntojen huoneluvun kasvaessa niiden vuokra myös kasvaa mutta neliömetriä kohden laskettu vuokra laskee. Keskuslämmitysasuntojen vuokrat ovat huomattavasti korkeammat kuin uunilämmitysasuntojen vuokrat. Kaupungeissa ja kaupaloissa vuokrat ovat huomattavasti suuremmat kuin maalaiskunnissa. Eri paikkakuntien väliset vuokrat vaihtelut ovat hyvin huomattavia. Helsingin alueen vuokrat ovat noin kaksinkertaiset verrattuina alhaisimpiin vastaavanlaisten asuntojen vuokriin muissa kaupungeissa ja kaupaloissa. Ero maalaiskuntien taajamien vuokriin (joita kuviossa esitetyt käyrät tältä osin koskevat) on vielä suurempi.

Taulukkoon 33 on merkitty asumis- ja rakennuskustannusten kehitystä kuvaavia lukusarjoja.

Taulukko 33. Asumiskustannusten, rakennuskustannusten ja elinkustannusten kehitys Suomessa vuosina 1951–1968.

	ELINKUSTANNUSINDEKSI																		
	X 1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	
Lämpö ja valo	100	97	89	82	83	95	99	102	98	98	100	103	108	114	115	119	130	130	
Asunto	100	105	137	169	183	218	260	277	280	298	310	327	346	364	377	392	408	408	
Kokonaisindeksi	100	101	103	103	100	111	124	132	134	138	141	147	154	170	178	185	195	195	
<b>RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSI</b>																			
Kokonaisindeksi	100	103	101	101	103	109	113	117	118	122	128	132	140	150	158	165	175	175	
C. Työpalkat	100	103	99	105	113	123	127	124	128	135	148	156	171	192	208	218	232	232	
A. Rak.tarvikkeet	100	104	101	98	96	101	105	112	110	114	114	114	118	120	125	128	134	134	

# Rakennuslaki

16. 8. 1958/370 siihen 1. 10. 1968  
mennessä tehtyine muutoksineen

## I OSASTO.

### Yhteiset säännökset.

#### 1 luku.

##### Yleiset säännökset.

###### 1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

Alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään.

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

###### 2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdes- tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen ja maalaiskuntaan kuuluvan alueen järjestämisestä ja rakentamisesta.

Rakennuskaavassa määrätään maalaiskuntaan kuuluvan alueen järjestämisestä ja rakentamisesta.

###### 3 §.

Mitä tässä laissa on säädetty kaupungista, on vastaavasti sovellettava kauppalan.

###### 4 §.

Taaja-asutuksella tarkoitetaan tässä laissa sellaista yhtenäistä asutusta, jota varten on yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, niinkuin teiden, viemärin tai vesijohdon rakentamiseen.

Muuta asutusta sanotaan haja-asutukseksi.

###### 5 §.

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava tai rakennuskaava.

Erityisistä syistä voi sisäasiainministeriö kaupungissa ja lääninhallitus maalaiskunnassa, kuultuaan asianomaista kuntaa, myöntää yksityistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

###### 6 §.

Taaja-asutusta älköön sallittako muodostettavaksi alueelle, jolle katujen tai teiden rakentaminen tahi vedensaannin ja viemäröinnin järjestäminen aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia taikka joka terveydelliseltä kannalta tai muutoin on taaja-asutukseen sopimaton.

Asemakaavan tai rakennuskaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaus-toimituksissa on säädetty erikseen.

###### 7 §.

Uudisrakennusta, jota tarkoitetaan 130 §:ssä, ei saa rakentaa ilman lupaa.

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, saa asemakaavan ja rakennus-

kaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

###### 8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asiana.

Lääninhallituksen on valvottava rakennustointa ja kaavoitusta läänissään.

Rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleistä suunnittelua kunnassa johtaa kunnallishallitus.

###### 9 §.

Rakennustoimintaa valvoo kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysoikeus.

###### 10 §.

Jokaisessa maalaiskunnassa pitää olla rakennuslautakunta, joka käsittelee rakennustoimintaa koskevia asioita ja valvoo rakentamista sekä antaa tarvittaessa neuvoja ja ohjausta.

Rakennuslautakunnassa on puheenjohtaja sekä vähintään neljä ja enintään kahdeksan muuta jäsentä, jotka kaikki, samoin kuin tarpeellisen määrän varajäseniä, kunnanvaltuusto valitsee, puheenjohtajan neljäksi vuodeksi ja muut jäsenet kahdeksi vuodeksi. Valtuusto määrää yhden jäsenistä toimimaan varapuheenjohtajana. Puheenjohtajan on oltava rakennustoimintaan hyvin perehtynyt sekä muiden jäsenten rakennustoimintaa tuntevia.

Rakennuskaava-alueen ja maalaiskunnan asemakaava-alueen rakennuslautakunnasta säädetään 114 ja 117 §:ssä.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten maalaiskunnassa tulee olla rakennuslautakunnan alainen yksi tai useampi pää- tai sivuvirkainen rakennustarkastaja. Kuitenkin voi rakennustarkastajan virka-

olla yhdistettynä kunnan muuhun virkaan. Kunnilla voi myös olla lääninhallituksen luvalla yhteinen rakennustarkastaja. Milloin rakennustoiminta kunnassa on niin vähäistä, ettei rakennustarkastajan virkaa voida pitää tarpeellisenä; lääninhallitus voi hake-  
muksesta vapauttaa kunnan sitä ylläpitämästä. (30. 12. 1960/536)

Rakennustarkastajalta vaaditaan teknillisen koulun rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla suoritettu teknikon tutkinto tai aikaisempi sitä vastaava tai muussa oppilaitoksessa suoritettu sitä korkeampi rakennusalan tutkinto. (30. 12. 1960/536)

## 2 luku.

### Rakennusjärjestys.

#### 11 §.

(29. 4. 1966/250) Kunnassa pitää olla rakennusjärjestys.

#### 12 §.

Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava- ja rakennuskaava-alueita varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katsotaan tarpeellisiksi.

#### 13 §.

Rakennusjärjestyksessä voidaan aluetta varten, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa, antaa paikallisista oloista johtuvia ja muita lain tai asetuksen säännöksiä täydentäviä määräyksiä, jotka voidaan katsoa tarpeellisiksi sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi sekä vastaisen kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi, kuten



1) alueen tai sen osan käyttämisestä pääasiassa erityisiin rakennustarkoituksiin, niinkuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;

2) pääsysteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

3) rakennuspaikan suuruudesta, rakennuksen sijainnista ja siitä osasta rakennuspaikkaan, joka on jätettävä rakentamatta; sekä

4) rakennustavasta ja vähimmästä etäisyydestä rakennusten välillä.

#### 14 §.

Kunnes kadun kunnossapidosta sekä puhtaana pitämisestä kaupungissa säädetään lailla, voidaan niistä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Maanomistajalle ei kuitenkaan saa asettaa suurempia velvollisuuksia, kuin mihin hänet voidaan velvoittaa tämän lain voimaan tullessa kaupungissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, taikka, jos niitä ei ole, suurempia velvollisuuksia, kuin yleisesti kaupungeissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan on ollut mahdollista.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös, kunnes siitä laissa säädetään, määrätä pääsytien ja yleisessä käytössä olevan muun yksityisen tien pitämisestä puhtaana sekä välttämättömän tarpeen vaatimassa kunnossa.

#### 15 §.

(21. 12. 1962/661) Sen estämättä, mitä vesilaisissa (264/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapidamisesta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle asetettavia velvollisuuksia määrättäessä on soveltuvin kohdin noudatettava 14 §:n ja 10 luvun periaatteita.

Rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätyn alueen omistajalle tai haltijalle ei rakennusjärjestyksessä voida asettaa 1 momentissa tarkoitettuja velvollisuuksia. (4. 6. 1965/301)

#### 16 §.

(29. 4. 1966/250) Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi.

#### 17 §.

17 § on kumottu 1. 1. 1967 lukien lailla 29. 4. 1966/250.

### 3 luku.

#### Seutukaava.

#### 18 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaava käsittää tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvan yleispiirteisen suunnitelman alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Seutukaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (seutukaavamääräykset).

Seutukaava määrätään laadittavaksi aluetta varten (seutukaava-alue), johon kuuluvat kunnat muodostavat talousmaantieteellisesti ja muutoin tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden mahdollisuuksien mukaan niin, että seutukaava-alue käsittää läänin taikka että lääni jakautuu kahteen tai useampaan seutukaava-alueeseen.

Seutukaavan laatimisesta antaa määräyksen sisäasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin määrätään myös niistä erityisistä tarkoituksiperistä, joihin seutukaavan laatimisella pyritään.

#### 19 §.

(9. 8. 1968/493) Kun sisäasiainministeriö on antanut 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua määräyksen, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntainliitto (seutukaavaliitto).

Seutukaavaliitto voi sisäasiainministeriön suostumuksella ottaa suorittaakseen myös muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tai seutukaavaliiton asiaksi muutoin säädettyjä tehtäviä, milloin niiden voidaan katsoa sopivasti liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitettun toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

Milloin seutukaava-alueeseen kuuluu kuntia eri läänneistä, sisäasiainministeriö määrää, minkä lääninhallituksen valvonnan alainen seutukaavaliitto on.

#### 20 §.

(9. 8. 1968/493) Läänissä, jossa on kaksi tai useampia seutukaava-alueita, on läänin seutukaavatoimikunta, jonka tehtävänä on aloitteita tekemällä, neuvotteluja käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaliiton välillä ja yhdensuuntaisuudesta niiden toiminnassa sekä seutukaavojen sopeutumisesta toisiinsa.

Seutukaavatoimikunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä muita jäseniä ja näiden henkilökohtaiset varajäsenet. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan määrää lääninhallitus. Muista jäsenistä ja näiden varajäsenistä kunkin seutukaavaliiton liittovaltuusto valitsee kaksi. Toimikunta asetetaan liittovaltuustojen toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Toimikunta hyväksyy itselleen ohjesääntönsä, joka on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Toimikunnan menoista seutukaavaliitot vastaavat jäsenkunnissaan edellisenä vuotena henkikirjoitettujen asukasten lukumäärien suhteessa.

Mitä 1 momentissa on säädetty seutukaava-alueesta, on sovellettava myös sellaisen alueen osaan, jolle sisäasiainministeriö toisin määrää.

#### 21 §.

(9. 8. 1968/493) Kunnalta, joka seutukaavaliiton perustamisen jälkeen on määrätty kuulumaan seutukaava-alueeseen ja sen johdosta on liittynyt seutukaavaliittoon, voidaan sen mukaan, kuin seutukaavaliiton perussäännössä määrätään, perä kohtuullinen korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-alueetta supistetaan, on sen johdosta seutukaavaliitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaliiton varoihin.

#### 22 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laatimisessa tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta sekä viivytyksettä laatia seutukaava, huolehtia sen pitämisestä ajan tasalla ja kehittää sitä tarpeen mukaan.

Seutukaava on laadittava niin, että siinä varataan vastaisen kehityksen edellyttämät riittävät alueet eri tarkoituksia varten. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota seudun oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan sopeutettava seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavoitukseen sekä valtakunnansuunnitteluun. Kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Sisäasiainministeriö voi 18 §:n 4 momentissa mainitun määräyksen antamisen jälkeenkin seutukaavaliittoa kuultuaan antaa tarkempia määräyksiä seutukaavoituksen toimittamisesta seutukaava-alueella.

Perusteet, joiden mukaan jäsenkunnat ovat velvollisia antamaan varoja seutukaavaliiton toimintaa varten, on liiton perussäännössä määrättävä siten, että kuntien maksuosuudet ovat kohtuullisessa suhteessa niiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja niille kaavasta koituihin etuihin.

#### 23 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliitolla tulee olla tehtäviensä suorittamista koskeva yleisohjelma ja arvio niistä aiheutuvista kustannuksista. Ohjelma ja arvio samoin kuin niihin tehdyt muutokset on saatettava sisäasiainministeriön tietoon.

Kalenterivuotta varten kerrallaan seutukaavaliiton on laadittava yksityiskohtainen toimintaohjelma ja kustannusarvio. Ne on toimitettava lääninhallitukselle, seutukaavaliiton aloittaessa toimintansa kolmen kuu-kauden kuluessa siitä, kun lääninhallituksen päätös seutukaavaliiton perussäännön vahvistamisesta on annettu, ja muulloin ennen edellisen vuoden marraskuun loppua. Lääninhallituksen on lähetettävä toimintasuunnitelma ja kustannusarvio lausuntonsa ohella sisäasiainministeriölle. Ministeriö päättää kustannusarvion hyväksymisestä 24 §:ssä säädetyn valtiosuuden määräämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeelliseksi 20 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 22 §:n 1 momentissa mainittujen tehtävien suorittamista varten. Kustannuksia, jotka kohdistuvat edellä mainittua lääninhallituksen päätöstä edeltäneeseen aikaan, ei tällöin voida hyväksyä, ellei siihen ole erityistä syytä.

Erityisestä syystä sisäasiainministeriö voi hyväksyä myös kustannusarvion, joka on toimitettu lääninhallitukselle 2 momentissa säädetyn määräajan päätyttyä.

Edellä 2 momentissa mainittuihin toimintaohjelmaan ja kustannusarvioon voidaan kalenterivuoden aikana hyväksyä muutoksia, milloin ne ovat osoittautuneet tarpeelliseksi.

Tässä pykälässä tarkoitettuja ohjelmia ja arvioita laadittaessa on kuultava läänin seutukaavatoimikuntaa.

#### 24 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtiosuutena puolet hyväksytyin kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtiosuus voidaan suorittaa myös kustannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin.

Tulo- ja menoarvion rajoissa seutukaavaliitolla voidaan antaa lisättyä valtionapua, milloin seutukaavan laatiminen on yleiseltä kannalta erityisen tarpeellista taikka milloin joidenkin jäsenkuntien taloudellinen kantokyky on erityisen heikko.

Valtiosuuden suorittamista on haettava sisäasiainministeriöltä kullakin kalenterivuodelta ennen seuraavan maaliskuun loppua uhalla, että hakemus muutoin voidaan hylätä, jollei pätevää syytä myöhästymiseen näytetä.

Valtiosuudesta voidaan maksaa ennakkoa, ei kuitenkaan enempää kuin jo suoritettut tarpeelliset kustannukset edellyttävät.

#### 25 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavan hyväksyy sen jälkeen, kun ehdotuksesta on hankittu läänin seutukaavatoimikunnan lausunto, seutukaavaliiton liittovaltuusto. Seutukaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain. Liittovaltuuston päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Sisäasiainministeriön tulee hankkia seutukaavasta asianomaisten ministeriöiden lausunnot. Mikäli jokin ministeriö on vastustanut seutukaavan vahvistamista kokonaan tai olennaiselta osalta, sisäasiainministeriön on, jos se katsoo, että kaava olisi vahvistettava, siirrettävä asia valtioneuvoston ratkaistavaksi.

#### 26 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaava on oleva ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa ja rakennuskaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätteessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteutumista.

Seutukaava ei ole voimassa yleis- ja asema- eikä rakennuskaava-alueella.

#### 27 §.

(9. 8. 1968/493) Myönnettäessä lupa uudisrakennuksen rakentamiseen on katsottava, ettei alueen käyttäminen seutukaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu (rakentamisrajoitus). Lupa on, mikäli ei ole kysymys taajan asutuksen muodostamisesta, kuitenkin myönnettävä, jos luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisoikeudellisen yhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huomioon kiinteistöjaoituksessa seutukaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty seutukaavan toteuttamista varten.

Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakokolunastaa seutukaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, milloin se on tarpeellista seutukaavan toteuttamiselle sellaiselta osalta, jolla on olennaista merkitystä valtion, kunnan tai seudun väestön yleisten tarpeiden tyydyttämisen kannalta.

Milloin maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, sisäasiainministeriö voi kieltää käyttämästä seutukaava-alueeseen kuuluvaa aluetta seutukaavaliiton liittohallituksen hyväksymän seutukaavaehdotuksen tai, liittovaltuuston hyväksytyä seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen raken-

tamiseen (rakennusrajoitus). Rajoitus ei kuitenkaan koske 5 § 3 momentissa tarkoitettua talousrakennuksen rakentamista eikä muutoinkaan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes seutukaava on vahvistettu, enintään kuitenkin kaksi vuotta, jollei sisäasiainministeriö erityisestä syystä pitennä tätä aikaa enintään kahdella vuodella.

## II OSASTO.

Kaupunkia koskevat säännökset.

### 4 luku.

#### Yleiskaava.

#### 28 §

(9. 8. 1968/493) Kaupungin yksityiskoh- taisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perus- taksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoi- tuksiin, niin kuin:

- 1) asumiseen;
- 2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuut- ta, kaupaa ja palvelutoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta varten;
- 3) virkistykseen; sekä
- 4) liikennettä, vesihuoltoa ja muita ylei- siä tarpeita varten.

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kau- pungin 1 momentissa säädetystä velvolli- suudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena. (9. 8. 1968/493)

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (y l e i s k a a v a m ä ä r ä y k s e t).

### 29 §.

(9. 8. 1968/493) Yleiskaavan laatimisesta ja kehittämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 22 §:n 2 momentissa on säädetty.

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetyt oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistettakoon sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Mitä 53 §:n 1 momentissa on säädetty yleiskaavasta, koskee kuitenkin myös vahvistamatonta yleiskaavaa.

### 30 §.

(9. 8. 1968/493) Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa.

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty.

Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella.

### 31 §.

(9. 8. 1968/493) Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on pidettävä tarpeellisena, voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää rakentamasta yleiskaava-alueella tai sen osalla niin, että vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

Vastaavasti voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää suorittamasta kaivaus-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maise-

makuva. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Tässä momentissa tarkoitettu kieltä ei ole voimassa alueella, jolla yleiskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 32 §:n 1 momentin nojalla annettu, samaa toimenpidettä koskeva kieltä.

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustointaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun haja-asutukseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (rakentamisrajoitus). Sisäasiainministeriö voi erityisistä syistä pidentää rajoituksen voimassaoloaikaa enintään viisi vuotta kerrallaan.

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 70 §:ssä. Milloin 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvaatimusta koskeva kante on pantu vireille ennen 32 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan, yleiskaavan muuttamisen johdosta annetun kiellon voimaantuloa, älköön kiellon voimaantulo vaikuttako lunastusvaatimuksen ratkaisemiseen.

### 32 §.

(9. 8. 1968/493) Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiainministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle rakennuskiellon ja 31 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan kiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Mitä 31 §:n 2 momentissa on säädetty luvan tarpeellisuudesta ja luvan myöntävästä viranomaisesta, on vastaavasti sovellettava myös edellä 1 momentissa tarkoitettuun kieltoon.

### 32 a §.

(9. 8. 1968/493) Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta yleiskaavan laa-

timisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

### 5 luku.

#### Asemakaava ja tonttijako.

### 33 §.

Kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten on laadittava asemakaava, sitä mukaan kuin kehitys vaatii.

### 34 §.

Asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyys, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon valitsevat maanomistusolot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämällä voidaan välttää.

Erityisesti on katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin aikaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta,

### 35 §.

Asemakaavassa on määrättävä:

1) asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue) sekä asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on aiottu käytettäväksi; ja

2) asemakaavaa toteutettaessa seurattavat liikimääräiset korkeusluvut, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemärimiseen.

### 36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita:

1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muuta rakennustoimintaa varten (rakennuskorttelit);

2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (katualue);

3) toreiksi ja katuaukioiksi;

4) puistoja, urheilu-, ulkoilu- ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (virkistysalueet);

5) rautateitä, raitioteitä, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköimispaikkoja, vesiteitä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia, kauttakulku- tai sisääntuloliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (liikennealueet);

6) suurjännitejohtoja, ampumaratoja, tulenvaarallisten aineiden varastoja ja muita yleisiä vaaraa tuottavia laitoksia varten (vaara-alueet);

7) hautausmaita, ryhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsojelu- ja muinaismuistalueita sekä väestönsuojelua, sotilaallisia laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (erityisalueet); sekä

## 8) vesialueiksi.

Asemakaavassa voidaan antaa myös muita määräyksiä, joita katsotaan tarvittavan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

### 37 §.

Rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi (tonttijako). (29. 4. 1966/250)

Tonttijako on osoitettava tonttijakokartalla, josta selviää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen, ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistusoloihin.

### 38 §.

(29. 4. 1966/250) Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten asemakaavan muutosten osalta siirtää kaupunginhallituksen ohjesäännöllä kaupunginhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään. Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus.

### 39 §.

Tonttijako on toimitettava samalla kertaa koko rakennuskorttelissa. Kuitenkin se voidaan, milloin syytä on, toimittaa korttelin osassa, jollei sillä estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan toimittaa myös siten, että korttelista muodostetaan vain yksi tontti.

### 40 §.

Jos voimassa olevan tonttijaon muuttamista voidaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin;

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin omistusoikeusoloihin tahi se on muutoin sopimaton;

2) korttelissa sijaitsevat rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet; taikka

3) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimielliset.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kaupunginhallitukselle esitys tonttijaon muuttamisesta. (29. 4. 1966/250)

Oikeuden suostumuksesta tontinmuodostukseen eräissä tapauksissa on säädetty erikseen.

### 41 §.

Milloin asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kaupungilla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

### 42 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa (rakentamisrajoitus).

Rakennuskielto on voimassa:

1) rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa;

2) tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin;

3) alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan taikka jonka asemakaavaa tai tonttijakoa on päätetty muuttaa;

4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu; sekä

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (29. 4. 1966/250)

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muutta-

mista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (9. 8. 1968/493)

### 43 §.

(9. 8. 1968/493) Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikenneyhdytydet sekä viemärit on järjestetty ja vedensaanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syystä pidentään kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei asemakaava-alueella saa suorittaa ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide ilmeisesti on sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä asemakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla asemakaavan muuttamisen johdosta on voimassa 42 §:n 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu kieltö.

Tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä.

## 6 luku.

### Maan luovuttaminen.

### 44 §.

Jos yleiskaava-alueella yksityinen tie, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa

tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tiemaa, jonka maanomistaja, aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään, on tieksi varannut, sijaitsee sellaisella alueella, joka yleiskaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, on kaupungilla oikeus korvauksetta panna kuntoon tiemaa siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

Laki on sama, milloin 1 momentissa tarkoitettuun liikenneväylään sisältyy tiemaa, joka on luovutettu sellaisena käytettäväksi muussa kuin 1 momentissa mainitussa järjestyksessä, jos luovutus oli tiemaan omistajaa sitova silloin, kun kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan.

### 45 §.

Kaupungille 44 §:n mukaan kuuluva oikeus on tiemaan myöhempääkin omistajaa ja kiinnityksen tai siihen verrattavan oikeuden haltijaa sitova. Jos tien luovutus perustuu vapaaehtoiseen sopimukseen, on kiinteistöä paremmalla oikeudella rasittavan oikeuden haltijalla oikeus vaatia kaupungilta korvausta kärsimästään vahingosta. Milloin tie on luovutettu käytettäväksi vain määräajaksi, on kaupungin käyttöoikeus tiemaahan voimassa saman ajan. Jos tien käyttöoikeus on annettu vastiketta vastaan, vastaa kaupunki siitä.

### 46 §.

Yleisen tien alue, joka sisältyy asemakaava-alueeseen, joutuu asemakaavan tullessa voimaan korvauksetta kaupungin omistukseen.

Isojaossa, isojaon järjestelyssä tai uusia isojaossa tahi muussa jakolainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittaustoimituksessa yhteiseksi erotettu tiealue, joka sisältyy tonttiin, siirtyy, milloin tontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman. Yhteisen tien osakkailla on oikeus vaatia korvausta tontinomistajalta.

Milloin asemakaava vahvistetaan alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen on säädetty.

Katualueen korvaamisesta säädetään 71, 72, 74 ja 77 §:ssä.

## 48 §.

Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitetun maan haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan tarkoitukseensa käytettäväksi ja alueen erottamistoimitus on pantu vireille taikka kun kaupunki 71 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

Jos maalla on rakennus, kaivo tai muu arvokas laite taikka maa on välttämätön niiden käyttämistä varten, ei kaupunki kuitenkaan saa ottaa maata haltuunsa, ennen kuin rakennus tai laite on lunastettu.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisältymään katualueeseen, kaupunki saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Edellä 46 §:n 2 momentissa tarkoitetun tien aluetta tontinomistaja ei saa ottaa haltuunsa, ennen kuin tien tilalle on järjestetty vastaava kulkuyhteys tai käyttöoikeus tiehen on lakannut.

## 49 §.

Jos 44 §:ssä tarkoitetulla tiemaalla on johto, joka estää tiemaan käyttämisen tai huomattavasti vaikeuttaa sitä, on kaupungilla oikeus siirtää johto.

Laki on sama, jos johto on asemakaavassa määrättyllä katualueella olevalla yksityisellä tiellä tai tiemaalla, jonka omistaja aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään on tieksi varannut.

## Maan lunastaminen.

## 50 §.

Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

## 51 §.

Yleiskaava-alueella voi valtioneuvosto myöntää kaupungille luvan lunastaa liikenneväyläksi tarvittavan maan sekä sellaisen yleisiä tarpeita varten varatun alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

## 52 §.

Asemakaava-alueella valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa:

1) rakennustontin, jota ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, milloin tontin omistaja ei ole seitsemän vuoden kuluessa kehoituksen saatuaan rakentanut tonttia; lupaa älköön myönnettävä, ellei anomusta ole tehty vuoden kuluessa määräajan päättymisestä;

2) alueen, joka sisältyy rakennuskortteliin, järjestelyn aikaansaamiseksi ahtaasti tai muutoin sopimattomasti rakennetulla alueella taikka korttelissa, jonka rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet;

3) katualueeseen rajoittuvan maan, milloin sillä kadun rakentamisen tai sen korkeuden olennaisen muuttamisen johdosta on tarpeen suorittaa suurehkoja muutostöitä tai muita huomattavia järjestelyjä; sekä

4) katualuetta ympäröivän maan, jonka arvo huomattavasti lisääntyy sen johdosta, että kaupungin rakennetussa osassa avataan uusi katu tai vanha laajennetaan tahi

muu yleistä liikennettä varten tarkoitettu alue järjestetään, milloin lunastaminen on tarpeen sanotusta toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten peittämiseksi. Lupaa älköön myönnettävä, jos katualuetta ympäröivien tonttien omistajat sitoutuvat määrääjässä luovuttamaan katualueeksi tai tässä tarkoitettua muuta järjestelyä varten tarvittavan maan ja suorittamaan kaupungille kadun rakentamisesta tai laajentamisesta taikka alueen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

## 53 §.

Asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syystä pidettävä tarpeellisenä yleisen asuntuotannon tai kaupungin muun suunnitellun rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisessa ajassa.

Valtioneuvosto voi muissakin tapauksissa, kun yleinen tarve vaatii, myöntää kaupungille luvan pakkolunastuksen käyttämiseen sen alueella olevan kiinteän omaisuuden hankkimiseksi tai sen käyttöoikeuden rajoittamiseksi.

## 54 §.

Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, on tontinosan omistajalla oikeus itselleen lunastaa muu osa tonttia. Milloin useamat tahtovat lunastaa, on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenettelyssä suurin arvo. Jos tontinosille on vahvistettu yhtä suuri arvo, on lunastusoikeus sillä, joka ensiksi on pannut vireille lunastusvaatimuksensa.

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tontinosan omistajalla oikeus lunastaa muut tontinosat tuomioistuimen vahvistaman arvon mukaan, jos hän 90 päivän kuluessa sen jälkeen, kun korvaus olisi ollut suoritettava, siitä tuomioistuimelle tai oikeuden puheenjohtajalle ilmoittaa ja esittää todistuksen tontin muille osille tulevan korvauksen tallettamisesta ulosotonhaltijalle. Jos on useampia, jotka tahtovat lunastaa, määrätään etuoikeus 1 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan. Jos tontinosan omistajat eivät tahdo lunastaa, on kaupungilla samanlainen oikeus 90 päivän kuluessa sanotun määräajan päättymisestä.

## 55 §.

Jollei tontinosan omistaja vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, kaupungilla on oikeus nostaa kanne tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, suostuttakoon kaupungin vaatimukseen vain, milloin hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

Edellä 54 §:ssä säädetty kaupungin lunastusoikeus ei vaikuta 1 momentissa säädettyyn lunastusoikeuteen.

## 56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan tai alueella ei saa ryhtyä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen, eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu val-

tion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan maan. Mitä tässä on säädetty, ei koske 46 tai 47 §:ssä tarkoitettua maata. (9. 8. 1968/493)

Milloin 1 momentin nojalla on vaadittu lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavan tai asemakaavan otetusta yhtenäisestä alueesta, kaupungilla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.

Korvauksesta, joka johtuu yleiskaavan aiheuttamasta maan käyttöoikeuden rajoituksesta, säädetään 70 §:ssä. (9. 8. 1968/493)

#### 57 §.

Milloin tontinosan omistaja sen johdosta, ettei tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki velvollinen lunastamaan sellaisen tontinosan vuoden kulluttua tonttijaon vahvistamisesta, jollei toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

#### 58 §.

Kaupungille tai valtiolle 56 tai 57 §:ssä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta taikka hakemus luvan myöntämisestä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (9. 8. 1968/493)

Kaupunki ja valtio vapautuvat lunastusvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta alue voidaan käyttää yksityiseen rakennustoimintaan taikka jos tonttijako on muutettu valitseviin omistusoikeusoloihin sopeutuvaksi, ennen kuin kaupungin tai valtion lunastusvelvollisuus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Arvosteltaessa lunastusvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan, asemakaavan tai tonttijaon vahvistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan tai tonttijaon toteuttamista varten.

#### 59 §.

Kaupungin maalla olevan toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden saa kaupunki lunastaa samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä, kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, tontinomistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä, kuin tontinosan lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä. Tontinomistajalla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, milloin esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan vahvistamisen jälkeen taikka lunastusoikeus, sen mukaan kuin erikseen on säädetty, kuuluu muulle kuin tontinomistajalle.

#### 60 §.

Omaisuudesta, joka kaupungissa lunastetaan tämän lain perusteella, on omistajalle suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus.

Korvausta määrättäessä älköön otettako huomioon sellaista omaisuuden arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan rajoittamisesta tai muusta tilapäisestä syystä johtuvasta hintasuhteiden vaihtelusta.

Älköön korvausta määrättäessä sovelletako kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14 päivänä heinäkuuta 1898 annetun lain (pakkolunastuslaki) 14 §:n säännöstä.

Muutoin on soveltuvin osin, käyttäen kuitenkin 1 ja 2 momentissa säädettyjä korvauserusteita, noudatettava pakkolunastuksen 2 luvun säännöksiä.

#### 61 §.

Tämän luvun säännöksiin perustuvassa lunastustoimituksessa suorittaa pakkolunastuslain 25 §:ssä mainitun lautakunnan tehtävät lunastustoimikunta, joka on asetettava jokaiseen kaupunkiin.

Lunastustoimikuntaan määrää lääninhallitus kolmeksi kalenterivuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja kaksi muuta jäsentä sekä kaikille varamiehien. Puheenjohtajan on oltava lainoppinut ja muitten jäsenten rakennusten ja maiden arvioimiseen perehtyneitä. Luovuttaja ja vastaanottaja saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä paikkakunnan alioikeuden puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkauksen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

#### 62 §.

Jäsenten esteellisyydestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä on säädetty.

Ennen toimeen ryhtymistään on jäsenen, joka ei ole tehnyt tuomarin- tai virkavalaa, vannottava paikkakunnan alioikeudessa virkavala.

#### 63 §.

Arvioitaessa 60 §:ssä tarkoitettua korvausta on kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus, laitos tai oikeus lausunnossa erikseen selitettävä ja arvioitava sekä esitettävä arvioimisperusteet.

Korvauskysymystä käsitellessään lääninhallitus tai tuomioistuimien voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.

#### 64 §.

Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus kanteella vaatia sitä. Samassa oikeudenkäynnissä on tehtävä 56 §:n 2 momenttiin perustuva vaatimus. Jos tuomioistuimien hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista.

Kun syntyy riitaa kaupungin velvollisuudesta lunastaa tontinosaa 57 §:n mukaan tai siitä suoritettavasta korvauksesta, ratkaisee asian tuomioistuimien hankittuaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

Jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepantua, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kantetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynyt.

#### 65 §.

Jos on pantu vireille 54 tai 55 §:ssä tarkoitettu kanne tontinosan lunastamisesta, on toisen tontinosan omistajalla, joka tahoo lunastaa, oikeus ilman haastetta ajaa lunastuskannettansa samassa oikeudenkäynnissä.

Mitä 64 §:n 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa 1 momentissa tarkoitettua lunastamisessa.

#### 66 §.

Jollei tontinosaa lunastettaessa korvauksesta sovita, tuomioistuimien tulee antaa lunastustoimikunnan tehtäväksi tässä laisaa säädettyjen perusteiden mukaan arvioida kaikki ne tontinosat, jotka kuuluvat eri omistajille, niillä olevine rakennuksineen ja muine laitoksineen sekä niihin liittyvine oikeuksineen ja laskea sellaiselle tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus sekä antaa lausunto rasitteista ja muista lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Ratkaistessaan asian on tuomioistuimien päätettävä, kenellä on oikeus lunastaa, määrättävä kullekin oikeudenomistajalle tulevasta korvauksesta ja vahvistettava 54 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastamista varten myös lunastajan tontinosan arvo. Jos tonttia rasittaa nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus, tuomioistuimien on määrättävä päätöksessään myös oikeu-

den voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta.

## 8 luku.

### Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus.

#### 67 §.

Tontinosaa lunastettaessa tuomitun korvauksen suorittamisesta tai tallettamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä pakkolunastuslain 48–52 §:ssä on säädetty. Kuitenkin on ulosotonhaltijan suorittavat tehtävät, jotka sanottujen pykälien mukaan kuuluvat lääninhallitukselle, ja korvaus on maksettava tai talletettava säädettyssä ajassa siitä, kun sitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

#### 68 §.

Mikäli edellä ei ole toisin säädetty, on omaisuutta tämän luvun säännösten nojalla lunastettaessa soveltuvin osin noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä.

Lunastettua aluetta ei omistajalla kuitenkaan ole oikeutta lunastaa takaisin.

Lupa alueen haltuun ottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuvasti vaikeuttaa rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamista tai toimeentuloa.

#### 69 §.

(29. 4. 1966/250) Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta asemakaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

#### 70 §.

Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitetun rajoituksen johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten koituu. Samanlainen oikeus on myös vastaavasti sillä, jolla ennen yleiskaavan hyväksymistä oli nautinta-, rasite tai muu sellainen oikeus alueeseen. (9. 8. 1968/493)

Korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian laadun mukaan joko kerta kaikkiaan tai vuotuismaksuina. Vuotuismaksun suuruuden voi kumpikin asianomainen olosuhteiden muuttuessa saada uudelleen harkittavaksi.

Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan valmistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten. (9. 8. 1968/493)

Kaupungille tässä pykälässä säädetty korvausvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikeus rakennuskiellosta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (9. 8. 1968/493)

#### 71 §.

Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie- maasta, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut; ei omistajalla ole oikeutta saada korvausta, milloin alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi,

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, sikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrosalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella.

3 mom. on kumottu lailla 11. 6. 1965/330.

#### 72 §.

Kaupungille 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta, mikäli 71 §:stä ei muuta johdu, on omistajan vaatiessa suoritettava korvaus, joka määrätään soveltamalla 60 §:ssä säädettyjä perusteita, ei kuitenkaan sen 3 momenttia.

#### 73 §.

Kun alue 46 tai 47 §:n mukaan siirtyy kaupungin omistukseen, raukeavat siihen kohdistuvat oikeudet. Jos alueen joutuessa kaupungille se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, on saamisen haltijalla korvaukseen samanlainen oikeus, kuin hänellä oli kiinteistöön.

#### 74 §.

Kaupungille siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet on kaupungin korvattava.

Milloin alueen siirtymisestä korvauksetta kaupungille aiheutuu omistajalle erityistä vahinkoa, niinkuin alueella olevan rakennus- tai soranottoaikan menettämisestä, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, vahinko on kaupungin korvattava. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

#### 75 §.

Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksetta luovuttamaan maata tai joutuu siten luovuttamaan maata huomattavasti vähemmän, kuin hän 71 §:n 2

momentin mukaan enintään olisi voinut olla velvollinen luovuttamaan ilman korvausta, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, omistaja on velvollinen suorittamaan kaupungille kohtuullisen korvauksen silloin, kun kaupunki on ottanut haltuunsa sen katualueen, joka on hänen maansa kohdalla.

#### 76 §.

Jos katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuu haittaa sen varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tahi jos katualueen korkeuden muuttamisen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuu haittaa taikka jos maan tai rakennuksen omistajalle tai haltijalle koituu kustannuksia haitan poistamista tarkoittavista toimenpiteistä, on kaupunki velvollinen korvaamaan siten syntyneen vahingon, mikäli sitä ei ole pidettävä vähäisenä.

Milloin asemakaavaa muutetaan siten, että katu, tori tai puisto on joko kokonaan tai osaksi poistettava taikka käytettävä muuhun tarkoitukseen, ja jos sellainen muutos rajoittaa oikeutta rakentaa sen varrella olevalle rakennetulle tai rakennattomalle tontille tahi vaikeuttaa tontille pääsyä taikka muutoin ilmeisesti tuottaa vahinkoa, on kaupunki niin ikään velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Samankainen oikeus korvaukseen on vastaavasti sillä, jolla on nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus maahan tai sillä olevaan rakennukseen.

#### 77 §.

Milloin 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitusta korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin hankittuaan siitä, milloin se katsotaan tar-

peelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

Milloin 70 tai 76 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä, josta on korvausta maksettava, on myös ilmeistä hyötyä korvauksen saajalle, on korvaus sovittava sen mukaan, omistajan oikeutta täyteen korvaukseen kuitenkin supistamatta.

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadaita vuodessa alueen haltuunottoapäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

Mitä 3 momentissa on säädetty, ei koske 75 §:ssä tarkoitettua korvausta.

#### 9 luku.

#### Kadun ja muun yleisen alueen sekä viemärlaitoksen rakentaminen.

##### 78 §.

Kadun rakentaminen sekä yleisen viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kaupungille.

Kadun rakentamiseksi on myös katsottava kadun perustuksen vahvistaminen, sorapäällysteisen kadun kestopäällystämisen, kestopäällysteisen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näihin verrattava parannustyö.

Niistä kauttakulku- tai sisään tuloliikennettä palvelevista teistä, joita tarkoitetaan 36 §:n 1 momentin 5 kohdassa, on voimassa, mitä yleisistä teistä on säädetty.

Yleiseen viemärlaitokseen kuuluu jätevesien, sadevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista varten tarpeelliset putki-, tunneli- ja avoviemärit, tarkastus- ja sadevesikaivot ja muut niihin verrattavat laitteet sekä pumppaamot ja puhdistamot.

Teollisuusjätevesiä saadaan johtaa yleiseen viemärlaitokseen ainoastaan kaupungin erityisellä luvalla. Luvasta päätettäessä on otettava huomioon teollisuusjätevesien laatu ja yleisen viemärlaitoksen vastaanot-

tokyky. Teollisuusjätevesistä, joita ei johdeta yleiseen viemärlaitokseen, on erikseen säädetty.

##### 79 §.

Uutta katuja on rakennettava sitä mukaa, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy, ja siltä tulee olla kulku yhteys jo olevaan katuun tai yleisessä käytössä olevaan tiehen. Jokainen kadunosa, jota kahden peräkkäisen poikkikadun jatkut keskiviivat rajoittavat tai joka on sellaiseen kadunosaan rinnastettava, on rakennettava, milloin sen varrella olevista tonteista on asemakaavan vahvistamisen jälkeen sen mukaisesti rakennettu niin suuri osa, että niiden katuja vastaan olevien sivujen yhteenlaskettu pituus vastaa vähintään kolmannelle kaikkien kadunosien varrella olevien tonttien katusivujen pituudesta.

Niin ikään on katu rakennettava tarpeelliselta osalta, milloin sen varrella on vähintään 1 momentissa tarkoitettu määrä rakennuksia, jotka on tehty ennen asemakaavan vahvistamista, eivätkä alueella olevat tiet tai muut kadut tyydytä alueen välttämätöntä liikennetarvetta.

Kun katuja on asemakaavan muutoksella levennetty, on uusi kadunosa rakennettava sitä mukaa kuin sen varrella olevat tontit asemakaavan mukaisesti rakennetaan tai, jos kadun varrella ei ole tontteja, sen mukaan kuin liikenne vaatii.

##### 80 §.

Kun katu tai 79 §:n 1 momentissa tarkoitettu kadunosa on rakennettu, se on luovutettava yleiseen käyttöön.

Katu tai sen osa katsotaan yleiseen käyttöön luovutetuksi, kun se maistraatin toimittamassa katselmuksessa on tarkoitukseensa hyväksytty.

Yleiseen käyttöön luovutetuksi katsotaan myös sellainen katu, joka 1 päivänä tammikuuta 1932 on ollut paikkakunnan liikennetarvetta vastaavaan kuntoon saatettuna yleisessä käytössä.

##### 81 §.

Kun katu tai kadunosa luovutetaan yleiseen käyttöön, sen tulee olla rakennettu vahvistetun katupiirustuksen mukaisesti, päällystetty sekä varustettu tarvittavilla laitteilla sadeveden poisjohtamiseksi. Kadun tasauksen ja poikkileikkauksen tulee vastata liikenteen tarvetta.

Maistraatin suostumuksella katu voidaan toistaiseksi tai määräajaksi luovuttaa yleiseen käyttöön vahvistetusta katupiirustuksesta poiketen tahi määrättyllä aineella päällystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

##### 82 §.

Kaupunginvaltuuston asiana on liikenteen tarpeen mukaisesti, ottamalla myös huomioon paikkakunnan tapa, määrätä, millä aineella katu sitä rakennettaessa on päällystettävä.

##### 83 §.

Milloin liikenne-, vaara- tai erityisalueelle taikka sen kautta on asemakaavan mukaan rakennettava liikenneväylä, jonka aikaansaamiseksi tarvitaan siltä, tunneli tai muu erityinen rakennelma, mutta kaupunki ja alueen haltija ovat eri mieltä tästä johtuvista toimenpiteistä tai kustannusten suorittamisesta, määrää siitä valtioneuvosto, jollei ole toisin säädetty.

##### 84 §.

Torin, puiston ja muun niihin verrattavan yleisen alueen rakentaminen on kaupungin tehtävä, milloin kaupunki katsoo sen tarpeelliseksi.

##### 85 §.

Milloin tontille rakennetaan, ennen kuin sen kohdalla oleva katu tai tonttia palveleva yleinen viemäri on rakennettu, on tontinomistajan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie ja tarvittaessa viemäri. Tä-

hän tarkoitukseen kaupunki on velvollinen korvauksetta sallimaan maan käyttämisen, mikäli kaupungin käytettävissä on rakentamatonta katualuetta.

#### 10 luku.

#### Kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaaminen.

##### 86 §.

Kadun rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvattava katuala täysin neliömetrein on kahdeksan prosenttia tontin pinta-alan ja tontin kerrosalan yhteenlasketusta neliömetrimäärästä.

Milloin tonttia, lukuun ottamatta yleistä rakennusta, teollisuus- taikka muuta tuotantolaitosta tahi varistorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes. (15. 5. 1964/239)

Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä sorapäällysteisen kadun rakentamisen on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa neliömetriä kohti maksamaan. Jos tonttiin rajoittuva katu heti tai myöhemmin kestopäällystetään, tontinomistajan on lisäksi suoritettava korvausta puolet sorapäällysteisen kadun ja kestopäällystetyn kadun arvioitujen rakentamiskustannusten keskimääräisestä erotuksesta korvattavan katualan neliömetriä kohti. (15. 5. 1964/239)

##### 87 §.

Yleisen viemärlaitoksen rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä 300 millimetrin



läpimittaisen putkiviemärin tarkastuskaivoineen ja sitä varten tarvittavan kanavan on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa metriä kohti maksamaan. Viemäriä on korvattava tontin pinta-alan täyttä neliometriä kohti 10 millimetriä ja sen lisäksi tontin kerrosalan täyttä neliometriä kohti 6 millimetriä.

Jos kaupungissa on yleinen vesilaitos, lasketaan 1 momentissa tarkoitetut viemärin rakentamiskustannukset ottamalla vähennyksenä huomioon määrä, joka vastaa samaan kanavaan rakennettavan vesijohdon osuutta yhteisistä maatyökustannuksista.

Mitä 86 §:n 2 momentissa on säädetty tontin pinta-alan huomioon ottamisesta, noudatettakoon vastaavasti viemärlaitoksen rakentamisesta suoritettavaa korvausta määrättäessä. (15. 5. 1964/239)

Milloin muun kuin asunto- tai liiketontin pinta-ala on suurempi kuin 5 000 neliometriä, saadaan korvausta tontin suuruuden perusteella laskettaessa ottaa 5 000 neliometrin yli menevästä pinta-alasta huomioon ainoastaan puolet, kuitenkin enintään 2 500 neliometriä.

#### 88 §.

Jos tontin osalta 86 tai 87 §:n mukaan määrättyä korvausta erityisestä syystä on pidettävä ilmeisesti kohtuuttoman suurena, korvaus on määrättävä ottamalla myös huomioon kadusta tai viemäristä tontille koitua hyöty.

Jos tontin pinta-alaa tai tontin kerrosalaa lisätään tai vähennetään sen jälkeen, kun tontinomistajan suoritettava korvaus on määrätty, on korvausta lisättävä tai vähennettävä 86 tai 87 §:n mukaisesti. (15. 5. 1964/239)

Jos tontin rajaa rakennuskorttelin sisäpuolella muutetaan sen jälkeen, kun korvaukset on määrätty, on korvaukset määrättävä uudestaan uusien tonttien pinta-aloja ja kerrosaloja vastaaviksi. Tällöin on maksetut korvaukset vähennettävä jokaisen

uuden tontin osalta siinä suhteessa, kuin viimeksi mainittuun tonttiin sisältyy sellaisen tontin aluetta, jolta korvausta jo on maksettu. Jos tonttijaon muutoksella samalla on pienennetty rakennuskorttelin aluetta, vähennetään korvauksia uudelleen määrättäessä maksettu korvaus kuitenkin vain siltä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvauksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtynyttä aluetta oteta huomioon maksettua korvausta tonttien kesken jaettaessa. Maksetut vuotuismaksut on korotettava tai alennettava 91 §:n 3 momentin mukaisesti vastaamaan sen vuoden vuotuismaksua, jona korvaus määrätään uudestaan. (15. 5. 1964/239)

Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu lisäkorvausvelvollisuus syntyy siinä järjestyksessä, kuin 90 §:ssä on säädetty. Palautettava korvausmäärä on maksettava vaa-dittaessa. (15. 5. 1964/239)

#### 89 §.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 86 §:n 3 momentissa tarkoitettujen sora- ja kestopäällysteisten katujen keskimääräiset rakentamiskustannukset neliometriä kohti. (15. 5. 1964/239)

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitetut 300 millimetrin läpimittaisen viemärin keskimääräiset rakentamiskustannukset metriä kohti.

Kaupunginhallituksen toimesta 1 ja 2 momentissa tarkoitettua kaupunginvaltuuston päätöstä varten laadittu selvitys ja ehdotus on pidettävä yleisön nähtävänä muistutustekemistä varten vähintään 30 päivän ajan kuulutuksen julkaisemisesta lukien. Oikeus tehdä muistutuksia on myös tontinomistajia edustavilla yhdistyksillä.

#### 90 §.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa 86 §:ssä tarkoitettu korvaus syntyy, kun tontin kohdalla oleva katu tai sen osa on

luovutettu yleiseen käyttöön ja tontille on rakennettu uudisrakennus asemakaavan vahvistamisen jälkeen tai tontti sitä ennen on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Edellä 87 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus syntyy, kun tonttia palveleva, enintään 15 metrin päässä siitä oleva viemäri sallitaan otettavaksi käyttöön ja tontti on rakennettu 1 momentissa mainituin tavoin.

Vaikka tonttia ei ole rakennettu, niinkuin 1 momentissa on säädetty, on kaupungilla oikeus saada korvausta kadun ja viemärin rakentamisesta, sikäli kuin se, ottamalla huomioon kadusta tai viemäristä tontille koitua hyöty, katsotaan kohtuulliseksi.

#### 91 §.

Kaupunginhallitus määrää maksettavaksi korvauksen, joka tontinomistajan on suoritettava kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta. Päätös on annettava tiedoksi kunnallislain (642/48) 31 §:ssä säädetyllä tavalla.

Korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna, kuitenkin niin, että vähin vuotuismaksu on 10 000 markkaa. Jos vuotuismaksu laiminlyödään, sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämä vuotuinen korko, kuitenkin enintään kymmenen prosenttia.

Milloin 89 §:n mukaisesti vahvistetut rakentamiskustannukset ovat vuotuismaksun suorittamisvuotena suuremmat tai pienemmät kuin sinä vuotena, jona korvaus on 1 momentin nojalla määrätty maksettavaksi, on, mikäli muutos on ollut vähintään kymmenen prosenttia viimeksi mainitun vuoden vahvistetuista rakentamiskustannuksista, vuotuismaksua korotettava tai alennettava samassa suhteessa, kuin rakentamiskustannukset ovat muuttuneet.

#### 92 §.

Kaupunki voi sen estämättä, mitä edellä on kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaamisesta säädetty, alentaa tämän lu-

vun mukaan määrättävää korvausta tai kokonaan siitä luopua, myöntää huojennusta maksuvelvollisuudesta ja tehdä sopimuksen korvausvelvollisen kanssa.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun tai viemärin rakentamisesta luovuttamansa tontin osalta, jollei luovutus-kirjassa ole pidätetty oikeutta siihen.

Omistajan vaihtuessa vastaa aina myös uusi omistaja maksamatta jätetyistä vuotuismaksuista ja niiden korosta, mikäli ne eivät ole olleet suorittamatta pitempää aikaa kuin viisi vuotta eräänymispäivästä. Korvauksesta tehty sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa.

Korvaus kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta peritään korvausvelvolliselta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. Kaupungin on pidettävä maksamattomista korvauksista julkista luetteloa.

#### 93 §.

Kaupungilla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista neliometriä kohti puolta määräästä, minkä vastaavaa liikennetarvetta tyydyttävän sorapäällysteisen maantien rakentaminen kestopäällysteiseksi katsotaan keskimäärin tulevan kaupungissa maksamaan.

Tie- ja vesirakennushallituksen asiana on kaupungin hakemuksesta ratkaista, onko katu pidettävä kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeänä.

Kaupungin on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta sisäasiainministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana, uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näytetä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsotavan syyn takia.

Jos moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeään katuun liittyy kalljirakenteinen silta tai tunneli, voidaan sen rakentamiseen harkinnan mukaan antaa valtion avustusta tai

erityisessä tapauksessa kokonaankin rakentaa valtion varoilla. Laki on sama kalista leikkauksesta ja penkereestä.

#### 94 §.

Mitä tässä luvussa on säädetty tontista ja tontinomistajasta, koskee soveltuvin osin myös liikenne-, vaara- ja erityisalueita sekä niiden omistajia.

Tontilla tarkoitetaan tässä luvussa sellaista tonttia, jonka kaikki osat kuuluvat samalle omistajalle. Jos tontinosan omistaja on saanut luvan rakentaa tontinosalle, on sellaisesta tontinosasta ja sen omistajasta voimassa, mitä tontista ja tontinomistajasta on säädetty.

### III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

#### 11 luku.

##### Rakennuskaava.

#### 95 §.

Maalaiskunnan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön yksityiskohtainen järjestäminen on tarpeellista, on kunnan toimesta, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laadittava rakennuskaava. (29. 4. 1966/250)

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityisesti otettava huomioon, että kaava tyydyttävästi täyttää ne vaatimukset, joita koh- tuuden mukaan voidaan asettaa järjestetyille rakennustoiminnalle, ja että kaava tulee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmukainen, kuin olosuhteiden mukaan on mahdollista, sekä että tarpeettomia kustannuksia vältetään ja riittävää huomiota kiinnitetään voimassa oleviin omistusoikeussuhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laatia yksityiskohtaisemmaksi asemakaavan tapaiseksi, milloin taloudelliset edellytykset ovat olemassa sellaisen kaavan toteuttamiseen ja sitä muutoinkin on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

#### 96 §.

Rakennuskaavan tulee osoittaa eri tarkoituksiin aiottujen alueiden kuten rakennusmaahan, yleiseen liikenteeseen käytettävien liikenneväylien ja muiden yleisten alueiden sijainti ja rajat. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, voidaan kaavassa selvittää myös maaston korkeus- suhteet, maaperän laatu sekä viemäröimis- ja vedensaantimahdollisuudet.

Erityisestä syystä voidaan alueita rakennuskaavassa osoittaa myös maa- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). (4. 6. 1965/301)

Jos tarvitaan erityisiä ohjeita rakennuskaava-alueen käyttämisestä, on kaavaan otettava sitä koskevat määräykset (rakennuskaavamääräykset). (4. 6. 1965/301)

#### 97 §.

(29. 4. 1966/250) Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten rakennuskaavan muutosten osalta siirtää kunnanhallituksen ohjesäännöllä kunnanhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muut- tamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi.

#### 98 §.

Rakennuskaavan vahvistaa lääninhallitus. Rakennuskaavassa määrätyt korttelit, liikenneväylät ja muut alueet on merkittävä maastoon sitä mukaan, kuin tarve vaatii. 1 mom. on kumottu 1. 1. 1967 lukien lailla 29. 4. 1966/250.

#### 99 §.

(29. 4. 1966/250) Milloin rakennuskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kunnalla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

#### 100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoitus). (29. 4. 1966/250)

Rakennuskielto on voimassa:

1) alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa on päätetty muuttaa;

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai sen muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu; sekä

3) alueella, jolle lääninhallitus jättäessään vahvistamatta rakennuskaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (29. 4. 1966/250)

Edellä 2 momentin 1 ja 3 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Lääninhallituksella on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan. (29. 4. 1966/250)

Alueella, jolla on voimassa 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, ei saa ilman rakennuslautakunnan lupaa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa rakennuskaavan laati- miselle tai toteuttamiselle tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. (9. 8. 1968/493)

#### 101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennuskielto). Lääninhallituksella on valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. (29. 4. 1966/250)

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei raken-

nuskaava-alueella saa suorittaa ilman rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rakennuskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto. (9. 8. 1968/493)

Edellä 2 momentissa säädetystä rajoituksesta johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 110 §:ssä. (9. 8. 1968/493)

#### 102 §.

Rakennuskaava-alueella erotetaan rakennuspaikka itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaus- toimituksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

#### 103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, saada- daan se panna kuntoon ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se rakennuskaava- alueen liikenteeseen.

Jos syntyy erimielisyyttä maan ottamisesta 1 momentin mukaiseen käyttöön, asian ratkaisee lääninhallitus.

#### 104 §.

Rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvän yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie- maasta, jonka omistaja on korvauksetta tai jo suoritettua korvausta vastaan pysyvästi tieksi luovuttanut taikka aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla eikä muullakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.

Muusta rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitetusta maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kuin luovutettava liikenneväyliä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai liikenneväyliä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiseksi. (4. 6. 1965/301)

Alueella olevat puut, istutukset ja laitteet saa omistaja poistaa, mikäli niitä ei lunasteta.

#### 105 §.

Jollei maanomistaja tai muu oikeuden haltija 104 §:n mukaan ole velvollinen sallimaan rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitetun maan käyttämistä korvauksetta, hänellä on oikeus kunnalta saada alueen käyttämisestä liikenneväylänä korvaus, joka määrätään soveltamalla 60 §:ssä säädettyjä perusteita.

#### 106 §.

Milloin rakennuskaavassa liikenneväyläksi osoitetun maan käyttämisestä korvauksetta aiheutuu omistajalle tai siihen kohdistuvan oikeuden haltijalle erityistä vahinkoa, jota olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, vahinko on kunnan hänelle korvattava.

Mitä 75 §:ssä on säädetty velvollisuudesta suorittaa korvausta katumaan luovuttamisen sijasta, on vastaavasti voimassa 103 §:ssä ja 104 §:n 2 momentissa tarkoitettua kättöoikeuden luovuttamisen osalta.

#### 107 §.

Mitä 104, 105 ja 106 §:ssä on säädetty, ei ole sovellettava yleisistä teistä annettuslaissa (243/54) tarkoitettuihin teihin.

#### 108 §.

Edellä 105 ja 106 §:ssä tarkoitettu korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian laadusta riippuen joko kerta kaikkiaan tai vuotuismaksuna. Vuotuismaksun suuruus

voidaan olosuhteiden muuttuessa saattaa uudelleen harkittavaksi.

Milloin korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuim.

Korvaus määrätään sitä vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava kuusi sadalta korkoa vuodessa alueen haltuunottopäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

Mitä 3 momentissa on säädetty, ei koske 106 §:n 2 momentissa tarkoitettua korvausta.

#### 109 §.

Sellaista rakennuskaavassa osoitettua liikenneväylän osaa, jolla on rakennus tai joka on välttämätön rakennuksen käyttämiselle, ei saa ilman omistajan suostumusta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan rakennuksen pakkolunastamista.

#### 110 §.

(9. 8. 1968/493) Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseensa käytettäväksi tai sen pakkolunastamista pantu vireille eikä maanomistaja rakennuskaavasta johtuvan rakentamisrajoituksen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on kunta tai, milloin alue on kaavassa katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, tämän velvollinen lunastamaan alueen. Mikäli kunta tai valtio ei täytä lunastusvelvollisuuttaan, omistajalla on oikeus kantteella vaatia sitä. Jos tuomioistuim hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista. Mitä 58 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa tässä momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuudesta.

Milloin maanomistaja 101 §:n 2 momentissa tarkoitetun rajoituksen johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on vastaavasti voimassa, mitä edellä 1 momentissa on säädetty.

Tässä pykälässä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rakentamisrajoituksesta tai hakemus luvan myöntämisestä 101 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

Jos rakennuskaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, tai vireillä oleva maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kanteetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun tai toimitus päättynyt.

#### 111 §.

(9. 8. 1968/493) Mitä 50 §:ssä sekä 52 §:n 2—4 kohdassa ja 53 §:n 1 momentissa on säädetty pakkolunastamisesta asemakaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, on vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kunnanvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi. Mitä 52 §:n 1 kohdassa on säädetty, on niin ikään vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella, milloin rakennuskaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettua tilaa tai muuta aluetta, jota saadaan käyttää rakentamiseen, ei ole katsottava rakennetuksi pääasiallisesti rakennuskaavan mukaisesti. Samoin on maalaiskunnasta voimassa, mitä 53 §:n 2 momentissa ja 59 §:n 1 momentissa on säädetty kaupungista.

Omaisuuksia tämän luvun säännösten nojalla pakkolunastettaessa on noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä, kuitenkin niin, että korvaus määrätään tämän lain 60 §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan sekä soveltaen 68 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä.

#### 112 §.

Rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia.

#### 113 §.

Rakennuskaavan toteuttamiseen kuuluu rakennuskaava-alueen tarpeellisten liikenneväylien ja viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossa pitäminen sekä, sen mukaan kuin kunnan varat sallivat, tarpeen vaatimiin toimenpiteisiin ryhtyminen vedensaannin ja ulkovalaistuksen sekä puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämiseksi, ottaen kuitenkin huomioon 15 §:n määräykset.

#### 114 §.

Kunnanvaltuuston päätöksellä voidaan rakennuslautakuntaan asettaa osasto tai osastoja. Osaston tehtävänä on rakennuskaava-alueella hoitaa rakennuslautakunnalle kuuluvat tehtävät ja käyttää sen päätösvaltaa. Osasto tai osastot on asetettava myös lääninhallituksen määräyksestä.

Osastossa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yksi muu jäsen sekä kaksi varajäsentä, jotka kaikki rakennuslautakunta valitsee keskuudestaan toimikaudekseen.

Jos kunnanvaltuusto on määrätynlaisten asioiden osalta niin päättänyt taikka rakennuslautakunta tai sen puheenjohtaja sitä vaatii tahi osasto sen tarpeelliseksi katsoo, osaston on siirrettävä asia rakennuslautakunnan ratkaistavaksi.

#### 115 §.

(29. 4. 1966/250) Rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta aiheutuneet hyväksyttävät kustannukset korvataan maalaiskunnalle valtion varoista.

Rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä sekä yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuneiden kustannusten peittämiseen maalaiskunnalle suoritetaan valtion varoista avustusta harkinnan mukaan, mil-

loin se kustannusten suuruuden ja kunnan taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

## 12 luku.

### Asemakaava.

#### 116 §.

(29. 4. 1966/250) Maalaiskuntaan tai sen johonkin osaan voidaan laatia asemakaava.

#### 117 §.

Milloin kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavan laadittavaksi, sovelletaan alueella, jota päätös koskee, vastaavasti mitä kaupungista on säädetty 5, 12, 14 ja 16 §:ssä sekä II ja IV osastossa. Rakennuskielto on voimassa myös tontilla, josta osa kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosan lunastamista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta. (29. 4. 1966/250)

Mitä on säädetty kaupunginvaltuustosta, kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on tällöin vastaavasti voimassa kunnanvaltuustosta, kunnanhallituksesta ja rakennuslautakunnasta.

Asemakaava-alueen suhteen on rakennuslautakunnasta vastaavasti voimassa, mitä edellä 114 §:ssä on säädetty.

#### 118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asemakaava-alueella itsenäiseksi tilaksi lohkomalla tai muulla maanmittaustoimituksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

Edellä 46 §:n 2 momentissa säädettyä tontinmittausta vastaa maanmittaustoimitus, jossa yhteisen tien alue liitetään tontin alueen käsittävään tilaan, ja tontinomistaja tämän tilan omistaja.

## 13 luku.

### Yleiskaava.

#### 119 §.

(9. 8. 1968/493) Maalaiskuntaa varten on laadittava yleiskaava, milloin se on katsottava tarpeelliseksi. Tällöin on soveltuvin osin voimassa, mitä 4 luvussa on säädetty. Mitä sanotussa luvussa on säädetty asema-kaavasta, koskee myös rakennuskaavaa.

Maalaiskunnan yleiskaavan oikeusvaikutuksista on vastaavasti voimassa, mitä yleiskaavan oikeusvaikutuksista kaupungissa on säädetty. Alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi yleiskaavan, sovelletaan myös vastaavasti 53 §:n 1 momentin säännöksiä.

## 14 luku.

### Haja-asutus.

#### 120 §.

Maalaiskunnan alueella, jolle rakennuskaava tai asemakaavaa ei ole vahvistettu, rakennukset on sijoitettava sopivan välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista.

Rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Kymmentä metriä korkeamman rakennuksen etäisyyden naapurin maasta tulee, jolleivät naapurit toisin sovi, olla vähintään yhtä pitkä kuin rakennuksen korkeus vähennettynä viidellä metrillä sekä etäisyyden naapurin rakennuksesta aina vähintään sama kuin korkeamman rakennuksen korkeus. Asetuksella voidaan tässä mainittuja etäisyyksiä pidentää sellaisten rakennusten osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapurille.

Rakennusten etäisyyttä koskevista naapurien välisistä sopimuksista on voimassa, mitä eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa (26/20) on säädetty.

#### 121 §.

Rakennuspaikan on oltava alaltaan vähintään 2 000 neliometriä sekä rakennuksen laatuun ja kokoon nähden muutoinkin riittävän suuri ja rakennuksen tarkoitukseen sovelias.

Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään 1 000 neliometriä.

#### 122 §.

Rakennus on rakennettava siten, että se lujuudeltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan ja kauneudeltaan tyydyttää kohtuulliset vaatimukset.

Tulisijat, savuhormit ja muut palovaaralliset rakenteet sekä niihin välittömästi liittyvät rakennuksen osat on siten rakennettava, etteivät ne aiheuta palovaaraa.

#### 123 §.

Joka tilastaan myy rakennuspalstan, on velvollinen siitä ilmoittamaan rakennuslautakunnalle ja tarvittaessa esittämään palstoitussuunnitelman.

## IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

## 15 luku.

### Yleistä.

#### 124 §.

Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Milloin rakennus paloturvallisuuden taikka terveellisuuden tai lujuuden kannalta on vaarallinen, saa kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysvoima sekä maalaiskunnassa lääninhallitus määrätä rakennuksen korjattavaksi tai purettavaksi.

#### 125 §.

Ennen kuin rakennusjärjestys, kaava tai tonttijako hyväksytään, on ehdotus sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään, pantava julkisesti nähtäväksi, ja niille joiden etua tai oikeutta se saattaa koskea, on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia.

Asetuksella säädetään myös asianomaisten kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa.

Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään.

#### 126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

#### 127 §.

Mitä on säädetty rakennusjärjestyksen, kaavan tai tonttijakon laatimisesta, on vastaavasti sovellettava myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys niihin voidaan tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. (29. 4. 1966/250)

Päätös, jolla on hyväksytty kaava tai rakennusjärjestys, voidaan jättää vahvistamatta myös osittain. (29. 4. 1966/250)

#### 128 §.

Jos alue, jolla on voimassa rakennuskaava, liitetään kaupunkiin, kaavaa on edelleen noudatettava, kunnes aluetta varten on vahvistettu asemakaava tai rakennuskaava on kumottu.

Edellä 1 momentissa säädetystä rakennuskaavan kumoamisesta on voimassa, mitä asemakaavasta on säädetty.

#### 129 §.

Rakennuskiellon estämättä saadaan suorittaa rakennustyö, jota koskeva lupa on annettu ennen kiellon voimaantuloa, mikäli lupaa ei muutoksenhaun johdosta kumota. Laki on sama, milloin ennen rakennuskiellon voimaantuloa on aloitettu rakennustyö, johon ei tarvita lupaa.

#### 130 §.

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisä rakenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

#### 131 §.

Rakennuksena ei pidetä vähäistä kevytrakenteista katosta, lavaa, kojua, kioskia ja käymälää eikä muutakaan kevyttä rakennelmaa eikä myöskään koristukseksi tai muuhun tarkoitukseen tehtyä pienehköä laitosta niinkuin muistojakuvapatsasta.

Tällaisen kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentaminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujuudeltaan, terveellisyydeltään,

paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se häiritsee liikennettä taiikka ei sovellu ympäristöön.

#### 131 a.

(11. 6. 1965/330) Kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taiikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerroksiksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita.

Kellarikerrokseksi katsotaan 1 momentissa tarkoitettu kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, sekä edellä mainitulla tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai muutoin enemmän maanpinnan alapuolella kuin samassa momentissa on sanottu.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taiikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sovellettaessa 71, 86, 87 ja 88 §:n säännöksiä luetaan tontin kerrosalaan myös se kerrosala, joka on lisäksi saatu rakentaa 132 §:n 1 momentissa tarkoitettun poikkeusluvan nojalla.

#### 132 §.

(29. 4. 1966/250) Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää uudisrakennuksen rakentamista varten poikkeus rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei hävittä tuottavan huomattavaa häiriötä kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Edellä 42 §:n 1 momentissa ja 100 §:n 1 momentissa säädetystä rakentamisrajoituksesta ei saa kuitenkaan myöntää poikkeusta rakennuksen korkeuteen eikä kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään.

Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista tahi tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi taiikka 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainituista tapauksista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty.

#### 133 §.

Kaupungissa sekä maalaiskunnan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat ovat velvollisia sallimaan yleisten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sijoittamisen omistamilleen tonteille tai muille alueille, milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, puhelin-, voima- ja

valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

Haltista tai vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää, jollei siitä sovi, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin.

#### 134 §.

Tontin tai muun kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan kaavoituksesta tai tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittamisen alueellaan. Toimituksessa asetettua merkkiä ei saa luvatta poistaa, siirtää tai vahingoittaa.

Jollei merkkejä ole tarkoitettu ainoastaan lyhytaikaisiksi, ne on sijoitettava rakennukseen tai aitaan taiikka maahan mahdollisuuden mukaan siten, etteivät ne häiritse omaisuuden tavanmukaista käyttämistä eivätkä aiheuta rumennusta, joka voidaan kohtuullisin kustannuksin välttää.

#### 135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonsuhteiden tahi historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia taiikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava, voidaan kaavassa antaa tarpeellisia määräyksiä.

Milloin määräystä ei voida antaa sen vuoksi, että se on maanomistajalle kohtuuton, voi valtiöneuvosto antaa kunnalle luvan pakkolunastaa alueen.

#### 136 §.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan rakennuspiirustusten tarkastamisesta ja muusta rakennustyön valvonnasta kunnalle maksut kunnallisvaltuuston hyväksymien perusteiden mukaan. Maksu voidaan määrätä perittäväksi ennen sen toimenpiteen suorittamista, mihin maksu kohdistuu. Jos toimenpide kuitenkin jää suorittamatta, maksu on siitä osin palautettava. (23. 4. 1965/233)

Valtuuston päätös 1 momentissa mainittujen maksujen perusteista on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. (23. 4. 1965/233)

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta älköön perittäkö rakennuttajalta muunlaista maksua. Maistraatin ja järjestys oikeuden pöytäkirjanotteen sekä todistuksen lunastuksesta on kuitenkin voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty. (9. 8. 1968/494)

#### 137 §.

(30. 12. 1960/536) Maalaiskunnalle suoritetaan asetuksella tarkemmin säädettävien perusteiden mukaan valtionapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannuksiin 50 sadalta yhden tai enintään kahden rakennustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuksista ja päivärahoista aiheutuneista menoista.

#### 16 luku.

##### Muutoksenhaku.

#### 138 §.

(29. 4. 1966/250) Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annettua maistraatin, järjestys oikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitusajka on 14 päivää, paitsi rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa 30 päivää, tiedoksi saamisesta.

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan haltijalla sekä maistraatin, järjestys oikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa myös kunnallishallituksella.

#### 139 §.

Lääninhallituksen päätöksestä saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta.

#### 140 §.

Maistraatin, järjestys oikeuden ja rakennuslautakunnan päätös rakennuslupa-asias- sa sekä lääninhallituksen päätös, joka koskee rakennuskieltoa, rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamista taikka 5 tai 132 §:ssä tarkoitettua lupaa, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuun asetukseen, on annettava julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. (9. 8. 1968/493)

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei sovelleta kunnalle tai seutukaavaliitolle suoritettavaa valtionapua tai korvausta koskevaan päätökseen. (29. 4. 1966/250)

Kaupunginhallituksen päätöksen tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi niin, kuin kunnallislain (642/48) 30 §:n 1 momentissa on säädetty. (9. 8. 1968/493)

#### 141 §.

Rakennusjärjestyksen ja kaavan vahvistamista, tonttijaon hyväksymistä sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa asiassa annetussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava, ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomainen saa kuitenkin kieltää täytäntöön panemisen. (9. 8. 1968/493)

Laki on sama 124 §:n 2 momentissa tarkoitettua päätöksestä sekä 144 §:ssä mainitusta päätöksestä, joka tarkoittaa paloturvallisuuden, lujuuden tai terveellisuuden kannalta vaarallisen niskoittelun estämistä.

#### 142 §.

Lääninhallituksessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa voidaan tämän lain soveltamista koskevassa asiassa toimittaa suullinen kuulustelu sekä kuulustella valallisesti todistajia ja totuusvakuutuksen nojalla asianosaista. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa sen toimittavat oikeuden määräämä jäsen puheenjohtajana ja asian esittelijänä.

#### 17 luku.

##### Pakkokeinot ja rangaistus.

#### 143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden taikka vahvistetun yleiskaavan muuttamien on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijakoa lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla. (9. 8. 1968/493)

Milloin kunta ei täytä sille 28 tai 119 §:ssä säädettyä velvollisuuttaan laatia ja hyväksyä yleiskaava, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tätä koskeva päätös on tehtävä. Jos määräystä ei noudateta, sovelletaan, mitä 1 momentissa on säädetty. (9. 8. 1968/493)

Edellä 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvistettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oikeusvaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varaamiselle asumista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (9. 8. 1968/493)

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavaliitto ei ryhdy toimenpiteisiin seutukaavan laatimi-

seksi tai tarpeellisten muutosten tekemiseksi siihen. (29. 4. 1966/250)

Jollei kaupunki asianmukaisesti täytä kadun rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuta rakennettua katua yleiseen käyttöön, lääninhallituksella on valta velvoittaa kaupunki siihen uhkasakolla. Jos kaupunki 79 §:n mukaan joutuu rakentamaan katuja niin paljon, että siitä aiheutuu kaupungin taloudelle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisessa, joiden rakentamisen siirtymisestä aiheutuu vähimmin haittaa.

#### 144 §.

Milloin joku rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muuton niskoittelee niiden mukaisten velvollisuksiensa täyttämiseksi, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestys oikeuden sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pakotettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poistamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laiminlyöjän kustannuksella (te e t t ä m i s u h k a). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

Teettämishuella suoritettujen työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoittelevailta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty.

#### 145 §.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on maistraatilla, järjestys oikeudella, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämällä valvojalla sekä rakennustarkastajalla valta sulkemalla tai sietämällä työpaikka, asettamalla esteitä, jär-

jestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytystä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysoskudelle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysoskuus niin määrää. (9. 8. 1968/493)

Poliiisiviranomainen on velvollinen antamaan 1 momentissa mainituissa tapauksissa virka-apua.

#### 146 §.

Sitä, joka rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja määräyksiä, rangaistakoon sakolla tai enintään kuuden kuukauden vankeudella. Jos toimenpiteestä aiheutuu vakavaa vaaraa toisen hengelle, terveydelle tai omaisuudelle tahi jos asianhaarat muutoin ovat erittäin raskauttavat, olkoon rangaistus vähintään 50 päiväsakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi.

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysoskuden ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitettun rikkomuksen sattuessa ilmoittaa asiasta syytteen nostamista varten syyttäjäviranomaiselle. Ilmoitus saadaa kuitenkin jättää tekemättä, milloin tekoa olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (9. 8. 1968/493)

#### 18 luku.

##### Siirtymäsäännöksiä.

#### 147 §.

Tämän lain säännösten estämättä rakennustyö saadaa suorittaa ennen lain voimaantuloa annetun rakennusluvan nojalla,

mikäli sitä ei muutoksenhaun johdosta kumota.

#### 148 §.

Maahan, joka tämän lain tullessa voimaan on asemakaavan mukaan katumaata ja joka on tämän lain mukaan katsottava katualueeksi, on sovellettava tämän lain katualueen luovuttamista, lunastamista ja korvausta koskevia säännöksiä, mikäli kaupunki ei sitä omista tai sen lunastamista ei ole vielä pantu vireille. Milloin tontinomistajan ei ole katsottava täyttäneen asemakaavalaissa tarkoitettua katumaata koskevaa korvausvelvollisuutta, pidetään tämän lain voimaan tullessa olevaa asemakaavaa sellaisena, kuin edellä 47 §:n 1 momentissa säädetään. Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta katumaasta, joka on joutunut tai joutuu kaupungille aikaisemman lain mukaan, on ratkaistava ennen tätä lakia voimassa olleiden säännösten nojalla.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamiskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällään päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettut kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitettut viemärit rakennettu. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 ja 2 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset.

Milloin katu, joka on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön, on sorapäällysteinen ja se kestopäällystetään tai kenttäkivillä päällystetty katu uudelleen päällystetään ajanmukaisella kestopäällysteellä tahi kadun kestopäällyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmak-

si, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettun alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäällystämistä 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (15. 5. 1964/239)

Milloin korvausvelvollisuudesta on sovittu ennen tämän lain voimaantuloa, noudattakoon sopimusta.

Velvollisuutta suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamisesta ei tontinomistajalla ole, 3 momentissa tarkoitettua kestopäällystämistä lukuun ottamatta, sellaisen tontin osalta, jonka kaupunki on ennen tämän lain voimaantuloa luovuttanut, eikä sellaisen tontin osalta, jonka kohdalla oleva katu on ennen 1 päivää tammikuuta 1932 saatettu paikkakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon, eikä myöskään sellaisen tontin osalta, johon nähden kaupungin oikeus korvauksen saamiseen on asemakaavalain säännösten mukaan rauennut.

#### 149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tahi katumaan arvon korvaamista korkeassa oikeudenkäynnissä, joka on vireillä tämän lain tullessa voimaan, on edelleen sovellettava aikaisemman lainsäädännön korvausperusteita ja menettelyä koskevia säännöksiä.

Jos asemakaavaa tai tonttijakoa koskeva asia on sisäasiainministeriössä vireillä, on ministeriön kussakin tapauksessa määrättävä, onko ja missä kohdin tätä lakia asian käsittelyssä noudatettava. Samoin on lääninhallituksen kussakin tapauksessa määrättävä, onko ja missä kohdin tätä lakia noudatettava vireillä olevan rakennussuunnitelman käsittelyssä.

Jos alue on rakennussäännön (41/31) mukaan julistettu vanhaksi kaupunginosaksi, siihen on tämän lainvoimaan tultua sovellettava 135 §:n säännöksiä.

#### 150 §.

Tämän lain tultua voimaan rakennussuunnitelma on voimassa rakennuskaavana. Asemakaavan- ja rakennussuunnitel-

mantakaiset määräykset ovat voimassa enintään viisi vuotta lain voimaantulosta. Ennen lain voimaantuloa annettu rakennuskielto on edelleen noudatettavana päätöksessä määrätyn ajan.

#### 151 §.

Tarkemmat määräykset rakentamisesta, rakennusluvasta ja luvasta muuhun rakentamistoimenpiteeseen sekä rakennustoimen valvonnasta samoin kuin muutoinkin tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan asetuksella.

Asetuksella säädetään myös rakennusrasitteita koskevasta menettelystä sekä tontinomistajan velvollisuudesta uudisrakennusta rakennettaessa järjestää autojen säilytys- tai pysäköimispaikkoja tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaava määrä.

Loma-alueen osalta voidaan antaa erityisiä määräyksiä. Loma-alueella tarkoitetaan seutukaavassa, yleiskaavassa, asemakaavassa, rakennuskaavassa tai 13 §:ssä tarkoitettussa rakennusjärjestyksessä loma-alueeksi määrättyä aluetta.

#### 152 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959, ja sillä kumotaan 24 päivänä huhtikuuta 1931 annettu asemakaavalaki (145/31) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, lukuun ottamatta sen 45-55 §:ää ja 73 §:n 5, 6 ja 7 momenttia, sekä rakentamisesta maaseudulla 6 päivänä heinäkuuta 1945 annettu laki (683/45), lukuun ottamatta sen 6 §:n 2 momenttia ja 15 §:n 2 momenttia.

Kaupपालaan, joka tämän lain tullessa voimaan kuuluu maalaiskuntaan, on sovellettava, mitä maalaiskunnasta on säädetty, kuitenkin siten, että rakennuslautakuntana toimii järjestysoskuus.

Lain 30. 12. 1960/536 loppusäännös kuuuu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1961.

Rakennustarkastaja on, jollei 10 §:n 4 momentissa tarkoitettua vapautusta ole myönnetty, otettava vuoden 1962 loppuun mennessä. Mitä rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta 10 §:n 5 momentissa on säädetty, ei koske lain voimaan tullessa virassa olevaa rakennustarkastajaa.

Rakennuslautakunnan puheenjohtajan, jäsenten ja varajäsenten kuluva toimikausi päättyy vuoden 1960 lopussa.

Lain 29. 4. 1966/250 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1967.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva tonttijaon hyväksymistä tai muuttamista koskeva alistus raukeaa, ja kaupunginvaltuuston tai -hallituksen päätös tonttijaon hyväksymisestä tai muuttamisesta katsotaan tämän lain 38 §:n 2 momentissa tarkoitetuksi päätökseksi. Milloin päätöksestä on tehty valitus, käsitellään alistus ja valitus kuitenkin aikaisempien säännösten mukaan.

Maalaiskunnan rakennusjärjestyksen antamista tai rakennuskaavan vahvistamista taikka niiden muuttamista tai kumoamista koskeva asia, joka tämän lain voimaan tullessa on vireillä lääninhallituksessa, siirretään kunnanvaltuuston käsiteltäväksi tämän lain mukaan. Jos ehdotus kuitenkin on pidetty säädetyn tavoin nähtävänä eikä siihen ole tarpeen tehdä muutosta, jonka johdosta se olisi uudelleen pidettävä nähtävänä, asia käsitellään aikaisempien säännösten mukaan.

Maalaiskunnan on vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta alistettava vahvistettavaksi 11 §:ssä säädetty rakennusjärjestys, jollei koko kuntaa varten ole ennen lain voimaantuloa vahvistettu rakennusjärjestystä.

Alueella, jolle lääninhallitus ennen tämän lain voimaantuloa on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa se on päättänyt muuttaa, on voimassa rakennuskielto kunnes kunnanvaltuusto on tehnyt tämän lain 100 §:n 2 momentin 1

kohdassa tarkoitetun päätöksen, enintään kuitenkin vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. Erityisestä syystä lääninhallitus voi pidentää kiellon voimassaoloaikaa. Milloin lääninhallitus on päättäessään rakennuskaavan laatimisesta tai muuttamisesta määritellyt alueen vain likimääräisesti, on sen viipymättä määrättävä alueen rajat ja saatettava päätöksensä maanmittauskonttorin, kunnanhallituksen ja rakennuslautakunnan tietoon.

Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen saamista edellisessä kohdassa tarkoitettua rakennuskiellosta, käsitellään tämän lain 132 §:n 1 momentin mukaan. Lääninhallituksessa vireillä olevat hakemukset, jotka koskevat poikkeuksen saamista aikaisemmassa 100 §:ssä säädetystä rakennuskiellosta, käsitellään aikaisempien säännösten mukaan.

Rakennuskielto, jonka lääninhallitus on antanut aikaisemman 101 §:n 2 momentin nojalla, on voimassa kolme vuotta tämän lain voimaantulosta.

Lääninhallituksen on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta aikaisempia säännöksiä soveltaen päätettävä laadittavana olleen rakennuskaavan kohdalta rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä ennen tämän lain voimaantuloa johtuneiden kustannusten jakamisesta valtion, kunnan ja maanomistajan vastattaviksi.

Sen sijasta, mitä tämän lain 143 §:n 1 momentissa on säädetty, sisäasiainministeriö voi 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta määrätä, että rakennuskaava laaditaan valtion toimesta kunnan kustannuksella, kuitenkin niin, että milloin erityistä syytä on, osa kustannuksista voidaan jättää valtion vastattaviksi. Sisäasiainministeriö voi tällöin antaa alueelle rakennuskiellon enintään kahdeksi vuodeksi ja erityisestä syystä pidentää sen voimassaoloa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen myöntämistä tästä rakennuskiellosta, käsitellään

132 §:n 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä.

Lääninhallituksen aikaisemman lain 100 §:ssä tarkoitettua rakennuskiellosta myöntämä poikkeuslupa on, jollei päätöksessä ole muuta määrätty, voimassa kaksi vuotta tämän lain voimaantulosta lukien. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa on haettava ennen sanotun määräajan päättymistä. (4. 11. 1966/542)

Lain 21. 12. 1962/661 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa rakennusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen viemärien rakentamista ja kunnossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesilaissa on säädetty.

Lain 9. 8. 1968/493 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1969.

Milloin seutukaavaliiton tehtäviä hoitaa rakennusasetuksen (266/59) 24 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhdistys, on seutukaava-alueen kuntien perustettava vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta seutukaavaliitto.

Läänin seutukaavatoimikunta on asetettava kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta lukien edellä 20 §:n 2 momentissa säädetyn toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Sen estämättä, mitä 19 §:n 2 momentissa on säädetty, saadaan mainitussa lainkohdassa tarkoitettu tehtävä suorittaa loppuun, mikäli seutukaavaliitto on ottanut sen suorittaakseen ennen tämän lain voimaantuloa.

Tämän lain 23 §:n 2—4 momentin ja 24 §:n säännöksiä sovelletaan ensimmäisen kerran seutukaavaliiton toimintaohjelmaan ja kustannusarvioon vuodeksi 1969 ja valtion osuuteen sanotun vuoden kustannuksista.

Alueella, jolla on voimassa rakennuslain muuttamisesta 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun lain (250/66) loppusäännöksen 5 momentissa tarkoitettu rakennuskielto tai jolle sisäasiainministeriö on antanut säännöksen viimeisessä momentissa tarkoitettua rakennuskiellon, on voimassa 100 §:n 4 momentissa tarkoitettu kielto.

Tuomioistuimessa tai hallintoviranomaisessa vireillä olevassa asiassa, joka koskee lunastamista tai korvauksen suorittamista tässä laissa muutetuissa säännöksissä mainituissa tapauksissa, noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Lain 15. 5. 1964/239 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Milloin kaupunginhallitus on ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslain 91 §:n nojalla määrännyt korvauksen, joka tontinomistajan on rakennuslain perusteella suoritettava kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudestaan tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta eräänymättä olevia vuotuismaksuja alennettava niin, että korvauksen koko määrä ei ylitä tämän lain mukaisen korvauksen määrää. Jo liikaa peritty korvaus on suoritettava takaisin.



# Rakennusasetus

Annettu Naantalissa 26. päivänä  
kesäkuuta 1959. (266/1959)

## 1 a §.

Kaavoitus- ja rakennustointa koskevissa asioissa sisäasiainministeriön apuna on kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunta, johon valtioneuvosto kutsuu kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan sekä vähintään 10 ja enintään 14 muuta jäsentä ja riittävän määrän varajäseniä henkilöistä, jotka edustavat kaavoitus- ja rakennustointeen liittyviä tehtäviä hoitavia eri viranomaisia ja yhteisöjä sekä alan asiantunte-  
musta. (673/66.)

## 2 §.

Lääninhallituksen tulee hoitaessaan läänissä kaavoituksen ja rakennustoimen hallintoa:

- 1) ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin kaavoituksen ja rakennustoiminnan kehittämiseksi ja tehdä tätä koskevia esityksiä;
- 2) valvoa, että rakennuslakia, tätä asetusta, valtioneuvoston ja ministeriön päätöksiä, kaavoja, rakennusjärjestyksiä, tonttijakoja sekä muita kaavoitusta ja rakennustoimintaa koskevia määräyksiä noudatetaan; sekä
- 3) valvoa, että kunnat sekä maistraatit, järjestäytyneet, rakennuslautakunnat ja muut paikalliset viranomaiset, joilla on tehtäviä kaavoitus- ja rakennustoimen alalla, täyttävät tehtävänsä, sekä antaa niille neuvoja ja ohjeita. (673/1966.)

## 3 §.

Mitä tässä asetuksessa on säädetty kaupungista, kaupunginvaltuustosta, kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on vastavasti voimassa kauppalasta, kauppalanvaltuustosta, kauppalanhallituksesta ja järjestäytyneistä.

Milloin kaupungissa on kaupungin järjestäytyneistä 29 päivänä tammikuuta 1959 annetun lain (21/59) 1 §:n nojalla järjestäytyneistä, on siitä vastaavasti voimassa, mitä tässä asetuksessa on maistraatista säädetty.

## 4 §.

Rakennuslupaa ei vastoin rakennuslain 5 §:n säännöstä antaa uudisrakennuksen rakentamiseen, milloin on kysymys taajajasuutuksesta alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa, mikäli sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei ole myönnetty.

## 5 §.

Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on asianomaisen kunnan lisäksi kuultava, mikäli katsotaan tarpeelliseksi, myös naapurikuntaa, ennen kuin rakennuslain 5 §:ssä säädetty poikkeus maan käyttämisestä taajajasuutukseen koskevasta kiellosta myönnetään. Milloin anomus on jätetty kunnallishallitukselle, on sen toimitettava anomus ja kunnan lausunto asianomaiselle poikkeuksen myöntävälle viranomaiselle.

Maistraatin on, ennen kuin se antaa rakennusluvun rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla alueella, hankittava lausunto kaupunginhallitukselta tai siltä kaupungin viranomaiselta, jolle lausunnon antaminen on näissä asioissa siirretty. (673/66.)

Rakennuslautakunnan on, ennen kuin rakennuslain 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla alueella myönnetään rakennuslupa, hankittava kunnanhallituksen lausunto ja tarvittaessa myös kaavan laatijan lausunto, jollei kunnanhallitus ole sitä hankkinut. (673/66.)

## 6 §.

Puolustusministeriö saa rakentaa ilman rakennusviranomaisen lupaa linnakkeen ja sotilaslentokentän alueella sekä harjoitusalueella.

## 7 §.

Kunnallishallituksen tulee johtaessaan kaavoituksen ja rakennustoiminnan yleistä suunnittelua kunnassa:

- 1) seurata rakennustoimintaa ja asunto-olojen kehittymistä;

2) toimituttaa selvityksiä kaavoituksen perusteista;

3) ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin yleiskaavan laatimiseksi;

4) huolehtia asemakaavan tai rakennuskaavan laatimisesta sellaista aluetta varten, jolle se kunnan kehitys huomioon ottaen on laadittava, sekä tonttijaon laatimisesta;

5) ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tai tonttijaon muuttamiseksi taikka kumoamiseksi, milloin siihen on syytä;

6) huolehtia rakennusjärjestyksen laatimisesta ja tarpeellisten muutosten tekemisestä siihen; sekä

7) toimia muutoinkin kaavoituksen ja rakennustoiminnan kehittämiseksi. (673/66.)

## 8 §.

(Kum. 673/66.)

## 9 §.

Maistraatin tulee valvoa, että rakennuslakia, tätä asetusta, kaupungin rakennusjärjestystä ja muita voimassa olevia rakennustoimintaa koskevia säännöksiä ja määräyksiä noudatetaan, sekä toimittaa maistraatille niiden mukaan kuuluvat tehtävät.

Maistraatin tulee myös:

1) antaa lausuntoja ja tehdä esityksiä kaavoitusta ja rakennustoimintaa koskevissa asioissa lääninhallitukselle, kaupunginvaltuustolle ja kaupunginhallitukselle; ja (673/66.)

2) ryhtyä toimenpiteisiin rikkomuksien sattuessa syytteen nostamiseksi sekä, milloin olosuhteet vaativat, niskoittelevaan nähden käyttää säädettyjä pakkokeinoja.

Tarpeen vaatiessa maistraatilla on oikeus kutsua asiantuntijoita asian käsittelyssä avustamaan. Maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsiteltäessä on säädetty, erikseen. Maistraatilla on oikeus antaa yhdelle tai useammalle jäsenistään toimeksi hoitaa rakennusvalvontaa koskevia tehtäviä. Milloin kaupungissa on rakennustarkastaja, määrää-

## I OSASTO.

### Yhteiset säännökset.

#### 1 luku.

#### Yleiset säännökset.

##### 1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän asetuksen säännöksiä.

Sisäasiainministeriön on annettava määräyksiä rakenteellisesta paloturvallisuudesta, rakennuspiirustuksista ja kaavamerkinnoistä.

Johtaessaan sekä valvoessaan rakennustointia ja kaavoitusta sisäasiainministeriö voi antaa muitakin määräyksiä ja ohjeita.

tään hänelle kuuluvasta rakennusvalvonnasta rakennusjärjestyksessä.

Kaupungin asemakaava-, rakennus-, mitaus-, palo- ja terveydenhoitoviranomaisten edustajain tulee kutsusta saapua maistraatin istuntoon asemakaava- tai rakennusasiaa käsiteltäessä ja pyynnöstä saada mielipiteensä pöytäkirjaan merkityksi.

#### 10 §.

Rakennuslautakunta on päätösvaltainen, kun saapuvilla on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään kaksi muuta jäsentä.

Rakennuslautakunnan osasto on päätösvaltainen, kun saapuvilla on kolme jäsentä, joista yksi on osaston puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.

Rakennuslautakunnalla on oleva johtosääntö, jonka kunnanvaltuusto hyväksyy.

#### 11 §.

Rakennuslautakunnan ja sen osaston koontumisesta määrätään johtosäännössä. Rakennuslautakunnan ja osaston on myös kokoonnettava, milloin lääninhallitus niin määrää.

Rakennuslautakunnan säännöllisestä kokousajasta ja -paikasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Samoin on ilmoitettava, mihin rakennuslautakunnalle tarkoitetut hakemukset on toimitettava.

#### 12 §.

Rakennuslautakunnan tulee seurata rakennustoimintaa ja valvoa, että rakennuslaskia, tätä asetusta, rakennusjärjestystä ja muita voimassa olevia rakennustoimintaa koskevia säännöksiä ja määräyksiä noudatetaan, sekä toimittaa rakennuslautakunnalle niiden mukaan kuuluvat tehtävät.

Rakennuslautakunnan tehtäviin kuuluu:

- 1) käsitellä ja ratkaista rakennuslupahakemukset, tarkastaa rakennusyritystä koskevat piirustukset ja asiakirjat sekä toimittaa tarpeelliset katselmuksot;
- 2) antaa tarvittaessa yhdelle tai useam-

malle jäsenistään toimeksi suorittaa rakennusvalvontaa koskevia tehtäviä; milloin kunnassa on rakennustarkastaja, määrätään hänelle kuuluvasta rakennusvalvonnasta rakennusjärjestyksessä;

3) ryhtyä toimenpiteisiin rikkomuksien sattuessa syytteen nostamiseksi sekä, milloin olosuhteet vaativat, käyttää säädettyjä pakkokeinoja niskoittelevaan näiden tai esittää lääninhallitukselle niiden käyttämistä;

4) tehdä lääninhallitukselle ja kunnan viranomaiselle esityksiä, joihin rakennustoiminta antaa aiheutta; sekä

5) pitää luetteloa rakennuslain 123 §:ssä tarkoitetuista rakennuspalstojen myynneistä;

6) huolehtia maankäyttö- ja muun asutslainsäädännön nojalla tuetun rakentamisen valvonnasta niin kuin siitä on säädetty. (Lis. 23/61.)

#### 13 §.

Lääninhallituksen on määrättyään rakennuslain 61 §:ssä tarkoitetun lunastustoimikunnan puheenjohtajan, muut jäsenet ja varamiehet ilmoitettava lunastustoimikunnan kokoonpano asianomaiselle kunnallishallitukselle.

### 2 luku.

#### Rakennusjärjestys.

#### 14 §.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on, ennen kuin se esitetään kunnallisvaltuuston hyväksyttäväksi, pidettävä julkisesti nähtävänä 30 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kunnallishallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta on hankittava terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä kaupungissa maistraatin ja maalaiskunnassa rakennuslautakunnan lausunnot.

Kun rakennusjärjestysehdotus lähetetään vahvistettavaksi, on asiakirjoihin liitettävä tehdyt muistutukset, mikäli niitä ei ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

Rakennusjärjestyksen vahvistaminen on kunnallishallituksen toimesta saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Tiedoksiannossa on myös mainittava, missä rakennusjärjestys on julkisesti nähtävänä ja kohtuullisesta hinnasta saatavana. Vahvistettu rakennusjärjestys on tämän jälkeen viipymättä lähetettävä kunnallishallituksen toimesta maanmittauskonttorille, maistraatille ja rakennuslautakunnalle. Rakennusjärjestys on maalaiskunnan osalta lähetettävä lisäksi sisäasiainministeriölle ja kaupungin osalta lääninhallitukselle. (673/66.) Mitä edellä on säädetty, on sovellettava myös rakennusjärjestyksestä muutettaessa.

#### 15 §.

(Kum. 673/66.)

#### 16 §.

Rakennusjärjestykseen on otettava määräykset rakennusoikeudesta, rakennusten etäisyydestä toisistaan sekä tontin ja rakennuspaikan rajoista.

#### 17 §.

Rakennusjärjestyksessä olevia säännöksiä on noudatettava, ellei asemakaavassa, rakennuskaavassa tai yleiskaavassa ole toisin määrätty.

### 3 luku.

#### Seutukaava.

#### 18 §. (1. 1. 69)

Seutukaava on esitettävä kartalla tai kartoilla, jotka on laadittu sellaiseen mittakaavaan, että niistä tarkoituksenmukaisella ta-

valla ilmenevät eri tarkoituksiin osoitetut alueet. Seutukaavamääräykset on otettava seutukaavakarttaan tai sen liitteeksi.

Seutukaavaan kuuluu myös selostus. Siinä on esitettävä suunnittelussa noudatetut periaatteet sekä yhdistelmä suoritetuista tutkimuksista ja selvityksistä. Siihen tulee myös sisältyä selvitys seudun kehityksestä ja eri tarkoituksiin tarvittavien alueiden määrästä sekä tarpeen mukaan vesihuollon järjestämismahdollisuuksista, vesien- suojelusta, luonnonsuojelusta, liikenteen järjestämisestä ja muista seikoista, jotka kaavan arostelemiseksi voidaan katsoa tarpeellisiksi. Selotuksessa on niin ikään esitettävä arviointi seutukaavan toteuttamisesta aiheutuvista taloudellisista seurauksista ja selvitys kaavan niveltymisestä alueeseen kohdistuvaan toiminnalliseen suunnitteluun.

Selostukseen on tarpeen mukaan liitettävä suunnitelma kaavan toteuttamisen ajoittamisesta.

Milloin seutukaava, sen mukaan kuin rakennuslain 25 §:n 1 momentissa on säädetty, hyväksytään vaiheittain joko seutukaava-alueen osaa varten tai siten, että se koskee maankäytön järjestämistä ainoastaan jonkin tai joidenkin maankäyttötarkoitusten kohdalta, on selotuksessa esitettävä seikat, joiden nojalla voidaan arvostella tällaisen osasuunnitelman sopeutuminen koko seutukaavaan.

#### 19 §. (1. 1. 69)

Seutukaavaliiton on tehtävänsä suorittaessaan tarpeen mukaan oltava yhteydessä asianomaisiin valtion ja kunnallisiin viranomaisiin sekä seudun elinkeinotoimintaa ja muita seutukaavoitukseen liittyviä aloja edustaviin yhteisöihin sekä tarvittaessa varattava niille tilaisuus lausuntojen antamiseen.

Seutukaavaliitto antaa tarvittaessa 1 momentissa tarkoitetuille viranomaisille ja yhteisöille seutukaavoitusta koskevia lausuntoja.

20 §. (1. 1. 69)

Käsiteltäessä seutukaavan laatimista koskevia asioita seutukaavaliiton liittohallituksessa on lääninhallituksen edustajalle ja niille valtion piirihallintoviranomaisille, joiden toimialaan kokouksessa käsiteltävät asiat liittyvät, tarpeen mukaan varattava tilaisuus saapua kokoukseen ja esittää siinä käsityksensä.

21 §. (1. 1. 69)

Seutukaavaliiton liittohallituksen on hankittava seutukaavaehdotuksesta lausunto niiltä piirihallintoviranomaisilta ja tarvittaessa muiltakin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa seutukaavoitus koskee, sekä seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavaliitoilta.

Ehdotuksesta on hankittava lausunto myös seutukaava-alueen kunnilta. Ehdotus on pidettävä lisäksi kunnissa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset asianomaisissa kunnissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava liittohallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Kun liittovaltuuston päätös seutukaavan hyväksymisestä alistetaan vahvistettavaksi, on seutukaava liitettävä oheen niin monena kappaleena, kuin sisäasiainministeriö määrää. Asiakirjoihin on liitettävä myös tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, jollei niitä ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

22 §. (1. 1. 69)

Seutukaavan vahvistamisesta on liittohallituksen toimesta viipymättä kuulutettava seutukaava-alueen kunnissa niin kuin kunnalliset ilmoitukset niissä julkaistaan.

Vahvistettu seutukaava on liittohallituksen toimesta lähetettävä lääninhallitukselle,

maanmittauskonttorille, seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavaliitoille, seutukaava-alueen kunnallishallituksille, maistraateille, järjestöyksiköille ja rakennuslautakunnille, asianomaisille keskusvirastoille, valtakunnansuunnittelutoimistolle sekä tarpeen mukaan muillekin viranomaisille. Seutukaava tai siitä laadittu lyhennelmä on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

23 §. (1. 1. 69)

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty seutukaavan laatimisesta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös seutukaavaa muutettaessa.

24 §. (1. 1. 69)

Asiassa, joka koskee määräyksen antamista seutukaavan laatimisesta, määräyksen muuttamista, seutukaavaliiton kustannusarvion hyväksymistä tai seutukaavan vahvistamista, samoin kuin tarpeen mukaan muissakin tässä luvussa tarkoitetuista sisäasiainministeriön käsiteltävissä asioissa, ministeriön tulee pyytää lausunto valtakunnansuunnittelutoimistolta.

25 §. (1. 1. 69)

Kun sisäasiainministeriö on antanut rakennuslain 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua päätöksen, on lääninhallituksen huolehdittava siitä, että seutukaavaliitto perustetaan, sekä valvottava, että seutukaava viivytystä laaditaan ja sitä tarpeen mukaan kehitetään.

26 §. (1. 1. 69)

Ennen kuin lääninhallitus määrää rakennuslain 20 §:ssä tarkoitettua seutukaavatoimikunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, on seutukaavaliitolle varattava tilaisuus ehdotuksen tekemiseen.

## II OSASTO

Kaupunkia  
koskevat säännökset.

### 4 luku.

#### Yleiskaava.

27 §. (1. 1. 69)

Mitä seutukaavan esittämisestä ja seutukaavan selostuksesta on 18 §:ssä säädetty, on soveltuvin osin voimassa myös yleiskaavan osalta huomioon ottaen, että yleiskaava käsittää seutukaavaa yksityiskohtaisemman suunnitelman alueiden käyttämisestä.

28 §. (1. 1. 69)

Laadittaessa ehdotusta yleiskaavaksi tulee kaupungin viranomaisten neuvotella seutukaavaliiton ja tarpeen mukaan naapurikuntien kanssa. Niin ikään on vastaavasti sovellettava, mitä seutukaavaehdotuksen laatimisesta on 19 §:ssä säädetty.

29 §. (1. 1. 69)

Ehdotus yleiskaavaksi on pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta on hankittava seutukaavaliiton, naapurikuntien ja maistraatin sekä tarpeen mukaan niiden muiden viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot joiden toimialaa ehdotus koskee.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa ilmoituksessa on erikseen mainittava, onko ja miltä osin yleiskaavan hyväksymistä koskeva valtuuston päätös-tarkoitus alistaa sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

30 §. (1. 1. 69)

Yleiskaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistettavaksi alistamisessa on vastaavasti noudatettava, mitä 21 §:n 3 momentissa on seutukaavasta säädetty.

Yleiskaavan vahvistamisesta on kaupunginhallituksen toimesta kuulutettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Yleiskaavan tai siitä laaditun lyhennelmän on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

Vahvistettu yleiskaava on kaupunginhallituksen toimesta lähetettävä lääninhallitukselle, maanmittauskonttorille, seutukaavaliitolle, naapurikunnille ja maistraatille sekä tarpeen mukaan muillekin viranomaisille.

Milloin yleiskaavaa ei alisteta sisäasiainministeriön vahvistettavaksi, valtuuston hyväksymään yleiskaavaan sovelletaan, mitä 3 momentissa on säädetty. Tällainen yleiskaava on lähetettävä myös sisäasiainministeriölle tiedoksi.

31 §. (1. 1. 69)

Mitä tässä luvussa on säädetty yleiskaavasta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös seutukaavaa muutettaessa.

32 §.

Asemakaava on laadittava siten, että se tyydyttää kaupungin tulevan kehityksen ja että eri tarkoituksiin varataan riittävästi alueita. (1. 1. 69)

Asemakaavaa laadittaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota seuraaviin seikkoihin:

1) kaupungin eri osat on mahdollisuuksien mukaan käytettävä sellaisiin tarkoituksiin, joihin ne sijaintinsa, maastonsa, maaperänsä ja muitten olosuhteittensa puolesta parhaiten soveltuvat;

2) voimassa olevat kiinteistörajat ja rajoitteet sekä tiet ja asemakaavan toteuttamista helpottavat muut olosuhteet on mikäli mahdollista otettava huomioon;

3) maaston korkeussuhteet ja maaperän laatu samoin kuin vedensaanti- ja viemäroimismahdollisuudet on otettava huomioon;

4) jätteiden ja jätevesien käsittely on järjestettävä;

5) asuntoalueet on sopivasti sijoitettava sekä riittävästi eristettävä teollisuus- ja varastoalueista puistoilla, suoja-alueilla tai muulla sopivaksi katsotulla tavalla;

6) väestönsuojelua koskevat näkökohdat on otettava huomioon;

7) palon leviämismahdollisuudet on pyrittävä tehokkaasti estämään;

8) asemakaava-alueen eri osiin on järjestettävä tarpeellisessa määrässä toreja, puistoja, leikki-, urheilu- ja uima-alueita sekä muita viihtyisyyttä lisääviä alueita;

9) rakennuskorttelit on tehtävä siten, että ne hyvin soveltuvat rakentamiseen ja tonttijakoon;

10) rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hyviin valaistussuhteisiin;

11) asemakaavassa on varattu riittävästi alueita yleisiä rakennuksia varten;

12) tarkoitustaan vastaavien liikenneväylien tulee yhdistää kaupungin eri osat toisiinsa ja kaupungin naapurikuntiin; kaukoliikenteen tarpeet on myös otettava huomioon;

13) tavara- ja matkustajaliikenteen vaatimukset on tarpeen mukaan otettava huomioon;

14) kadut ja tiet on tehtävä liikenteen tarpeita vastaaviksi ja liikenneturvallisuutta edistäviksi; katu on yhdistettävä muuhun liikenneväylään liikenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti; liikenneväylien suunnittelussa on otettava huomioon myös liikenteen kehitys;

15) rakennukset on sijoitettava siten, etteivät ne vaaranna liikenneturvallisuutta;

16) katualueen vastakkaisilla puolilla olevien rakennusten välimatka ei saa yhteensä olla 14 metriä eikä katualueen leveys 8 metriä pienempi;

17) yleisiä pysäköimispaikkoja tulee olla riittävästi; samoin on tarpeellisessa määrässä järjestettävä yksityisiä autojen säilytys- ja pysäköimispaikkoja;

18) historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja kaupunkikuvaa sekä sellaisia paikkoja, jotka näköalansa, sijaintinsa, kasvullisuutensa tai erikoisten luonnonsuhteidensa vuoksi ovat arvokkaita, on mikäli mahdollista suojeltava ja säilytettävä eikä ilman pakottavaa syytä hävitettävä; sekä

19) kaavoitetun alueen tarkoituksenmukaista ja soveliasta käyttöä on yleensäkin edistettävä.

Laadittaessa ehdotusta asemakaavaksi tulee kaupungin viranomaisten tarpeen mukaan neuvotella niiden viranomaisten kanssa, joiden hallintoalaa asemakaava koskee. Milloin asialla on olennaista merkitystä seutukaavoituksen kannalta, seutukaavaliitolle on riittävän varhaisessa vaiheessa annettava tilaisuus lausunnon antamiseen. (Lis. 673/1966.)

### 33 §.

Asemakaavamääräyksiin voidaan ottaa tarpeelliset määräykset rakennuskorttelien rakentamisesta ja käyttämisestä; kuten:

1) rakennuskorttelin käytöstä asumista, teollisuutta, liike-elämän tarpeita tai muuta määrättyä tarkoitusta varten;

2) rakennusrajoista, tontin rakennusalueen ja rakennusten asemasta;

3) rakentamistiheydestä sekä tontille rakennettavien rakennusten ja huoneistojen enimmäismäärästä;

4) kerrosten lukumäärästä ja rakennusten korkeudesta;

5) rakennusaineista, rakennusten julkisivuista ja katoista;

6) pihamaasta ja yhteisten pihamaiden järjestämisestä;

7) velvollisuudesta pitää istutuksia tonttimaalla;

8) rakentamisesta rakentamattoman tonttimaan alapuolella;

9) tunnelin ja muitten tilojen varaamisesta tontin alle;

10) kiellosta järjestää ulospääsytie katualueelle;

11) läpikulkuaukon järjestämisestä rakennukseen ja alueen varaamisesta liikennettä varten toiselle tontille tai yleistä liikkennettä varten;

12) ikkunain sijoittamisesta naapurin tontin rajalla olevan rakennuksen seinään;

13) johtojen vetämisestä tontin kautta;

14) aidasta tai aidan rakentamiskiellosta; sekä

15) autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen sekä kuormauspaikkojen järjestämisestä tontille.

Jos asemakaavamääräykset koskevat rakennettua kaupunginosaa, on tarpeellista huomiota kiinnitettävä olemassa oleviin rakennuksiin.

### 34 §.

Muidenkin alueiden kuin rakennuskorttelien käytöstä voidaan antaa asemakaavamääräyksiä, kuten:

1) alueen alla ja sen yläpuolella olevan tilan käyttämisestä rakentamiseen;

2) eri tasoissa olevien katujen risteysistä tai yleisen liikenteen järjestämisestä liikenne- tai vaara-alueen kautta;

3) tunnelin ja sillan rakentamisesta;

4) vesialueen säilyttämisestä tai järjestämisestä ja yleisen vedenottoaikan suojaamisesta; sekä

5) virkistys-, liikenne-, vaara- tai erityisalueen järjestämisestä ja rakentamisesta niille.

### 35 §.

Virkistys-, liikenne-, vaara- ja erityisalueille ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

Virkistys- ja erityisalueilla rakennuksen sijoitusta osoittava asemakaavaan merkitty rakennusala määrää rakennuksen paikan likimääräisesti.

Asemakaavan vahvistus ei koske virkistys-, liikenne-, vaara- ja erityisalueen sisäistä järjestelyä, jollei siitä ole asemakaavamääräystä.

### 36 §.

Asemakaava käsittää myös kaupunginosien nimet tai numerot, rakennuskorttelien numerot ja katujen nimet sekä, mikäli pidetään tarpeellisena, puistojen ja torien ynnä muiden alueiden nimet.

### 37 §.

Asemakaava on pätevän henkilön valmistettava. Asemakaava on laadittava pohjakartalle mittakaavan 1:2 000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi.

Mikäli asemakaavan arvostelemiseksi on tarpeellista, on katujen, torien ja muiden yleisten alueiden sekä korttelin tai sen osan korkeussuhteet asemakaavan yhteydessä selvitettävä.

Asemakaavamääräykset on merkittävä asemakaavakarttaan.

### 38 §.

Asemakaavaan kuuluu selostus, joka sisältää ehdotuksen perustelut ja selvityksen vedensaanti- ja viemäroimismahdollisuuksista sekä tarpeellisen selvityksen maaperän laadusta.

Viemäriselvityksestä tulee ilmetä suunniteltu viemäriselvitelmä, viemäreiden sijainti ja niiden purkautumispaikat sekä viemärivereden haitattomaksi tekeminen.

### 39 §.

Asemakaavaehdotus on kaupunginhallituksen toimesta pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtävillä asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on kaupunginhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu asemakaavaalueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tai muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan milloin asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtäville asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava maistraatin, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös seutukaavaliitolta on hankittava lausunto, mikäli sitä 32 §:n 3 momentin säännökset huomioon ottaen on vielä pidettävä tarpeellisena. Naapurikunnan ja seutukaavaliiton on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa. (673/66.)

Jos ehdotusta ei ole muistutuksen johdosta olennaisesti muutettu sen jälkeen kun se on asetettu nähtäville, ei sitä ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäväksi.

Tämän pykälän 2 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin asemakaava koskee ainoastaan 36 §:ssä mainittuja nimiä ja numeroita.

#### 40 §.

Kun hyväksytty asemakaava alistetaan vahvistettavaksi, on asemakaavakartta ja selostus liitettävä ohkeen neljänä tai, jos kysymys on muusta kuin tontti- tai yleisten alueiden rekisteriin merkittävästä alueesta, viitenä kappaleena. Kartassa on oltava todistus siitä, että kartta on valtuuston päätöksen mukainen. Asiakirjoihin on liitettävä tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, mikäli niitä ei ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

Kun asemakaava on vahvistettu, sisäasiainministeriön on lähetettävä jäljennös vahvistamista koskevasta päätöksestä sekä asemakaavakartta ja selostus lääninhallitukselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille. Kaupunginhallituksen toimesta on kuulutettava vahvistamisesta niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan ja lähetettävä jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta asemakaavakartasta ja selostuksesta maistraatille sekä asian laadun mukaan seutukaavaliitolle ja muille asianomaisille viranomaisille. (673/66.)

#### 41 §.

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, noudatettakoon soveltuvin osin myöskin asemakaavaa muutettaessa.

#### 42 §.

Kumotaan asetuksella 1. 1. 1969.

#### 43 §.

Kaupungin on pidettävä asemakaavakarttaa, josta ilmenee koko kaupungin asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

#### 6 luku.

##### Tonttijako.

#### 44 §.

Korttelia rakennustontteihin jaettaessa on noudatettava:

1) jokaisen tontin tulee rajoittua katualueeseen, toriin, katuaukioon tai erityisessä tapauksessa puistoon, minkä kautta tontille on ajokelpoinen yhteys;

2) tontit on tehtävä sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen ja tontin käytön kannalta on tarkoituksenmukaista;

3) tonttien välirajat on yleensä muodostettava suoriksi; sekä

4) mikäli tonttijaon tarkoituksenmukaisuus sallii, on otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot.

#### 45 §.

Tonttijakoehdotukseen on sovellettava vastaavasti, mitä 39 §:n 1 ja 2 momentissa on säädetty, ei kuitenkaan 2 momentin säännöstä tiedottamisesta toiselle kunnalle. (673/66.)

Ehdotuksesta on, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, hankittava maistraatin, terveydenhoito- ja palolautakuntien lausunnot.

#### 46 §.

Tonttijako on kiinteistöinsinöörin laadittava kartalle (tonttijakokartta) mittakaavaan 1:500 tai erityisessä tapauksessa pienempään mittakaavaan. Kartan tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, sivujen pituudet ja alueella olevat rakennukset sekä jokaisen tontin osalta ne kiinteistöt ja muut alueet, joista tontti muodostuu, sekä näiden kiinteistöjen ja alueiden tonttiin kuuluvien osien pinta-alat. (673/66.)

#### 47 §.

(1 mom. kum. 673/66.)

Tonttijaon hyväksymisestä on kuulutettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Kaupunginhallituksen on tonttijaon hyväksymisestä viipymättä ilmoitettava maistraatille ja sille kaupungin viranomaiselle, joka pitää kaupungin tonttikirjaa ja maarekisterin jäljennöstä. Kaupunginhallituksen on toimitettava jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta tonttijakokartasta lääninhallituk-

selle ja, milloin kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille. (673/66.)

#### 48 §.

Tämän luvun säännökset koskevat myös tonttijaon muuttamista.  
(2 mom. kum. 673/66.)

#### 7 luku.

##### Lupa rakentamiseen.

#### 49 §.

Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava maistraatilta.

#### 50 §.

Maistraatin lupa on haettava, vaikka rakennuslupaa ei 49 §:n mukaan vaaditaakaan, seuraaviin toimenpiteisiin:

1) rakennuksen tai sen osan käyttämiseen olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa;

2) julkisivun muuttamiseen;

3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen;

4) sellaisen kantavan rakenteen tai uutta hormijärjestelmää vaativan tulisijan muutokseen, jota ei voida pitää uudisrakennuksena;

5) sellaisen myyntikojun tai ryhmäpuutarhamajan, joka ei ole uudisrakennus, sekä julkisluonteisen muistomerkin, soitto- ja tanssilavan sekä muun vastaavanlaisen laitoksen rakentamiseen; sekä

6) tontin aitaamiseen ja ajoportin rakentamiseen.

Edellä 1—5 kohdassa tarkoitetut luvat on haettava koko kaupunkialueella ja 6 kohdassa tarkoitettu lupa asemakaava-alueella.

Ennen rakennuslain 30 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun asian ratkaisemista maistraatin on hankittava kaupunginhallituksen lausunto.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä, vaaditaanko maistraatin tai rakennustarkastajan lupa rakennustoimenpiteisiin, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön tai kaupunkikuvaan, pylväiden, kiinnikkeiden sekä myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteiden asettamiseen.

#### 51 §.

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti, ja on hakemukseen liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee tonttia tai rakennuspaikkaa;

2) tonttikartta ja pöytäkirja, jotka ovat siten laaditut kuin siitä on erikseen säädetty, tai milloin on kysymys rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle, viranomaisen rakennuspaikasta ja sen ympäristöstä laatima kartta, joka osoittaa alueen käyttöä ja rakentamista koskevat määräykset. Tonttikartassa tai sen liitteessä on lisäksi osoitettava ne määräykset, jotka tontista ovat asemakaavan mukaan voimassa, tonttiin rajoittuvien katujen leveys ja korkeussuhteet, välimatkat vastakkaiseen rakennusrajaan ja tonttiin rajoittuvat rakennukset sekä jo oleva tai tehtäväksi päätetty viemäri, sen suuruus, korkeussuhteet ja etäisyys tontin rajasta sekä tontin vähitetyt korkeussuhteet;

3) asemapiirros tontista tai rakennuspaikasta kolmena kappaleena, joka osoittaa rakennettaviksi aiotut, sillä jo olevat ja purettavat rakennukset sekä pihamaan järjestelyn autojen pysäköimis- ja kuorma-autopaikkoineen; sekä

4) pätevän suunnittelijan latimat ja allekirjoittamat rakennuspiirustukset selvityksineen kolmena kappaleena, joista hakijalle on asian tultua ratkaistuksi annettava

takaisin yksi kappale. Rakennuspiirustuksista tulee myös ilmetä suunnitelma rakennuksen viemäroimisestä ja tarvittaessa tontin sadevesien sekä salaojavesien pois johtamisesta.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi maistraatti rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään vaatia hakijalta muunkinlaista selvitystä, kuten erityisiä työ- ja rakennuspiirustuksia, lujuuslaskelmia, selvityksiä rakennusaineista, perustuksen laadusta, rakennuksessa käytettävistä rakenteista ja rakennuspaikan maaperästä. Jos asia on sen laatuinen, että se voidaan ratkaista ilman tässä pykälässä mainittua täydellistä selvitystä, olkoot maistraatilla siihen oikeus.

Ennen kuin rakennuslupahakemus ratkaistaan, on maistraatin tarpeen vaatiessa hankittava lausunto terveydenhoito- ja palolautakunnilta sekä muilta viranomaisilta. Milloin lupahakemus tarkoittaa työhuoneen sijoittamista kokonaan tai vähintään puoleksi maanpinnan alapuolelle on siitä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolautakunnan lausunto. (Muutettu 334/1965.)

Mitä tässä pykälässä on määrätty rakennusluvun hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 50 §:ssä tarkoitettu maistraatin luvasta.

#### 52 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennuslupahakemus ratkaistaan, on rakennuskatselemismiehen tai rakennustarkastajan, milloin on tarpeellista, toimitettava katselmus rakennuspaikalla. Tarkempia säännöksiä katselmuksesta ja sen toimittajista on annettava rakennusjärjestyksessä. Tämän momentin säännöksiä on sovellettava myös 50 §:ssä tarkoitettuun maistraatin lupaan.

Milloin uudisrakennuksen rakennusluvun hakemisen johdosta on toimitettava 1 momentissa johdosta on toimitettava 1 momentissa mainittu katselmus, katselmuksen ajasta on annettava todisteellinen tieto hakijalle ja naapuritonttien sekä suoraan

tai vinottain vastapäätä sijaitsevien tonttien haltijoille.

#### 53 §.

Tutkiessaan rakennuslupaa koskevaa hakemusta tulee maistraatin katsoa, että rakennus on vahvistetun asemakaavan ja tonttijaon mukainen sekä ottaa huomioon muutkin rakentamista koskevat määräykset.

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä seuraaviin seikkoihin:

1) rakennus soveltuu paikalle;

2) rakennusta ei sijoiteta siten, että se tarpeettomasti aiheuttaa haittaa naapuritontteille tai vaikeuttaa niiden sopivaa rakentamista;

3) tontille on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen olemassa;

4) rakennus on suunniteltu tarkoituksen mukaiseksi, rakenteet täytävät niille asetettavat vaatimukset, ja käytetään terveydelle vaarattomia rakennusaineita;

5) rakennus täyttää palo- ja henkilöturvallisuuden vaatimukset;

6) rakenus on muodoltaan sopusuhtainen ja ympäristöön sopeutuva; sekä

7) rakennuksen korkeusasema on oikeassa suhteessa katu- ja viemärikorkeuksiin.

Maistraatin on lisäksi tutkiessaan rakennuslupaa koskevaa hakemusta asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa tarkastettava, että:

1) rakenuspaikka on riittävän suuri ja tarkoitukseen sovelias;

2) rakennukset sijoitetaan sopivan välimatkan päähän toisistaan, rakennuspaikan rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta; sekä

3) rakennuspaikka on terveellinen.

Mitä edellä on uudisrakennuksesta säädetty, on soveltuvin kohdin noudatettava myös 50 §:ssä tarkoitettujen rakentamistoimenpiteiden osalta.

#### 54 §.

Tutkiessaan rakennuslupaa, joka koskee uutta rakennusta, lisärakennusta tai uudes-

taan rakentamista, maistraatin tulee katsoa, että tontille, ottaen huomioon uudisrakennuksen, tontilla olevat muut rakennukset ja pihamaan, tulee vähintään 56 ja 57 §:n mukainen määrä autopaikkoja.

Milloin lisärakenus on vähäinen, 1 momentin säännöksiä ei sovelleta.

#### 55 §.

Autopaikat ovat autojen säilytys tai pysäköimispaikkoja.

Auton säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa, rakennuspiirustuksiin merkittyä tilaa auton säilyttämistä tai pysäköimistä varten ja auton pysäköimispaikalla rakennuksen ulkopuolella olevaa, auton pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa.

#### 56 §.

Tontilla tulee olla sen käyttö, sijainti ja paikalliset olot huomioon ottaen seuraavien sääntöjen perusteella laskettu määrä autopaikkoja:

1) asunnot: a) rakennukset, joissa on enintään neljä asuinhuoneistoa, ja rivitalot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti; b) rakennukset, joissa on enemmän asuinhuoneistoja kuin a. kohdassa on sanottu: yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 100—200 m<sup>2</sup> kohti;

2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 100—150 m<sup>2</sup> kohti;

3) hotellit yksi autopaikka 4—10 vierashuonetta kohti;

4) ravintolat: yksi autopaikka 10—20 istumapaikkaa kohti;

5) sairaalat: yksi autopaikka 4—8 potilaspaikkaa kohti;

6) autohuoltoasemat: jokaista huoltoapaikkaa kohti 3—5 autopaikkaa, kuitenkin vähintään viisi autopaikkaa autohuoltoasemaa kohti;

7) teollisuuslaitokset: autopaikkojen lukumäärä määrätään hakijan esittämän selvityksen perusteella, jossa on otettu huomioon teollisuuslaitoksen sijainti, sen toi-

minnan laatu, siinä työskentelevä henkilökunta ja muut asiaan vaikuttavat seikat;

8) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: autopaikkojen lukumäärä määrätään hakijan esittämän selvityksen perusteella, jossa saadaan ottaa huomioon myös mahdollisuus pysäköidä tontin ulkopuolella; mikäli autopaikkojen lukua määrättäessä on tarkoitus ottaa huomioon mahdollisuus pysäköidä tontin ulkopuolella, on maistraatin ennen asian ratkaisemista pyydettävä kaupunginhallituksen lausunto; sekä

9) muut: autopaikkojen lukumäärä määrätään edellä olevia sääntöjä vastaavia perusteita noudattaen ja huomioon ottaen autopaikkojen tarve.

Milloin rakennusta käytetään useampaan tarkoitukseen, tontin autopaikkojen lukumäärä määräytyy eri huoneistojen perusteella laskettujen autopaikkojen yhteisen määrän mukaan. Jos samalla tontilla kuitenkin on teatteri tai muu huoneisto, jota pääasiassa käytetään vain iltaisin, ja liike tai muu huoneisto, jota pääasiassa käytetään vain päivisin, otetaan näistä huoneistoista huomioon vain enemmän autopaikkoja vaativa.

Milloin tonttia varten on sen ulkopuolelta asemakaavassa varattu autopaikkoja, on ne otettava vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä.

Milloin asemakaavassa on tontin osalta määrätty autopaikkojen lukumäärä, noudetaan asemakaavamääräystä.

#### 57 §.

Maistraatti voi erityisestä syystä toimittamisen selvityksen jälkeen ja tarvittaessa kaupunginhallitusta kuultuaan vahvistaa tontin autopaikkojen määrän pienemmäksi kuin sen 56 §:n 1 momentin 1–6 ja 9 kohdan mukaan tulisi olla.

Milloin rakennuslupaa haettaessa ei esitetä yksityiskohtaista suunnitelmaa autopai-

koista, yhden autopaikan ajoteineen katsotaan tarvitsevan 25 m<sup>2</sup> alan.

#### 58 §.

Autopaikkaa ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman maistraatin lupaa.

#### 59 §.

Olosuhteiden niin vaatiessa voidaan rakennuslupa antaa sillä ehdolla, että ennen rakennuksen rakentamista tai sen ottamista tarkoitettuun käyttöön, ryhdytään tarpeelliseen maan kuivattamiseen.

#### 60 §.

Maistraatin on myöntäessään rakennusluvan määrättävä se aika, jolloin rakennuslain 85 §:ssä tarkoitettu pääsytie ja viemäri on rakennettava. Pääsytie ja viemäri on pidettävä kunnossa sinä aikana, kun niitä tarvitaan.

#### 61 §.

Maistraatti voi myöntäessään rakennusluvan antaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta.

Milloin rakennuslupa koskee tonttia, jolle asemakaavassa on määrätty rakennusala, on rakennusluvan ehdoksi pantava, että rakennusalan ulkopuolella olevat rakennukset on määräajassa poistettava.

Rakennustyön kestäessä maistraatti voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksiin sekä muut erikoispiirustukset on jätettävä tarkastettaviksi. Yksityiskohtaisia määräyksiä voidaan tästä antaa rakennusjärjestyksessä.

#### 62 §.

Maistraatin tulee rakennuslupaa myöntäessään valvoa, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakentamisesta rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettulla alueella voidaan asemakaavassa antaa erityisiä määräyksiä,

## 8 luku.

### Rakennustyön valvonta.

#### 63 §.

Maistraatin tulee valvoa, että rakentamiseen ei ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Maistraatin tulee myös tarkoin seurata rakennusyrityksiä ja tässä kohden muun muassa valvoa, että:

1) vahvistettuja piirustuksia ja määräyksiä noudatetaan;

2) tarkoituksenmukaisia rakennusaineita ja työtapoja käytetään;

3) riittäviin toimenpiteisiin ryhdytään niiden rakennusosien suojaamiseksi ja eristämiseksi, jotka ovat kosteudelle tai kylmyydelle alttiit;

4) rakennuksen kuivumista sopivilla toimenpiteillä tehokkaasti edistetään; sekä

5) kaikkea sellaista vältetään, mikä muutoin saattaa aiheuttaa vaaraa rakennuksen kestävyydelle taikka haittaa siinä oleville henkilöille.

#### 64 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakentamiseen ryhdytään, on kiinteistöinsinöörin toimesta maalle merkittävä vahvistettujen piirustusten mukaan rakennuksen paikka ja sen korkeusasema. (673/66.)

Jos tontin raja on epäselvä, on kiinteistöinsinöörin tarpeen vaatiessa alistettava asia maistraatin käsiteltäväksi niin kuin siitä on erikseen säädetty. Rakennuksen paikan merkitsemistöimitus on keskeytettävä, kunnes rajan oikea suunta on lopullisesti vahvistettu. (673/66.)

Mitä edellä on säädetty rakennuksen paikan merkitsemisestä, on noudatettava soveltuvin osin myös aita tontin rajalle tehtäessä.

Sitten kun rakennuksen perustustyö ja jalusta tai sitä vastaavan rakennusvaiheen rakentaminen on suoritettu, ei rakentamis-

ta saa jatkaa, ennen kuin kiinteistöinsinöörin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja korkeusasema. (673/66.)

#### 65 §.

Sellaisen rakennus- tai muun työn valvomiseksi, johon vaaditaan maistraatin lupaa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmuksot. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmuksot kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn.

Katselmuksot on toimitettava tarvittaessa yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Tarkempia määräyksiä rakennustöiden valvonnasta ja katselmuksien toimittamisesta on annettava rakennusjärjestyksessä.

#### 66 §.

Edellä 6 §:ssä mainituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

#### 67 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole loppuun saatettu 150 §:ssä säädettyssä ajassa, voi maistraatti, milloin se rakennuksen lujuuden, paloturvallisuuden, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi on tarpeellista, velvoittaa omistajan määrätyn ajan kuluessa saattamaan työ loppuun ja kokonaisuudessaan tai joitakin osalta taikka ryhtymään muihin asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Jos aloitettu rakennuksen purkaminen pätevältä syytä keskeytetään, voi maistraatti, milloin asianhaarat vaativat, määrätä ajan, minkä kuluessa purkamistyö, paikan tasointi ja siistiminen on saatettava loppuun.

## 68 §.

Jokaisessa rakennustyössä tulee olla maistraatin hyväksymä henkilö, joka jatkuvasti johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Tällaisena rakennustyönä ei kuitenkaan pidetä pienehkön rakennuksen purkamista eikä vähäistä kaivamista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin maistraatti on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuuvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuna vastaavana työnjohtajana saa toimia ainoastaan henkilö, joka teknillisen koulun tai siihen verrattavan tai sitä ylemmän teknillisen oppilaitoksen antamalla todistuksella on näyttänyt omaavansa riittävät tiedot sekä sitäpaitsi asiantuntevan viranomaisen tai rakenusalaan perehtyneen henkilön antamalla todistuksella on osoittanut omaavansa tarpeellista käytännöllistä kokemusta ammatissa. Maistraatti voi kuitenkin laadultaan yksinkertaisen rakennustyön vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksyä henkilön, joka ei täytä näitä pätevyysvaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset. Maistraatti voi peruuttaa, milloin syyt siihen on, vastaavan työnjohtajan hyväksymisensä.

## 69 §.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyys tältä osalta katso- ta olevan riittävän, maistraatin tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 68 §:n 2 ja 4 momentissa on säädetty. Maistraatin hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja

vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osaita. (673/66.)

## 70 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjelmiseksi vahingolta.

Erityisesti on katsottava, että:

- 1) perustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivuu ja louhiminen suoritetaan niin varovaisesti, ettei tule vähinkoa;
- 2) rakennustelineet rakennetaan riittävän lujiksi, sekä
- 3) tilapäinen lämmitys, koneelliset ja muut työt järjestetään niin, että tulipalon vaara sekä muu vahinko ja haitta, mikäli mahdollista, estyy.

Rakennusjärjestyksessä on annettava tarkempia määräyksiä varovaisuustoimenpiteistä samoin kuin rakennuttajan velvollisuudesta panna kuntoon katu tai muu yleinen alue, joka rakennustyössä on vahingoittunut. Rakennusjärjestyksessä on myös määrättävä rakennustontin viereisen katualueen erilleen aitaamisesta.

## 9 luku.

### Rakentamissäännöksiä.

## 71 §.

Milloin rakennuksen paikka on määrätty ulkoisilla rakennusrajoilla, on rakennus rakennettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Jos ulkoisia rakennusrajoja ei ole, päärakennus on rakennettava katurajaan. Maistraatti voi kuitenkin sallia, että rakennus sijoitetaan toisinkin.

## 72 §.

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Erityisessä tapauksessa maistraatti voi myöntää tästä poikkeuksia.

## 73 §.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä missä määrin yksityiset rakennuksen osat ja rakennusosat saavat ylittää rakennusrajan tai sallitun rakennus- ja kattokorkeuden taikka tontin rajan katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, missä määrin katualuetta saadaan käyttää valo-, polttoaine- ja muiden sellaisten kuitujen rakentamiseksi maanpinnan alla olevaan tilaan.

## 74 §.

Rakennuskortteliin kuuluva maa on pidettävä siistissä kunnossa. Maistraatti voi määrätä sellaisen maan tarkoituksenmukaisesta järjestelystä ja kunnossapidosta.

Jos rakennus on kokonaan tai osaksi palanut tai tuhoutunut taikka rakennustyö jätetty kesken, on tontti tai rakennuspaikka viipymättä siten järjestettävä, ettei se rumenna ympäristöä eikä vaaranna henkilöturvallisuutta.

## 75 §.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä pihamaan järjestelystä, pihamaan ja kadun tai muun yleisen alueen välisestä kulkuyhteydestä sekä aitaamisesta ja tontin ajoportista.

## 76 §.

Asuntotontille ja yleisen rakennuksen tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, tärinän tai melun takia taikka muusta syystä aiheuttaa pysyväistä kohtuutonta räsytystä tontilla tai lähellä asuville eikä niitä saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen.

## 77 §.

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava.

Rakennuksella pitää olla ympäristöön sopeutuva muoto ja väri.

Rakennus on tehtävä terveydelle vaaratonta aineista.

## 78 §.

Rakenteet ja rakennusosien lujuus on kussakin tapauksessa sovittava rakennuspohjan, rakennusaineen ja kuormituksen mukaan.

Rakennus on eristettävä kosteudelta ja tarpeen vaatiessa vedenpaineelta.

## 79 §.

Asuinrakennuksen ulkoseinien, alapohjan ja yläpohjan tulee olla riittävästi lämpöä eristävät.

Asuinhuoneisto on niin rakennettava, että siinä on tyydyttävä ääneneristys ja että se on suojattu muilta haitoilta.

Tämän pykälän määräyksiä on soveltuvin osin noudatettava myös työhuoneiden osalta.

## 80 §.

Asuin- tai työhuoneen lattia ei saa olla huoneen ikkunaseinän kohdalla olevaa maanpintaa alempana.

Asemakaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (Muutettu 334/1965.)

## 81 §.

Asuinhuoneiston ja sen kiinteän sisustuksen suunnittelun tulee olla tarkoituksenmukainen. Jokaisella asuinhuoneistolla pitää olla riittävästi eteis- ja säilytystilaa.

## 82 §.

Asuinhuoneiston huoneistoala ei saa olla 20 m<sup>2</sup> pienempi. Huoneen muodon on oltava tarkoituksenmukainen. Keittämiseen varattua tilaa, jonka huoneala on alle 7 m<sup>2</sup>, pidetään keittokomerona.

## 83 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron korkeuden tulee olla vähintään 250 cm ja kolmi- tai useampikerroksisen rakennuk-



sen kerroskorkeuden, joka on huonekorkeus lisättynä välipohjan paksuudella, vähintään 280 cm. Huonekorkeus voi yksikerroksisessa rakennuksessa, jossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa, olla vähintään 240 cm ja kerroskorkeus alle 280 cm. Maistraatti voi, milloin siihen on erityistä syytä, asuin- tai työhuoneistoon kuuluvien yksityisten huoneiden ja keittokomeron osalta sallia pienemmän korkeuden kuin edellä on sanottu, ei kuitenkaan alle 220 cm.

Jos huoneen kattomuoto poikkeaa vaakasuorasta tasosta, on noudatettava keskikorkeuslaskelmaa, jossa 160 cm matalampaa tilaa ei lasketa huonealaan.

#### 84 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron, jonka huoneala on yli 4 m<sup>2</sup>, tulee olla riittävästi valaistu, ja ikkuna-alan on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunoitten on oltava välittömässä yhteydessä ulkoilmaan. Asuinhuoneiston ikkunat on järjestettävä, mikä mahdollista niin, etteivät ne ole yksinomaan pohjoiseen päin.

Asuin- ja työhuoneen pääikkunan tulee olla suoraan kadulle tai muulle yleiselle alueelle taikka sellaiselle pihalle, jonka leveys on vähintään yhtä suuri kuin ikkunaan vastassa olevan rakennuksen korkeus laskettuna huoneen lattian tasosta ikkunoitten ollessa samalla tontilla olevaan rakennukseen päin, tai puolet vastapäisen rakennuksen sallitusta korkeudesta ikkunoitten ollessa naapuritontille päin. Pääikkunan edessä on aina oleva vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Työhuone saadaan kuitenkin osaksi tai kokonaan valaista myös tarkoituksenmukaisesta kattoikkunasta tulevalta luonnonvalolla.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva työhuone saadaan, milloin toiminnan laatu sitä vaatii, maistraatin suostumuksella 1 momentin ikkuna-alaa

koskevista määräyksistä poiketen valaista osaksi tai yksinomaan keinovalolla.

Milloin työhuone saadaan sijoittaa enemmän maanpinnan alapuolelle kuin 4 momentissa on sanottu, saa sen tarpeen mukaan valaista yksinomaan keinovalolla. (Muutettu 334/1965.)

#### 85 §.

Rakennuksessa tulee olla riittävästi tarpeellisen väljiä ja helppokulkuisia uloskäytäviä. Jokaisesta huoneistosta on välittömästi päästävä uloskäytävään, ja on siihen johtavat ovet siten sijoitettava, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän kulkua uloskäytävässä.

Uloskäytävän on saatava riittävästi päivänvaloa tai keinovaloa ja on siihen järjestettävä riittävä tuuletus.

Uloskäytävien laadusta, leveydestä ja muista tarpeellisista seikoista antaa sisäasiainministeriö tarkempia määräyksiä.

#### 86 §.

Ullakon lattiaa älköön sijoitettako rakennuksen suurinta sallittua korkeutta ylemmäksi. Maistraatti voi kuitenkin erityisessä tapauksessa myöntää tästä poikkeuksen, jotta alla olevan kerroksen huonekorkeutta voitaisiin siten tarpeellisessa määrin korottaa tai milloin rakennukseen sijoitettavat teknilliset laitteet sitä vaativat.

#### 87 §.

Jokaisella asuinhuoneistolla tulee olla käymälä. Työhuoneistoja varten on rakennettava tarpeellinen määrä käymälöitä. Käymälöistä on muutoin voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty.

#### 88 §.

Savupiiput ja poistoilmahormit on tehtävä sellaisiksi, että niistä johdettavan savun ja kaasujen haitat riittävästi ehkäistään.

Asuin- ja työhuoneessa pitää olla huoneen käyttötarkoituksen ja tilavuuden vaatima ilmanvaihto. (Muutettu 334/1965.)

#### 89 §.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä myös muista rakennuksessa olevista tiloista kuin asuin- ja työhuoneista.

#### 90 §.

Asuinhuoneella tarkoitetaan tässä asetuksessa asuinhuoneistoon kuuluvaa tai muutoin asumiseen tarkoitettua huonetta, joka on ihmisten oleskelupaikkana huomattavan osan vuorokaudesta. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, välikköä, kylpyhuonetta, keittokomeroa tai muuta sellaista huonetilaa.

Työhuoneella tarkoitetaan huonetta, joka on ihmisten jatkuvaa työskentelyä varten kuten myymälää, toimistohuonetta sekä tehdas- ja työpajatilaa. Asukkaiden omaan käyttöön tarkoitettua pesutupaa, saunaa, askartelu- tai muuta sellaista huonetta ei katsota työhuoneeksi.

#### 91 §.

Mitä edellä 74 §:n 2 momentissa ja 76–79, 81–83 ja 85–89 §:ssä sekä soveltuvin osin mitä 80 ja 84 §:ssä on säädetty, koskee myös rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta on säädetty 148 §:ssä. (Muutettu 334/1965.)

### 10 luku.

#### Katu ja viemärilaitos.

#### 92 §.

Rakennuslain 48 §:n 1 momentissa tarkoitettua maan haltuun ottamisesta kaupungin on ilmoitettava todisteellisesti vähintään 14 päivää ennen alueen omistajalle ja haltijalle. Jos omistajaa tai haltijaa ei tavata, maan haltuun ottaminen on annettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

#### 93 §.

Rakennuslain 47 §:ssä tarkoitetulla alueella on toimitettava katselmus, jos maan omistaja tai haltija tahii kaupunki sitä vaatii, ilmoittamalla asiasta kaupungin lunastustoimikunnalle ennen edellä 92 §:ssä tarkoitettua haltuunottopäivää.

Katselmuksen toimittaa kaupungin lunastustoimikunta ilman luovuttajan ja vastaanottajan valitsemia jäseniä asianosaisille ilmoittamana aikana. Jos maanomistajaa tai haltijaa ei tavata, katselmuksesta on ilmoitettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

#### 94 §.

Kaupunginhallituksen tai sen määräämän viranomaisen asiana on tehdä maistraatille esitys katselmuksen toimittamisesta kadun tai sen osan yleiseen käyttöön luovuttamiseksi.

Katselmuksen toimittamisesta on vähintään 7 päivää ennen ilmoitettava kaupunginhallitukselle ja annettava todisteellinen tieto kadun tai kadunoson varrella olevien tonttien ja muun maanomistajille. Milloin omistajaa ei tavata, on katselmuksesta ilmoitettava vähintään 7 päivää ennen sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

#### 95 §.

Katupiirustuksen, jonka tulee sisältää asemapiirros sekä tarpeellinen määrä pituus- ja poikkileikkauksia kadusta, vahvistaa kaupunginhallitus sitten kun katupiirustusehdotus on ollut julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Mitä 1 momentissa on säädetty katupiirustuksen vahvistamisesta, koskee myös sen muuttamista paitsi, mikäli on kysymys

liikennekorokkeesta, pienestä poikkileikkauksen muutoksesta tai pienestä muualla kuin tontin rajalla olevasta korkeuden muutoksesta.

96 §.

Jos sen lisäksi mitä asemakaava sisältää, tarvitaan määräyksiä rakennuskorttelin tai muiden alueiden korkeusluvuista, voidaan niitä antaa 95 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.

97 §.

Kun asemakaava on vahvistettu, on kaupunginhallituksen tai ohje- tai johtosäännössä määrätyn muun viranomaisen ennen kuin alueen viemärit rakennetaan, vahvistettava yksityiskohtainen viemärisuunnitelma.

98 §.

Yleinen viemäri on yleensä rakennettava katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

99 §.

Viemäriverkko on, mikäli mahdollista, tehtävä niin, että siihen voidaan jokaiselta tontilta välittömästi liittää yksityinen viemäri.

Jollei yksityisen viemäriin liittäminen yleiseen viemäriin, ottaen huomioon sen sijainti, ole mahdollista, kaupunginhallitus tai sen määräämä viranomainen voi terveydenhoitolautakuntaa kuultuaan sallia tontinhaltijan rakentaa yksityisen viemäriin, joka purkautuu muualle.

100 §.

Maistraatti voi, milloin on tarpeellista, määrätä, että kahdelle tai useammalle tontille on rakennettava yhteinen yksityinen viemäri. Milloin sen rakentamisesta tai kunnossapidosta johtuvien kustannusten jaosta syntyy riita, ratkaisee sen kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin.

101 §.

Sellaisella kaupungin alueella, jossa ei ole yleistä viemäriä, tontin tai rakennuspaikan haltijan on juoksevan lian kokoamiseksi ja haitattomaksi tekemiseksi ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

102 §.

Teollisuusjätevedellä, josta säädetään rakennuslain 78 §:n 5 momentissa, tarkoitetaan teollisuuslaitoksen tuotantotoiminnassa käytettyä, käytöstä poistettavaa vettä tai muuta nestettä.

103 §.

Yksityisistä viemäreistä ja niiden laitteista voidaan antaa tarkempia määräyksiä rakennusjärjestyksessä ja muussa kunnallisessa säännössä.

104 §.

Rakennuslain 89 §:n 3 momentissa tarkoitettujen muistutukset on tehtävä kaupunginhallitukselle 14 päivän kuluessa selvityksen ja ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymisestä.

105 §.

Rakennuslain 92 §:n 4 momentissa tarkoitettujen luettelon tulee sisältää jokaisen tontin ja muun alueen osalta, erikseen kadun ja viemäriin rakentamisen korvauksista, ainakin seuraavat tiedot:

- 1) kaupunginhallituksen rakennuslain 91 §:n perusteella tekemän päätöksen tai rakennuslain 92 §:n 1 momentissa tarkoitettujen sopimuksen päivämäärä;
- 2) kaupunginhallituksen määräämä tai sovittu korvaus;
- 3) vuotuismaksu, sen erääntymispäivä ja maksetut vuotuismaksut; sekä
- 4) rakennuslain 91 §:n 3 momentissa tarkoitettu korotus tai alennus.

106 §.

Milloin rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettua korvauksesta on tehty sopimus, on kaupungin pidettävä maksamattomista korvauksista luetteloa.

11 luku.

Rakennusrasitteita koskeva menettely.

107 §.

Rakennusrasitteen perustamista tai poistamista haetaan maistraatilta.

Katselmus on toimitettava, mikäli se pidetään tarpeellisena.

108 §.

Rakennusrasite voidaan perustaa, milloin asianomaisten tonttien omistajat siitä kirjallisesti sopivat, tai, jos tontit kuuluvat samalle omistajalle, omistajan hakemuksesta.

Rakennusrasite voidaan poistaa tonttien omistajien kirjallisesta sopimuksesta.

109 §.

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on, sitten kun maistraatin päätös on saanut lainvoiman, tehtävä merkintä tonttirekisteriin asianomaisten tonttien kohdalle.

Rauennut rakennusrasite on maistraatin määräyksestä poistettava tonttirekisteristä.

110 §.

Tonttirekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka tontti siirtyy toiselle omistajalle.

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

12 luku.

Rakennuskaava.

111 §.

(Kumottu 673/66.)

112 §.

(Kumottu 673/66.)

113 §.

Ennen kuin kunnanvaltuusto tekee päätöksen rakennuskaavan laatimisesta, on lääninhallitukselle varattava tilaisuus antaa kahden kuukauden kuluessa lausuntonsa. Lausuntoa valmistellessaan lääninhallituksen on oltava yhteydessä seutukaavaliittoon ja hankittava asian vaatima muikin tarpeellinen selvitys. (673/66.)  
(2 ja 3 mom. kum. 673/66.)

114 §.

Rakennuskaava on laadittava siten, että alueen tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä edisetään. (1. 1. '69)

Rakennuskaavasta on soveltuvin osin voimassa, mitä edellä 32–35 §:ssä on asemakaavasta säädetty, ottaen kuitenkin huomioon rakennuslain 95 §:n 2 momentin säännökset. Rakennuskaavassa maatalousalueeksi osoitetulle alueelle saa rakentaa ainoastaan sellaisia rakennuksia, jotka soveltuvat alueen tarkoitukseen. (673/66.)

Rakennuskaava käsittää myös rakennuskorttelien numerot ja, mikäli pidetään tarpeellisena, teiden sekä yleisten alueiden nimet.

## 115 §.

Rakennuskaava on laadittava pohjakartalle mittakaavaan 1:2000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi. Rakennuskaavaan kuuluu selostus, joka sisältää ehdotuksen perustelut ja tarpeelliset selvitykset.

Rakennuskaavamääräykset on merkittävä rakennuskaavakarttaan.

## 116 §.

Rakennuskaavaehdotus on kunnanhallituksen toimesta pidettävä yleisesti nähtävänä 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaitaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Rakennuskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on kunnanhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu rakennuskaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maanomistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tai muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan, milloin asianomainen on hyväksynyt rakennuskaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtäville asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava rakennus-, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös seutukaavaliitolta on hankittava lausunto, mikäli sitä 32 §:n 3 momentin ja 114 §:n 2 momentin säännökset huomioon ottaen on vielä pidettävä tarpeellisena. Naapurikunnan ja seutukaavaliiton on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

Jos ehdotusta ei ole muistutuksen tai lausunnon johdosta olennaisesti muutettu

sen jälkeen kun se on asetettu nähtäville, ei sitä ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi.

Kun hyväksytty rakennuskaava alistetaan vahvistettavaksi, on rakennuskaavakartta ja selostus liitettävä oheen viitenä kappaleena. Kartoissa on oltava todistus siitä, että kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Asiakirjoihin on liitettävä<sup>4</sup> tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, mikäli niitä ei ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

Ennen rakennuskaavan vahvistamista lääninhallituksen on sisäasiainministeriön määräysten mukaan varattava ministeriölle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tämän pykälän 2 ja 6 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin rakennuskaavaehdotus koskee ainoastaan 114 §:n 3 momentin mainittuja nimiä ja numeroita. (673/66.)

## 117 §.

Kun rakennuskaava on vahvistettu, lääninhallituksen on lähetettävä jäljennös vahvistamista koskevasta päätöksestä sekä rakennuskaavakartta ja rakennuskaavan selostus sisäasiainministeriölle ja maanmittauskonttorille. Kunnanhallituksen toimesta on vahvistamisesta kuulutettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan ja lähetettävä vahvistusmerkinnällä varustettu rakennuskaavakartta ja selostus rakennuslautakunnalle sekä asian laadun mukaan seutukaavaliitolle, tie- ja vesirakennushallitukselle ja muille asianomaisille viranomaisille.

Rakennuskaavan alkuperäispiirros säilytetään maanmittauskonttorissa, jonne se on viipymättä sen jälkeen, kun siitä on kunnan käyttöön otettu mitanpitävä ja jäljentämiskelpoinen kappale, kunnanhallituksen toimesta toimitettava. (673/66.)

Rakennuskaavaan tehdyt muutokset on maanmittauskonttorin merkittävä rakennuskaavakarttaan.

## 118 §.

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, noudatetaan soveltuvin osin myös rakennuskaavaa muutettaessa. Jos kaavan muutos on vähäinen, ei 113 §:ssä säädetty menettely ole tarpeen. (673/66.)

## 119 §.

Maanomistaja voi pyytää kunnalta rakennuskaavan maastoon merkitsemistä. Jollei kunta suorita merkitsemistä, on sen lähetettävä hakemus edelleen maanmittauskonttorille ja liitettävä mukaan lausuntonsa asiasta. Myös kunta voi pyytää maanmittauskonttorilta maastoon merkitsemistä. (673/66.)

## 13 luku.

### Rakentaminen rakennuskaava-alueella.

## 120 §.

Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslautakunnalta.

## 121 §.

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, on rakennuslautakunnan lupa haettava, vaikka rakennuslupaa ei 120 §:n mukaan vaaditakaan, seuraaviin toimenpiteisiin:

- 1) rakenuksen tai sen osan käyttämiseen olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa;
- 2) julkisivun olennaiseen muuttamiseen;
- 3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen;
- 4) sellaiseen kantavan rakenteen tai uutta hormijärjestelmää vaativaan tulisijan muutokseen, jota ei voida pitää uudisrakennuksena; sekä
- 5) sellaisen myyntikojun tai ryhmäpuutarhamajan, joka ei ole uudisrakennus, sekä jukisluonteisen muistomerkin, soitto-

ja tanssilavan sekä muun vastaavanlaisen laitoksen rakentamiseen.

## 122 §.

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti, ja on hakemukseen liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) ote rakennuskaavasta;
- 3) asemapiirros rakennuspaikasta kolmena kappaleena, joka osoittaa rakennettaviksi aiotut ja rakennuspaikalla jo olevat sekä purettavat rakennukset; sekä
- 4) rakennuspiirustukset kolmena kappaleena, joista hakijalle annetaan takaisin yksi kappale, sitten kun asia on ratkaistu.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi rakennuslautakunta, rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään, hakijalta vaatia muunkinlaista selvitystä kuin edellä on sanottu.

Jos rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita, rakennuslautakunta voi velvoittaa hakijan esittämään asiantuntijan lausunnon asiasta.

Jos asia on sen laatuinen, että se voidaan ratkaista ilman tässä pykälässä mainittua täydellistä selvitystä, olkoon rakennuslautakunnalla siihen oikeus.

## 123 §.

Ennen kuin rakennuslupahakemus ratkaistaan, voi rakennuslautakunta tarpeen vaatiessa hankkia lausunnon terveydenhoito- ja paloviranomaisilta sekä muilta viranomaisilta.

Milloin lupahakemus tarkoittaa työhuoneen sijoittamista kokonaan tai vähintään puoleksi maanpinnan alapuolelle, on siitä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolautakunnan lausunto. (Lisätty 334/1965.)

Mitä 122 §:ssä on määrätty rakennuslupan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 121 §:ssä tarkoitettu rakennuslautakunnan luvasta.

#### 124 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennuslu-pahakemus ratkaistaan, on rakennuslauta-kunnan, sen määräyksestä jäsenen tai ra-kennustarkastajan toimitettava, milloin on tarpeellista, katselmus rakennuspaikalla. Tarkempia määräyksiä katselmuksesta ja sen toimittajista on annettava rakennusjär-jestyksessä. Katselmus voidaan toimittaa myös 121 §:ssä tarkoitetuissa asiassa.

Milloin uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen johdosta toimitetaan 1 momen-tissa mainittu katselmus, on katselmuksen ajasta annettava todisteellinen tieto raken-nusluvan hakijalle ja viereisten rakennus-paikkojen sekä suoraan tai vinottain tien vastakkaisella puolella olevien rakennus-paikkojen haltijoille, mikäli se vaikeudetta voi tapahtua.

#### 125 §.

Tutkiessaan uudisrakennuslupaa koske-vaa hakemusta rakennuslautakunnan tu-lee katsoa, että rakennus on vahvistetun rakennuskaavion mukainen, sekä ottaa huomioon muutkin rakentamista koskevat määräykset.

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä seuraaviin seikkoihin:

- 1) rakennus soveltuu paikalle;
- 2) rakennuspaikka on riittävän suuri ja tarkoitukseen sovelias;
- 3) rakennukset sijoitetaan määrätyn vä-limatkan päähän toisistaan ja rakennus-paikan rajoista sekä liikenteen edut ote-taan huomioon;
- 4) rakennus sijoitetaan siten, ettei se tarpeettomasti aiheuta haittaa lähellä si-jaitseville kiinteistöille tai vaikeuta niiden sopivaa rakentamista;
- 5) ajokuntainen pääsytie tai mahdoli-lisuus sellaisen järjestämiseen on olemas-sa;
- 6) rakennuksen paikka on terveellinen;
- 7) jätevesien poistaminen ja vedensaanti voidaan tyydyttävästi järjestää;
- 8) rakennus on suunniteltu tarkoituksen-mukaiseksi;

9) autopaikkoja on rakennuspaikan käyt-tötarkoitusta vastaava määrä;

10) rakennus täyttää paloturvallisuuden vaatimukset; sekä

11) rakennus on muodoltaan sopusuhtainen ja ympäristöön sopeutuva.

Mitä edellä on uudisrakennuksesta sää-detty, on soveltuvin kohdin voimassa myös 121 §:ssä tarkoitettu rakennustoimenpi-teestä, johon vaaditaan lupa.

#### 126 §.

Olosuhteiden vaatiessa voidaan raken-nuslupa antaa sillä ehdolla, että ennen ra-kennuksen rakentamista tai sen ottamista tarkoitettuun käyttöön, ryhdytään tarpeelli-seen maan kuivattamiseen.

#### 127 §.

Rakennustyön kestäessä rakennuslauta-kunta voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksineen sekä muut erikoispiirustuk-set on jätettävä tarkastettaviksi

#### 128 §.

Rakennuslautakunnan tulee rakennuslu-paa myöntäessään valvoa, ettei historialli-sesti tai rakennuksellisesti arvokkaita ra-kennuksia tuhmella

Rakentamisesta rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettulla alueella voidaan rakennuskaa-vassa antaa erityisiä määräyksiä.

#### 129 §.

Rakennuslautakunnan tulee valvoa, et-tei rakentamiseen ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Rakennuslautakunnan on seurattava ra-kennusyritystä ja valvottava muun muassa, että:

- 1) vahvistettuja piirustuksia ja määräyk-siä noudatetaan;
- 2) tarkoituksenmukaisia rakennusaineita ja työtapoja käytetään;
- 3) riittäviin toimenpiteisiin ryhdytään nii-den rakennusosien suojaamiseksi ja eris-tämiseksi, jotka ovat kosteudelle tai kyl-myydelle alttiit;

4) rakennuksen kuivumista sopivilla toi-menpiteillä tehokkaasti edistetään; sekä

5) kaikkea sellaista vältetään, mikä muu-toin saattaa aiheuttaa vaaraa rakennuksen kestävyydelle taikka haittaa siinä oleville henkilöille

#### 130 §.

Rakennus- tai muun työn valvomiseksi; johon vaaditaan lupa, on rakennuslauta-kunnan toimitettava tarpeelliset katselmuk-set sen mukaan kuin rakennusjärjestykses-sä määrätään. Katselmukset on kohdistet-tava varsinkin rakennuksen paikan maalle merkitsemiseen, rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pi-hamaan järjestelyyn. Edellä 6 §:ssä mai-nituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

Katselmukset on toimitettava tarpeen mukaan yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa.

Rakennuksen valmistumisesta on teh-tävä ilmoitus rakennuslautakunnalle.

#### 131 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole saatettu loppuun 150 §:ssä säädetyssä ajassa, voi rakennuslautakunta, milloin se rakennuksen lujuuuden, paloturvallisuus-den, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi on tarpeellista, velvoittaa omistajan määrätyn ajan kuluessa saattamaan loppuun työn joko kokonaisuudessaan tai joltakin sen osalta taikka ryhtymään muihin asian vaati-miin toimenpiteisiin.

Jos aloitettu rakennuksen purkaminen pätevältä syytä keskeytetään, voi raken-nuslautakunta, milloin asianhaarat vaati-vat, määrätä ajan, minkä kuluessa purka-mistyö ja paikan tasointu on saatettava loppuun.

#### 132 §.

Rakennustyössä, johon vaaditaan raken-nuslupa, tulee, mikäli ei ole kysymys pie-nehköstä yksinkertaisesta rakennustyöstä,

olla rakennuslautakunnan hyväksymä hen-kilö, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin rakennuslautakunta on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asian-omaisen kirjallinen suostumus, jossa tä-mä vastuuvollisena sitoutuu työtä johta-maan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuna vas-taavana työnjohtajana saa toimia ainoas-taan henkilö, joka teknillisen koulun tai sii-hen verrattavan tai sitä korkeamman tek-nillisen oppilaitoksen antamalla todistukse-la on näyttänyt omaavansa riittävät tiedot. Rakennuslautakunta voi kuitenkin laadul-taan yksinkertaisen asuin- ja talousraken-nusten vastaavaksi työnjohtajaksi hyväk-syä henkilö, joka ei täytä näitä pätevyys-vaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katso-taan olevan siihen riittävät edellytykset.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeate-koisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjoh-tajan ammattipätevyyden tältä osalta kat-sota olevan riittävän, rakennuslautakunan tulee määrätä, että rakennustyön johtami-nen on määräyksessä mainitulta osalta an-nettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden joh-taja). Kun määräys on annettu, on vastaa-vasti voimassa, mitä 1 momentissa on sää-detty. Rakennuslautakunnan hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osal-ta. (673/66.)

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, mil-loin syytä siihen on, vastaavan työnjohta-jan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä. (673/66.)

#### 133 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tar-peellisia henkilöiden ja omaisuuden varje-lemiseksi vahingolta,

Erityisesti on katsottava, että:

1) perustustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivuun ja louhiminen suoritetaan vahingon välttämiseksi riittävän varovaisesti;

2) rakennustelineet rakennetaan riittävän lujiksi; sekä

3) tilapäinen lämmitys sekä koneelliset ja muut työt järjestetään niin, että tulipalon vaara sekä muu vahinko ja haitta, mikäli mahdollista, estyy.

Rakennusjärjestyksessä on annettava tarkempia määräyksiä edellä määrätystä varovaisuustoimenpiteistä samoin kuin rakennuttajan velvollisuudesta panna kuntoon tie, joka rakennustyössä on vahingoittunut.

#### 134 §.

Mitä edellä 9 luvussa on säädetty, on soveltuvin osin noudatettava myös rakennuskaava-alueella. Mitä mainitussa luvussa on säädetty maistraatista, on vastaavasti voimassa rakennuslautakunnasta. Myös rakennuskaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (Muutettu 334/1965.)

#### 14 luku.

##### Asemakaava maalaiskunnassa.

#### 135 §.

Kun kunnanvaltuusto on päättänyt rakennuslain 116 §:ssä tarkoitetun asemakaavan laatimisesta, sovelletaan tällaisella alueella, mitä kaupungista on tässä asetuksessa säädetty. (673/66.)

#### 15 luku.

##### Yleiskaava maalaiskunnassa.

#### 136 §.

Maalaiskunnan yleiskaavasta, josta on säädetty rakennuslain 119 §:ssä, on voimassa, mitä tämän asetuksen 4 luvussa on säädetty.

#### 16 luku.

##### Rakentaminen haja-asutusalueella.

#### 137 §.

Mitä edellä 77-79, 81-83, 85, 87, 88, 90, 120, 121, 123, 126, 127 ja 131 §:ssä sekä soveltuvin osin mitä 80, 84, 122, 124, 125, 128, 129 ja 133 §:ssä on säädetty, on voimassa rakennettaessa alueella, jolle rakennuskaavaa tai asemakaavaa ei ole vahvistettu. Mitä mainituissa pykälissä on säädetty maistraatista, on vastaavasti voimassa rakennuslautakunnasta. (Muutettu 334/1965.)

#### 138 §.

Rakennuslautakunnan, sen määräyksestä rakennuslautakunnan jäsenen tai rakennustarkastajan on toimitettava rakennustyön katselmuksia, mikäli ne katsotaan tarpeelliseksi.

#### 139 §.

Milloin rakennuslautakunta pitää tarpeellisenä, tulee rakennustyössä, johon vaaditaan rakennuslupa, olla rakennuslautakunnan hyväksymä henkilö, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa tällöin aloittaa, ennen kuin rakennuslautakunta on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuvelvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden tältä osalta katsotta olevan riittävän tai jollei vastaavaa työnjohtajaa ole määrätty, rakennuslautakunnan tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden

johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta.

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä (673/66.)

#### 140 §.

Rakennustyön aloittamisesta ja valmistumisesta on tehtävä ilmoitus rakennuslautakunnalle.

#### 141 §.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään yhden kymmenesosan, jollei rakennuslautakunta erityisestä syystä myönnä poikkeusta.

#### 142 §.

Rakennusten etäisyyden toisistaan samalla rakennuspaikalla on oltava riittävä ottaen huomioon rakennusten käyttötarkoitukset.

#### 143 §.

Tulenvaarallista rakennusta kuten pajaa ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi naapurin maata tai vuokra-aluetta eikä 20 metriä lähemmäksi naapurin rakennusta.

#### 144 §.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksia 82 ja 83 §:n määräyksistä sellaisen rakennuksen osalta, jota käytetään vain loma-aikana.

#### 145 §.

Asuinrakennusta rakennettaessa on vielä otettava huomioon, että rakennuksen perustus on luja ja liikkumaton. (Muutettu 334/1965.)

(2 mom. kumottu 334/1965.)

#### IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

#### 17 luku.

##### Yleistä.

#### 146 §.

Asemakaavassa, rakennuskaavassa ja rakennusjärjestyksessä voidaan rakennuslain 151 §:n 3 momentin tarkoittaman loma-alueen osalta antaa helpotuksia siitä, mitä muutoin on voimassa.

Loma-alueella tarkoitetaan erityisaluetta, jolle rakennettavia rakennuksia käytetään vain loma-aikana.

#### 147 §.

Viranomaisten antamat sekä rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetut rakennuskiellot, 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimenpidekielto sekä 27 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun niistä on kunnallishallituksen toimesta kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaisetaan. Näistä päätöksistä on kunnallishallituksen toimesta annettava tieto rakennusluvnan myöntävälle viranomaiselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, maanmittauskonttorille sekä lääninhallitukselle ja asian laadun mukaan muillekin valtion ja kunnan viranomaisille, seutukaavaliitolle ja naapurikunnille. Sama koskee rakennuskiellon ja rakentamisrajoituksen voimassaoloajan pidentämistä. (1. 1. 69)

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa päätöksessä on joko kartalla tai muulla tavoin selvästi osoitettava se alue, jota päätös koskee. (673/66.)

#### 148 §.

Myönnettäessä lupaa tilapäisen uudisrakennuksen rakentamiseen on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujouden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lupa sellaisen rakennuksen pysyttämiseen paikallaan annettakoon ainoastaan määräajaksi tai kunnes toisin määrätään, kuitenkin enintään viiden vuoden ajaksi.

#### 149 §.

Rakennuslupan myöntävällä viranomaisella on rakennuttajan pyynnöstä oikeus antaa lupa rakennustyön suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, milloin rakennuttaja asettaa vakuuden kustannuksista ja vahingosta, jotka rakennuslupan kumoaminen tai epäminen voi aiheuttaa.

Mitä 1 momentissa on säädetty vakuuden asettamisesta, ei koske Suomen valtiota tai sen laitosta eikä kuntaa tai kuntaliittoa. (Lis. 23/61.)

#### 150 §.

Jollei uudisrakennuksen rakentamista ole aloitettu kolmessa vuodessa siitä, kun rakennuslupa myönnettiin, on lupa rauennut. Milloin suunniteltu rakennus ei ole vastoin voimassa olevia rakentamismääräyksiä, voidaan lupaa jatkaa enintään kahdeksi vuodeksi.

Jollei uudisrakennusta ole loppuun saatettu viidessä vuodessa siitä, kun rakennuslupa myönnettiin, on lupa rauennut, mikäli sen voimassaoloaika ei erityisistä syistä pitennetä.

Edellä 50 ja 121 §:ssä tarkoitettu lupa olkoon rauennut, jollei luvan tarkoittamaa toimenpidettä ole kolmen vuoden kuluessa suoritettu.

Antaessaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tai 132 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeuslupan sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on päätöksessään sa-

malla määrättävä luvan voimassaoloaika. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa on haettava sanotun ajan kuluessa. Aikaa ei ole määrättävä kahta vuotta pitemmäksi. (673/66.)

#### 151 §.

Rakennuksen korkeus mitataan tontin tai rakennuspaikan vahvistetuista korkeusasetuksista, milloin ne on määrätty. Muutoin mitataan korkeus, kun rakennus on kadun vieressä, kadun vahvistetuista korkeusasetuksista ja muualla tontilla tai rakennuspaikalla olevan rakennuksen korkeus sen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta. Rakennuksen korkeus mitataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaan. Mittauksessa noudatetaan maaston keski-  
korkeuslaskelmaa ja saadaan rakennusjakaa osiin.

#### 152 §.

Kerroksen alaan luetaan kerroksen ulkoseinien ulkopintojen rajoittama ala. Rakennuksen kerrosalaan kuuluvan ullakon tai kellarikerroksen alaan luetaan ullakon tai kellarikerroksen tämän osan seinien ulkopintojen rajoittama ala. (Muutettu 334/1965.)

Milloin rakennus rakennetaan asemakaavan mukaan, joka on voimassa ennen 1 päivää joulukuuta 1953 annetun vahvistuspäätöksen mukaisena, eikä rakennuksen kerrosalua ole nimenomaan määrätty asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä, saa kerroksia olla enintään niin monta kuin niitä saisi rakentaa, jos kerroskorkeus olisi 300 cm.

#### 153 §.

Milloin tontilla ei ole määrätty rakennusten kerrosalua, katsotaan tontin kerrosalaa laskettaessa kerroskorkeuden asuin- ja liiketontilla, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 1 päivää joulukuuta 1953, olevan 3 metriä ja muualla tontilla 2,8 metriä.

#### 154 §.

Valmisteltaessa kaavaa tai tonttijakoa, on maanomistajille, joiden etua tai oikeutta kaava tai tontijako saattaa koskea, varattava siinä määrin kuin tarpeelliseksi katsotaan, tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

#### 155 §.

Rakennuslain 140 §:n mukaan julkipanon jälkeen annettavista päätöksistä on ilmoitus pantava päätökseen antaneen viranomaisen ilmoitustaululle.

#### 156 §.

Mikäli asianomaiset eivät sovi rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettujen viemärien ja johtojen sijoittamisesta, määrää siinä maistraatti. Sama on voimassa kiinnikkeistä, tuista ja muista laitteista, joita tarkoitetaan saman pykälän 2 momentissa.

Rakennuslautakunta määrää, mikäli asianomaiset eivät siitä sovi, 1 momentissa tarkoitettujen viemärien, johtojen, kiinnikkeiden, tukien ja muiden laitteiden sijoittamisesta maalaiskunnan rakennuskaava-alueella.

#### 157 §.

Ne asiat, jotka maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsiteltäessä 24 päivänä huhtikuuta 1931 annetun lain (146/31) 4 §:n mukaan kuuluvat valtioneuvostolle, on sisäasiainministeriön käsiteltävä ja ratkaistava.

#### 158 §.

Hakemuksesta, joka koskee luvan myöntämistä maalaiskunnille yhteisen rakennustarkastajan ottamiseen tai kunnan vapauttamista ylläpitämästä rakennustarkastajan virkaa, lääninhallituksen on hankittava asutushallituksen lausunto. Päätöksestä on annettava tieto asutushallitukselle. (23/61.)

Rakennustarkastajan palkkauksesta aiheutuneisiin menoihin maalaiskunnalle suo-

ritetaan valtionapua sikäli kuin palkkausta ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettoman suurena. Matkakustannuksista ja päivärahasta aiheutuneina menoina otetaan huomioon enintään valtion viran tai toimen haltijoiden matkakustannusten korvauksesta ja päivärahasta kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaiset kustannukset. Milloin rakennustarkastaja hoitaa muitakin tehtäviä, valtionapua suoritetaan mainituista menoista vain siltä osalta, mikä kohdistuu rakennustarkastajan tehtäviin. Jos rakennustarkastajia on kaksi, suoritetaan valtionapua molempien kohdalta sikäli kuin toista rakennustarkastajaa ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettomana. Rakennustarkastajan ollessa kuntien yhteinen suoritetaan valtionapu kullekin kunnalle sen osuuden mukaan. (23/61.)

Valtionapua kunnan on haettava asianomaiselta lääninhallitukselta kalenterivuosittain ennen seuraavan maaliskuun loppua. Hakemukseen on liitettävä sisäasiainministeriön tarpeelliseksi katsoma selvitys.

#### 159 §.

Hakemus rakennuslain 115 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten korvaamisesta on tehtävä kahden vuoden kuluessa kustannusten suorittamisesta. Sama koskee avustuksen saamista rakennuslain 32 a ja 69 §:ssä sekä 115 §:n 2 momentissa ja 119 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin kaavan laatimisesta tai maastoon merkitsemisestä aiheutuneisiin kustannuksiin.

Hakemus avustuksen saamisesta rakennuslain 32 a ja 69 §:n, 115 §:n 2 momentin taikka 119 §:n 1 momentin nojalla yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastuskustannusten peittämiseen on tehtävä vuoden kuluessa alueen luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä tai lunastustoimituksen päättymisestä. (1. 1. 69)

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettua hakemuksesta on sisäasiainministeriölle osoitettuna toimitettava lääninhallitukselle,

jonka tulee lausuntonsa ohella lähettää ne ministeriölle. Hakemuksiin on liitettävä ministeriön tarpeelliseksi katsoma selvitys. (673/66.)

#### 160 §.

Rakennuslain 123 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on myyjän kirjallisesti tehtävä rakennuslautakunnalle 30 päivän kuluessa kaupanteosta. Ilmoituksesta tulee selvittää kaupanteoko aika, ostaja, hänen osoitteensa, rakennuspalstan sijainti ja koko sekä onko alueesta palstoitussuunnitelmaa.

#### 18 luku.

##### Siirtymäsäännöksiä.

#### 161 §.

Kolmen vuoden kuluessa tämän asetuksen voimaan tulosta kaupungin on alistettava vahvistettavaksi ja lääninhallituksen annettava rakennuskaava-alueita varten rakennusjärjestys, joka on laadittu ottaen huomioon rakennuslain ja tämän asetuksen määräykset.

#### 162 §.

Kunnes rakennuslain 10 §:ssä tarkoitettu rakennuslautakunta on valittu, suorittaa rakennuslautakunnalle kuuluvat tehtävät rakentamisesta maaseudulla annetun lain nojalla valittu rakennuslautakunta, kuitenkin enintään vuoden 1959 loppuun saakka.

#### 163 §.

Kunnallisvaltuusto voi tehdä rakennuslain 136 §:ssä tarkoitetun päätöksen rakennuttajan suoritettavista maksuista rakennustyön valvonnasta ja alistaa päätöksen vahvistettavaksi jo ennen rakennuslain voimaantuloa.

Kaupungissa saadaan rakennuslain 136

§:ssä tarkoitettuja maksuja periä ennen rakennuslain voimaantuloa hyväksytyin taksan perusteella, kunnes mainitun pykälän mukainen taksa tulee voimaan, kuitenkin enintään 1 päivään huhtikuuta 1960.

#### 164 §.

Rakennuslupa, jota koskeva hakemus on pantu vireille ennen vuoden 1960 loppua, ei sovelleta 54 §:n säännöksiä.

#### 165 §.

Jos rakennusjärjestykseen on otettu määräyksiä vanhasta kaupunginosasta, on näitä määräyksiä noudatettava, kunnes rakennuslain 135 §:n mukaiset asemakaavamääräykset ovat tulleet voimaan, kuitenkin enintään vuoden 1960 loppuun.

#### 166 §.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959, ja sillä kumotaan 29 päivänä tammikuuta 1932 annettu rakennussääntö (41/32) sekä rakentamisesta maaseudulla 21 päivänä kesäkuuta 1946 annettu asetus (471/46) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Niiden perusteiden mukaan, joista on säädetty 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain 137 §:ssä, verrattuna 10 §:n 4 ja 5 momenttiin, sellaisina kuin mainitut säännökset ovat 30 päivänä joulukuuta 1960 annetussa laissa (536/60), sekä edellä 158 §:n 2 momentissa, suoritetaan maalaiskunnalle valtionapua ensimmäisen kerran vuodelta 1961. (23/61.)

##### Loppusäännös:

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1969 ja sillä kumotaan kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4 päivänä helmikuuta 1960 annetun asetuksen (91/60) 27 §:n 2 momentti.

## Asuntotuotantolaki

22. 4. 1966/247

#### 2 §.

Lainojen myöntämisestä ja muita 1 §:ssä tarkoitettuja tukitoimenpiteitä sekä tutkimusmäärärahoja varten otetaan vuosina 1967—1976 valtion tulo- ja menoarvioon määrärahat, joiden yhteinen suuruus on kunakin vuotena vähintään 150 000 000 markkaa lisätyn määrällä, joka kunakin vuotena vastaa asuntoilainoista, -takuihin ja -avustuksista 29 päivänä maaliskuuta 1949 annetun lain (224/49) ja 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53) sekä tämän lain nojalla myönnettyistä lainoista edellisen vuoden aikana kertyneitä korkoja sekä säännönmukaisia ja ylimääräisiä lyhennyksiä.

#### 3 §.

Päätettäessä lainojen myöntämisestä ja muista tukitoimenpiteistä on otettava huomioon eri kunnissa ja eri alueilla esiintyvä asunnontarve, jonka arvioimisen perusteena on pidettävä asuntovajausta, asumistiheyttä, väestön määrää ja sen muutoksia, asuntojen uusimistarvetta sekä muita asunnontarpeeseen vaikuttavia tekijöitä.

Lainoja ja takauksia myönnetään sekä korkohyvitystä, indeksikorotusta ja lisäkorkoa suoritetaan sijainniltaan, pohjaratkaisultaan, teknillisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sosiaalisesti tarkoituksenmukaisten sekä hankinta- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaamiseksi.

#### 4 §. (19. 1. 1968/33)

Asuntolainan tai sen sijasta myönnetyn 14 §:ssä tarkoitetun lainan taikka lainan, jonka takaisinmaksamisen vakuudeksi on annettu 13 §:ssä tarkoitettu valtion takaus, avulla rakennettavassa, laajennettavassa tai peruskorjattavassa talossa olevan asunnon huoneistola saa olla enintään 120 neliometriä. Sama koskee asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty edellä tarkoitettua lainaa.

**Lainmuutokset on merkitty siten, että koko pykälän muutos on osoitettu heti pykälämerkin jäljessä kaarisuluissa olevalla muutosmerkinnällä ja pykälän jonkin momentin muutos samantalaisella merkinnällä välittömästi tuon momentin jäljessä.**

#### 1 §.

Asuntotuotannon edistämiseksi ja asunto-olojen parantamiseksi myönnetään asuntolainoja, lisälainoja, ensisijaisia lainoja ja rakennusaikaisia lainoja, annetaan takauksia, maksetaan korkohyvityksiä, indeksikorotusta ja lisäkorkoa sekä jaetaan tutkimusmäärärahoja sen mukaan kuin tässä laissa säädetään. (19. 1. 1968/33).

Tämä laki ei koske asuntorakentamista, joka liittyy maatilatalouteen taikka kalastukseen, porotalouteen tai muuhun sellaiseen maa- tai metsätalouden ohella harjoitettavaan taloudelliseen toimintaan.

5 §. (19. 1. 1968/33)

Lainan myöntämisen ja muiden tukitoimenpiteiden edellytyksenä on, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunnon tarpeen tyydyttämiseksi asuntolainan tai muiden tukitoimenpiteiden avulla rakennettava, laajennettava tai peruskorjattava rakennus tai hankittava asuinhuoneisto on tarkoitettu, on katsottava sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi.

Valtioneuvosto voi tarvittaessa antaa määräyksiä perusteista, joiden mukaan 1 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä on arvioitava.

6 §.

Asuntolainaa voidaan myöntää vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon samoin kuin pääasiallisesti asuinrakennuksia palvelevan erillisen lämmityslaitoksen tai muun huoltorakennuksen rakentamista tai laajentamista tai peruskorjausta varten. Niin ikään voidaan asuntolainaa myöntää asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten sekä luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten sellaisesta rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta asunto-osakeyhtiöstä, jonka rakentamista varten ei ole myönnetty asuntolainaa. (19. 1. 1968/33)

Asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten voidaan valtioneuvoston määräämin perusteiden ja ehdoin myöntää rakennusaikaisesta lainaa. Mitä 5 §:ssä on säädetty, ei koske rakennusaikaisesta lainaa. (19. 1. 1968/33)

Vuokratalon rakentamista tai laajentamista varten myönnettyä asuntolainaksi katsotaan myös laina, joka on tarkoitettu käytettäväksi opiskelija-asuntolan rakentamiseen tai laajentamiseen.

Asuntolainaa älköön myönnettävä sellaisen omakotitalon peruskorjausta varten, jonka rakentamista varten on myönnetty lainaa valtion varoista tai varoista, joista

valtio maksaa lainanantajalle korkohyvitystä, jollei mainittua, rakentamiseen myönnettyä lainaa ole kokonaan maksettu takaisin.

Asuntolainan lisäksi voidaan omakotitalon rakentamista ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten heikossa taloudellisessa asemassa olevalle henkilölle myöntää lisälainaa. Lisälainaa voidaan myöntää asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myös siinä tapauksessa, että asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten on myönnetty 1 momentissa tarkoitettua asuntolainaa. (19. 1. 1968/33).

Edellä 1 ja 3 momentissa tarkoitettuun vuokra- ja asunto-osuuskuntataloon älköön otettako vuokralaista, joka ei ole 5 §:ssä tarkoitettu henkilö. (19. 1. 1968/33).

Poiketen siitä, mitä 6 momentissa on säädetty, saa opiskelija-asuntola oppilaitoksen lomien aikana tilapäisesti käyttää muidenkin kuin opiskelijoiden asumiseen. (19. 1. 1968/33).

7 §. (19. 1. 1968/33)

Vuokratalon ja asunto-osuuskuntatalon rakentamista tai laajentamista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 60 prosenttia ja asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten myönnettävän asuntolainan suuruus enintään 30 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 30 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta.

Erillisen lämmityslaitoksen tai muun huoltorakennuksen rakentamista tai laajentamista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 30 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta tai, jos kysymyksessä on pääasiassa 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua rakennusta palveleva lämmityslaitos tai muu huoltorakennus, enintään 60 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 30 prosenttia huoneiston hyväksytystä hankinta-arvosta.

Myönnettäessä asuntolainaa rakennuksen laajentamista tai peruskorjausta varten katsotaan hankinta-arvoksi vain laajentamisesta tai peruskorjauksen suorittamisesta aiheutunut hyväksytty kustannus.

Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon rakentamista tai laajentamista varten voidaan asuntolainan lisäksi myöntää ensisijaista lainaa enintään 30 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta, jos rahoitus- ja paikkakunnan erityiset olot antavat siihen aiheita.

Omakotitalon rakentamista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävän lisälainan suuruus on enintään 30 prosenttia rakennuksen tai huoneiston hyväksytystä hankinta-arvosta.

Edellä tarkoitettuun hankinta-arvoon voidaan lukea myös kustannukset tontin hankkimisesta ja sen kunnallisteknisestä kuntoonpanosta.

8 §.

Asunto- ja lisälainan sekä 7 §:n 6 momentissa ja 14 §:ssä tarkoitettujen lainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen vakuudeksi on hankittava kiinnitys tai annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole vaadittava. (19. 1. 1968/33).

Asunto- ja lisälainaa sekä 14 §:ssä tarkoitettua lainaa paremmalla etuoikeudella mahdollisesti kiinnitettyjen lainojen määrä saa mainittujen lainojen kanssa yhteensä olla enintään yhdeksänkymmentäviisi prosenttia vakuuden arvosta. Milloin vakuutena ovat asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai jälkipanttausoikeus niihin, saavat osakkeita vastaan myönnetty-

jen lainojen yhteismäärä ja yhtiön kokonaislainoituksesta huoneiston osalle arvioitu osuus olla enintään yhdeksänkymmentäviisi prosenttia huoneiston osalle arvioidusta hyväksytystä hankinta-arvosta.

Mikäli omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävän asuntolainan ja lisälainan sekä 14 §:ssä tarkoitettujen lainan takaisin maksamisen vakuudeksi ei vielä voida saada kiinnitystä tai panttioikeutta osakkeisiin, voidaan laina myöntää muuta lainanantajan riittäväksi katsomaa väliaikaista vakuutta vastaan. (19. 1. 1968/33).

Milloin vuokra-, asunto-osuuskunta- tai asunto-osakeyhtiötalon rakennustöihin on ryhdyttävä työllisyysnäkökohtien tai muiden syiden vuoksi asetetussa määräajassa eikä kiinnitysvakuutta saada kohtuullisessa ajassa järjestetyksi, voidaan asuntolainaa ja 7 §:n 6 momentissa tarkoitettu laina myöntää muuta hyväksyttävää väliaikaista vakuutta vastaan. (19. 1. 1968/33).

Valtion edun turvaamiseksi voidaan valtion varoilla ostaa tässä laissa tarkoitettua lainasaamisesta pantattu tai ulosmitattu omaisuus, joka huutokaupalla myydään. Valtiolla tällä tavoin joutuvan omaisuuden käytöstä päättää sisäasiainministeriö.

9 §. (19. 1. 1968/33)

Asuntolainan vuokra-, asunto-osuuskuntata- ja asunto-osakeyhtiötalon sekä erillisen lämmityslaitoksen ja muun huoltorakennuksen rakentamista tai laajentamista varten, 6 §:n 2 momentissa tarkoitettua rakennusaikaisen lainan sekä 7 §:n 6 momentissa tarkoitettua ensijaisen lainan myöntää asuntohallitus.

Muu kuin 1 momentissa mainittu, valtion varoista annettava laina myönnetään kunnan välityksellä ja vastuulla. Lainan myöntämiseen on saatava asuntohallituksen hyväksyminen.



Lainojen 2 momentissa tarkoitettua vä-  
däksänneistä lainavuodesta alkaen.

Asuntohallitus voi tarjotun vakuuden  
huomioon ottaen päättää, että osa kun-  
nan myöntämästä lainasta jää valtion vas-  
tuulle. Tämä osa ei kuitenkaan saa olla  
yli 35 prosenttia tai, mikäli erittäin paina-  
via syytä on, yli 45 prosenttia vakuuden  
kokonaisarvosta.

#### 10 §. (19. 1. 1968/33)

Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon ra-  
kentamista tai laajentamista varten myön-  
nettävän asuntolainan laina-aika on enin-  
tään 45 vuotta.

Asunto-osakeyhtiötalon rakentamista,  
omakotitalon rakentamista, laajentamista  
tai peruskorjausta, asuinhuoneiston hallin-  
taan oikeuttavien osakkeiden hankkimista  
sekä erillisen lämmityslaitoksen tai muun  
huoltorakennuksen rakentamista tai laajen-  
tamista varten myönnettävän asuntolainan  
ja lisälainan samoin kuin 7 §:n 6 momen-  
tissa tarkoitettun lainan laina-aika on enin-  
tään 25 vuotta.

Asuntolainan ja lisälainan sekä 14 §:ssä  
tarkoitettun lainan lyhennysmaksuista, jotka  
voidaan määrätä suoritettaviksi siten, että  
lyhennysmaksut ovat alussa pienemmät ja  
suurenevat laina-ajan kuluessa, lyhennys-  
ten alkamisajasta ja lainansaajan oikeu-  
desta ylimääräisten lyhennysten maksami-  
seen säädetään asetuksella.

Omakotitalon rakentamista, laajentamis-  
ta tai peruskorjausta samoin kuin asuin-  
huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkei-  
den hankkimista varten myönnetyn asun-  
tolainan periminen aloitetaan viimeistään  
yhdeksäntenä lainavuotena. Milloin mainit-  
tua tarkoitusta varten on myönnetty sekä  
asuntolainaa että lisälainaa, peritään ne  
aina takaisin yhdeksänneistä lainavuodesta  
alkaen.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien  
osakkeiden hankkimista varten sellaisesta  
asunto-osakeyhtiöstä, jonka rakenta-  
mista varten on myönnetty asuntolainaa,

myönnetty lisälaina peritään takaisin yh-  
deksänneistä lainavuodesta alkaen.

Lisälaina voidaan periä takaisin yhdellä  
kertaa.

Lainansaajan lyhentäessä kunnan väli-  
tyksellä myönnettyä lainaa tai lainaa, jon-  
ka takaisin maksamisen vakuudeksi on an-  
nettu 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu ta-  
kaus, katsotaan valtion vastuulla oleva osa  
lainasta ensin suoritetuksi. Kuitenkin kat-  
sotaan siinä tapauksessa, että lainan va-  
kuutena oleva omaisuus myydään ulosotto-  
toimin, huutokaupahinnasta lainan mak-  
samiseen tulevalle määrällä ensiksi lyhen-  
netyksi kunnan vastuulla olevaa osaa lai-  
nasta, tai siinä tapauksessa, että osalle  
rahalaitoksen asuntolainan sijasta myön-  
tamästä lainasta on annettu valtion takaus,  
sitä osaa lainasta, jota valtion takaus ei  
koske, ja sen jälkeen valtion vastuulla ole-  
vaa tai sen takaamaa maksamatonta lai-  
nan osaa.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista  
tai peruskorjausta ja asuinhuoneiston hal-  
lintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimis-  
ta varten myönnetty asuntolainaa sekä lisä-  
lainaa, jota ei peritä takaisin yhdellä ker-  
taa, on maksettava takaisin viidennentois-  
ta lainavuoden loppuun mennessä, jollei  
asuntohallitus 5 §:ssä ja lisälainan osalta  
myös 6 §:n 5 momentissa säädetyin edel-  
lytyksin hakemuksesta ennen kymmenen-  
nen lainavuoden päättymistä myönnä ta-  
kaisinmaksuaikaan pitennystä. Pitennystä  
voidaan myöntää koko jäljellä olevalle lai-  
namäärälle tai osalle siitä enintään niin,  
että laina tulee kokonaan maksetuksi ta-  
kaisin 2 momentissa tarkoitettun laina-  
ajan kuluessa.

#### 11 §.

Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon ra-  
kentamista tai laajentamista sekä erillisen  
lämmityslaitoksen tai muun huoltoraken-  
nuksen rakentamista tai laajentamista var-  
ten myönnetyn asuntolainan korko on lai-  
na-ajan ensimmäisenä viisivuotiskautena

yksi ja sen jälkeen kolme prosenttia vuo-  
dessa.

Asunto-osakeyhtiö- ja omakotitalon ra-  
kentamista, laajentamista tai peruskorjaus-  
ta varten myönnetyn asuntolainan ja asuin-  
huoneiston hallintaan oikeuttavien osak-  
keiden hankkimista varten myönnetyn  
asuntolainan korko on kolme prosenttia  
vuodessa. (19. 1. 1968/33)

Valtioneuvosto voi asumiskustannusten  
tasoittamiseksi eri aikoina valmistuneissa  
taloissa korottaa 1 ja 2 momentissa mai-  
nittujen lainojen korkoa enintään vastaa-  
viin tarkoituksiin annetuista ensisijaisista  
kiinnityslainoista yleisesti perittävän koron  
suuruseksi.

Edellä 7 §:n 6 momentissa tarkoitettun  
lainan korko on vastaaviin tarkoituksiin  
annetuista ensisijaisista kiinnityslainoista  
yleisesti perittävän koron suuruinen. (19. 1.  
1968/33)

Lisälaina on kahdeksan ensimmäistä lai-  
navuotta koroton, jonka jälkeen siitä pe-  
ritään yhtä suuri korko kuin samaan ai-  
kaan vastaaviin tarkoituksiin myönnettyistä  
asuntolainoista. (19. 1. 1968/33)

#### 12 §.

Edellä 6 §:n 3 momentissa sekä 7 §:n 2  
ja 4 momentissa tarkoitettun asuntolainan  
ja lisälainan saajalle voidaan myöntää lyk-  
käystä lyhennysmaksujen, korkojen tai mo-  
lempien suorittamisessa enintään kymme-  
nen vuotta. (19. 1. 1968/33)

Siltä ajalta, jonka osalta on myönnetty  
lykkäystä koron maksamisessa, ei peritä  
korkoa.

#### 13 §.

Julkisen valvonnan alaisen luottolaitok-  
sen asuntolainan ja lisälainan sijasta  
myöntämälle lainalle, jonka laina-ajan ja  
muut lainaehdot asuntohallitus on hyväk-  
synyt, voidaan antaa valtion takaus siltä  
lainan osalta, joka ylittää määrän, minkä  
luottolaitos voi omien sääntöjensä tai

ohjeittensa mukaan antaa lainan vakuute-  
na olevan omaisuuden perusteella.

Takauksia, jotka voidaan antaa myös  
omavelkaisina ja vastavakuuksia vaatimat-  
ta, saadaan kunakin vuotena myöntää  
100 000 000 markan määrään asti.

#### 14 §. (19. 1. 1968/33)

Julkisen valvonnan alaisen luottolaitok-  
sen asuntolainan ja lisälainan sijasta  
myöntämästä lainasta, jonka laina-ajan ja  
muut lainaehdot asuntohallitus on hyväk-  
synyt, voidaan lainan myöntäneelle luotto-  
laitokselle suorittaa korkohyvitystä määrä,  
joka saadaan, kun korkoprosenttina käyte-  
tään luottolaitoksen kuuden kuukauden  
irtisanomisajoin tehdyistä talletuksista ylei-  
sölle kulloinkin maksaman koron lisätty-  
nä enintään kolmella prosenttiyksiköllä, ja  
11 §:n 1—3 ja 5 momentin mukaisen koron  
välistä erotusta.

Milloin luottolaitos yleisesti perii lainan-  
ottajiltaan indeksikorotusta tai indeksikoro-  
tukseksi tarkoitettua lisäkorkoa, maksetaan  
valtion varoista asuntolainoista ja lisälaino-  
ja vastaavien lainojen osalta luottolaitok-  
selle sen yleisesti noudattamien perusteiden  
mukaan laskettu indeksikorotus tai  
lisäkorko.

#### 15 §. (19. 1. 1968/33)

Jos asuinhuoneiston hallintaan oikeut-  
tavien osakkeiden omistaja, joka on saa-  
nut osakkeiden hankkimista varten asun-  
to- tai lisälainaa, tai asuntolainaa saaneen  
asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja ta-  
hoo luovuttaa osakkeensa muulle kuin avio-  
puolisolleen, rintaperilliselle, ottolapsel-  
leen, vanhemmilleen, sisaruksilleen tai  
kunnan nimeämälle 5 §:n mukaiset edel-  
lytykset täyttävälle henkilölle taikka jos  
hän tahtoo ryhtyä pysyvästi käyttämään  
asuinhuoneistoa, jonka hallintaan osakkeet  
oikeuttavat, muuhun tarkoitukseen kuin  
asunnoksi, on hänen tarjottava osakkeet  
sen kunnan lunastettavaksi, jossa yhtiön  
kiinteistö sijaitsee. Niin ikään on omakoti-

talon omistajan, joka on saanut sen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten asunto- tai lisälainaa, tahtoesaan luovuttaa kiinteistön muulle kuin edellä mainitulle henkilölle tai ryhtyä pysyvästi käyttämään siinä olevaa asuinhuoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, tarjottava kiinteistö sen kunnan luovutettavaksi, jossa kiinteistö sijaitsee.

Kunnalla on oikeus kolmen kuukauden kuluessa 1 momentissa mainitun tarjouksen saatuaan päättää lunastaa kysymyksessä oleva omaisuus. Tarjoamisvelvollisuus on voimassa, kunnes omistaja sekä, milloin kysymyksessä ovat asunto-osakeyhtiön osakkeet, myös tämän saama laina on kokonaan maksettu takaisin.

#### 15 a §. (19. 1. 1968/33)

Osakkeiden lunastushinta on määrättävä yhtiöosuuden suuruiseksi. Tällöin on yhtiön omistama kiinteistö arvioitava ottaen huomioon yhtiön omistaman rakennuksen tai rakennusryhmän valmistumisen jälkehen hankintakustannuksissa rakennuskustannusindeksin mukaan laskettuna tapahtuneet muutokset sekä kohtuulliset arvonvähennykset ja kiinteistön parannukset. Yhtiöosuuden arvon lisätään kohtuullinen korvaus osakkeenomistajan kustannuksella huoneistoon ehkä tehdyistä parannuksista ja siitä vähennetään niiden kustannusten osuus, jotka ovat tarpeen huoneiston saattamiseksi siihen kuntoon, missä se oli omistajan siihen muuttaessa, ottamatta kuitenkaan lukuun huoneiston luonnollista kulumista. Yhtiön hallituksen tulee antaa kunnalle lunastushinnan määräämistä varten tarpeelliset tiedot. Omakotitalon lunastushinta määrätään noudattaen soveltuvin osin mitä edellä on säädetty yhtiön omistaman kiinteistön arvon arvioimisesta. Tarkeimmat säännökset lunastushinnan määräämisestä annetaan asetuksella.

Kunnan katsotaan käyttäneen lunastamisoikeutensa, kun päätös lunastamisesta on annettu omistajalle tiedoksi. Lunastushinta on heti maksettava.

#### 15 b §. (19. 1. 1968/33)

Kunnan tulee, jollei asuntohallitus erityisestä syystä salli toisin menetetävän, kuuden kuukauden kuluessa luovuttaa lunastusoikeuden nojalla saamansa omaisuus 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävälle henkilölle. Luovutushintaan saadaan tällöin lukea lunastushinnan lisäksi sille kuuden prosentin vuotuinen korko sekä lunastamisesta ja ennen luovuttamista edellä mainitun kuuden kuukauden aikana omaisuudesta kunnalle aiheutuneet suoranaiset kustannukset vähennettyinä omaisuudesta saaduilla tuloilla.

#### 15 c §. (19. 1. 1968/33)

Edellä 15 §:ssä mainitun omaisuuden tullessa lunastusoikeuden nojalla kunnalle siirtyä osakkeiden hankkimista ja omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetty asunto- ja lisälaina kunnan vastattavaksi.

Kunnan luovuttaessa 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta samoin kuin silloin, kun omistaja luovuttaa omaisuuden kunnan nimeämälle ostajalle tai 15 §:ssä tarkoitettulle lähiomaiselle, voidaan asunto- ja lisälaina, milloin 5 §:n ja lisälainan osalta myös 6 §:n 5 momentin edellytykset ovat olemassa, siirtää luovutuksen saajan vastattavaksi.

#### 15 d §. (19. 1. 1968/33)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön tai osakkeenomistajan taikka muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta tarkoittava määräys on tehoton, kunnes osakkeiden hankkimista tai asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai laajentamista varten myönnetty asunto- tai lisälaina on kokonaan takaisin maksettu.

#### 15 e §. (19. 1. 1968/33)

Jos 15 §:ssä tarkoitettu osakkeiden tai omakotitalon omistaja noudattamatta, mitä omaisuuden tarjoamisesta kunnan lunastettavaksi on säädetty, tai tarjouksen teh-

tyään ennen kunnan lunastusoikeuden käyttämiselle säädetyn määräajan päättymistä luovuttaa sanotun omaisuuden muulle kuin 15 §:ssä mainitulle lähiomaiselle, kunnalle tai kunnan nimeämälle ostajalle taikka ryhtyy pysyvästi käyttämään asuinhuoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi tai siinä tapauksessa, että kunta sanotun määräajan kuluessa on 15 a §:n 2 momentin mukaisesti käyttänyt lunastusoikeuttaan, ei 20 §:n 2 momentissa tarkoitettua kunnallisen viranomaisen määräämässä ajassa sen jälkeen, kun lunastamispäätös on saanut lainvoiman, luovuta omaisuuttaan kunnalle tai kunnan nimeämälle ostajalle, voidaan osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetty asunto- ja lisälaina irtisanoa osaksi tai kokonaan heti takaisin maksettavaksi. Lisäksi voidaan luovuttaja tai, milloin kysymyksessä on asuinhuoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, omistaja velvoittaa valtiolle kokonaan tai osaksi suorittamaan omaisuuden käyvän hinnan ja 15 a §:ssä tarkoitettua lunastushinnan välinen erotus.

#### 15 f §. (19. 1. 1968/33)

Sikäli kuin 15 c- ja 15 e §:stä ei muuta johdu, voidaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista ja omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetty asunto- ja lisälaina omistusoikeuden vaihtuessa irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi, jollei saamisen säilyttämistä 5 §:n ja lisälainan osalta myös 6 §:n 5 momentin säännös huomioon ottaen voida pitää tarkoituksenmukaisena.

#### 15 g §. (19. 1. 1968/33)

Vuokra-, asunto-osuuskunta- tai asunto-osakeyhtiöalo taikka erillinen lämmityslaitos tai muu huoltorakennus, jonka rakentamista tai laajentamista varten on myönnetty asuntolainaa tai 7 §:n 6 momentissa

tarkoitettua lainaa, saadaan, jollei lainaa ole kokonaan maksettu takaisin, luovuttaa ainoastaan asuntohallituksen hyväksymien perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta kunnalle tai kunnan nimeämälle tai asuntohallituksen hyväksymälle ostajalle ja vain, mikäli 5 §:n mukaiset edellytykset ovat olemassa. Tällöin laina voidaan siirtää luovutuksen saajan vastattavaksi.

Jollei luovutus tapahdu 1 momentin mukaisesti tai jos vuokra- tai asunto-osuuskuntataloa tai siihen kuuluvaa asuinhuoneistoa taikka asunto-osakeyhtiötalota ryhdytään pysyvästi käyttämään muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, voidaan laina kokonaan tai osaksi irtisanoa heti takaisin maksettavaksi. Lisäksi voidaan luovuttaja tai, milloin kysymyksessä on talon taikka vuokra- tai asunto-osuuskuntataloon kuuluvan asuinhuoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, omistaja velvoittaa kokonaan tai osaksi suorittamaan valtiolle kiinteistön käyvän hinnan ja 15 a §:ssä säädetyllä tavalla lasketun kiinteistön arvon erotus.

Sikäli kuin 2 ja 3 momentista ei muuta johdu, voidaan laina omistusoikeuden vaihtuessa irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi, jollei saamisen säilyttämistä 5 §:n säännös huomioon ottaen voida pitää tarkoituksenmukaisena.

#### 15 h §. (19. 1. 1968/33)

Mitä 15–15 g §:ssä on säädetty, on soveltuvin osin vastaavasti voimassa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista ja omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta sekä vuokra-, asunto-osuuskunta- ja asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai laajentamista varten myönnettyjen 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen osalta.

#### 15 i §. (19. 1. 1968/33)

Sen lisäksi, mitä 15 c–15 h §:ssä on säädetty, voidaan asunto- ja lisälaina sekä 7 §:n 6 momentissa ja 14 §:ssä tarkoitettu

laina irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka lainaehtoja.

#### 16 §. (19. 1. 1968/33)

Tässä laissa tarkoitettua lainaa voidaan myöntää ja valtion takaus antaa omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten tällaisen edun saaneelle toistamiseen vain siinä tapauksessa, että asianomainen on noudattanut, mitä 15 §:ssä on säädetty, taikka muutoin, milloin erityisen painavia syitä on.

#### 17 §.

Edellä 14 §:ssä mainitun luottolaitoksen ja 20 §:ssä tarkoitettun kunnallisen viranomaisen on valvottava, että lainat käyteen niitä myönnettäessä määrättyyn tarkoitukseen ja muutoin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. (19. 1. 1968/33)

Lainat myöntänyt luottolaitos on velvollinen antamaan sisäasiainministeriön, valtiovarainministeriön ja asuntohallituksen valtuuttamille henkilöille sellaisia tietoja, jotka ovat tarpeen sen selvittämiseksi, onko lainan hakija ollut laissa tarkoitettun luoton tarpeessa, samoin kuin ne tiedot ja tarkastettavaksi ne asiakirjat, jotka tarvitaan sen toteamiseksi, onko lainaehtoja sekä tätä lakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä muutoin noudatettu. Samassa tarkoituksessa saadaan, sen mukaan kuin asetuksella säädetään, suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia.

#### 18 §.

Tutkimusmäärärahoja myönnetään asuntojen tuotantoa, koerakennustoimintaa, asumista ja muita asuntopoliittisia kysymyksiä koskevien sosiaalisten, hallinnollisten, taloudellisten ja teknillisten tutki-

musten ja selvitysten suorittamista varten sekä niiden tulosten ja ulkomaisen aineiston käännettämistä ja julkaisemista varten.

Asuntohallituksen on laadittava tutkimustoiminnan yleisohjelma, jossa eri tutkimusalat ja tutkimussuunnitelmat asetetaan toteuttamisjärjestykseen. Tutkimustoiminnan yleisohjelma tarkistetaan vuosittain ja sen hyväksyy valtioneuvosto.

#### 19 §.

Kaupungissa ja kauppalassa sekä selälaisessa maalaiskunnassa, jonka asukasluku viimeksi toimitetun henkikirjoituksen mukaan on vähintään 10 000, valtuuston on hyväksyttävä ja vuosittain tarkistettava asuntotuotanto-ohjelma aina lähinnä seuraavia viittä vuotta varten. Sisäasiainministeriö voi määrätä ohjelman laadittavaksi muussakin maalaiskunnassa, missä sitä on pidettävä tarpeellisenä, ja antaa määräyksiä kuntien yhteistoiminnasta ohjelmia laadiittaessa. (19. 1. 1968/33)

Sisäasiainministeriö voi hakemuksesta myöntää kunnalle vapautuksen edellä tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettun asuntotuotanto-ohjelman laatimisvelvollisuudesta tai lykkäystä sen valmistamisessa.

#### 20 §.

Tämän lain mukaan asutushallitukselle kuuluvia tehtäviä voidaan asetuksella siirtää lääninhallitukselle.

Tämän lain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnallishallitus, jollei valtuusto ole määrännyt niitä kunnan jonkin lautakunnan hoidettaviksi ja sikäli kuin laista ei muuta johdu.

Kunnallishallituksen tai lautakunnan päätökseen 2 momentissa tarkoitettussa asiassa saadaan hakea muutosta valiittamalla asuntohallitukselle kolmenkymmenen päivän kuluessa tiedoksi saamisesta, jollei asetuksessa ole säädetty muutoksenhausta toisin tai kielletty muutoksenhakua. Päätös saadaan valituksesta huolimatta

panna täytäntöön, mikäli valitus ei sen johdosta käy hyödyttömäksi tai valitusviranomaisen kiellä täytäntöönpanoa.

Rakennusvalvonnasta huolehtivien viranomaisten tulee suorittaa tämän lain täytäntöönpanoa varten tarpeellisia tarkistuksia ja katselmuksia sekä antaa asuntohallitukselle ja 9 §:ssä mainituille luottolaitoksille lausuntoja ja todistuksia.

#### 21 §.

Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain 2 §:ssä tarkoitettujen määrärahojen käyttösuunnitelman.

Käyttösuunnitelmassa on osoitettava vuosina 1967–1976 vuosittain vähintään 10 000 000 markkaa käytettäväksi 6 §:n 3 momentissa tarkoitettujen opiskelijasuntoloiden rakentamista ja laajentamista varten myönnettäviin asuntolainoihin.

Asuntohallitus antaa vuosittain valtioneuvostolle kertomuksen toiminnastaan ja eri tarkoituksiin annettujen määrärahojen käytöstä.

#### 22 §.

Henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain nojalla uskottuja tehtäviä, on toiminnastaan vastuussa niin kuin virkamies.

#### 23 §.

Tarkemmat määräykset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

#### 24 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1967 ja sillä kumotaan 4 päivänä joulukuuta 1953 annettu asuntotuotantolaki (488/53) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen sekä 27 päivänä huhtikuuta 1951 asuntorakennustoiminnan kehittämiseksi myönnettävistä tutkimus- ja julkaisumäärärahoista annettu laki (267/51) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Tämän lain mukaisia lainoja saa kul-

tenkin myöntää vasta 1 päivästä heinäkuuta 1968 lukien, lain 14 §:n mukaisia korvauksia saa suorittaa ja 13 §:n mukaisia valtion takauksia antaa luottolaitosten sanotun päivän jälkeen myöntämien lainojen osalta. Heinäkuun 1 päivään 1968 saakka annetaan edelleen lainoja ja asuntotakuita 1 momentissa mainitun asuntotuotantolain 6 a §:ssä tarkoitettuja lisä- ja asunto-osakelainoja, korosta on voimassa, mitä tämän lain 11 §:ssä on säädetty, ja että asunnon huoneistoalan osalta on voimassa, mitä 4 §:ssä on säädetty. Tässä momentissa tarkoitettujen lainojen myöntämiseen käytetään 2 §:ssä mainituja varoja. (19. 1. 1968/33)

Asuntolainoista, -takusta ja -avustuksista 29 päivänä maaliskuuta 1949 annetun lain (224/49), asutuskeskusten asuntorakennustuotannon tukemisesta valtion varoilla samana päivänä annetun lain (226/49) sekä 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53) nojalla ennen 1 päivää tammikuuta 1967 myönnettyihin lainoihin sovelletaan mainittujen lakien säännöksiä, kuitenkin niin, että asunnon huoneistoalan osalta sovelletaan mitä tämän lain 4 §:ssä on säädetty. (19. 1. 1968/33)

Niiden tehtävien osalta, jotka tämän lain mukaan siirtyvät asutushallitukselta asuntohallitukselle, sovelletaan tätä lakia, jollei asetuksella toisin säädetä, 1 päivästä maaliskuuta 1967 lukien.

Edellä 19 §:ssä tarkoitettu asuntotuotanto-ohjelma on laadittava ensi kerran vuosiksi 1969–1973. (19. 1. 1968/33)

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tällöin suorittaa tämän lain mukaan asuntohallitukselle kuuluvat tehtävät 1 päivään joulukuuta 1966 saakka asuntotuotantotoimikunta, josta on säädetty 1 momentissa mainitussa asuntotuotantolaissa. Asuntotuotantotoimikunnalla on oikeus valtioneuvoston määräämissä rajoissa ennakolta myöntää 2 momentin mukaan vuonna 1967 annettavia lainoja koskevia varauksia. (30. 6. 1966/382)

## Asuntotuotantoasetus

9. 2. 1968/88

### 3 §.

Säilytyshuonetta, saunaa, pesutupaa, mankelihuonetta tai muuta sellaista tilaa, joka on vain asukkaiden omassa käytössä, taikka väestönsuojaa ei pidetä huoneistona eikä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuna huoneitilana, jollei sitä 1 §:n mukaan ole luettava huoneistoalaan.

Asuinhuoneistoa varten tarkoitettua auton säilytyspaikkaa ei pidetä huoneistona eikä lueta huoneistoalaan.

### 4 §.

Yhtenäisen rakennussuunnitelman mukaan rakennettuna rakennusryhmänä pidetään rakennusryhmää, johon kuuluvat rakennukset alueellisen sijoituksensa puolesta muodostavat kokonaisuuden ja jonka rakennuksia koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen minkään rakennusryhmään kuuluvan rakennuksen varsinaisen rakennustyön aloittamista.

### 5 §.

Opiskelija-asuntolaksi katsotaan rakennus, jossa asuinhuoneistojen ja -huoneiden asukkaina, rakennuksen hoitoa ja siinä asuvia varten tarpeellista henkilökuntaa perheineen mukaan lukematta, on ainoastaan ammatti- tai oppikoulussa, korkeakoulussa tai muussa siihen rinnastettavassa oppilaitoksessa opetusta saavia opiskelijoita sekä heidän aviopuolisoitaan ja lapsiaan.

### Valtionlainat.

### 6 §.

Asuntolainan avulla rakennettavassa tai laajennettavassa vuokra-, asunto-osuuskunta- tai asunto-osakeyhtiötalossa olevien asuntojen yhteenlasketun huoneistoalan tulee olla vähintään 75 prosenttia rakennuksen huoneistojen kokonaispinta-alasta.

Edellä 4 §:ssä tarkoitettua rakennusryhmästä on vastaavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty.

### 7 §.

Asuntolainaa saa myöntää vain sellaisen omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten, jossa on ainoastaan yksi vähintään kolme huonetta ja keittiön käsittävä asunto. Erityisistä syistä saa lainaa kuitenkin myöntää, vaikka asunto käsittää ainoastaan kaksi huonetta ja keittiön. Niin ikään saa lainaa erityisistä syistä myöntää kaksi asuntoa käsittävää omakotitaloa varten, mikäli toinen asunto käsittää vähintään kolme huonetta ja keittiön.

### 8 §.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten voidaan asuntolainaa ja lisälainaa myöntää vain, mikäli lainahakemus on tehty ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut siitä, kun rakennustarkastusviranomaisen on hyväksynyt asunto-osakeyhtiötalon käyttöön otettavaksi.

### 9 §.

Asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asuntohallitus hyväksyy sen avulla rakennettavaa, laajennettavaa tai peruskorjattavaa rakennusta koskevat piirustukset, rakennusselityksen, hankinta-arvon ja rahoitussuunnitelman.

Mitä 1 momentissa on säädetty, koskee soveltuvin osin myös lainan myöntämistä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten.

Varsinaisten rakennustöiden aloittamisen jälkeen saadaan 1 momentissa tarkoitettua lainaa myöntää vain, jos asuntohallitus on antanut luvan rakennustöiden aloittamiseen tai mikäli lainan myöntämistä voidaan erityisistä syistä pitää tarpeellisenä.

### 10 §.

Vuokramaalla olevan rakennuksen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten voidaan asuntolainaa myöntää vain,

milloin vuokrasopimus on sellainen, että vuokraoikeus maanomistajaa kuulematta voidaan siirtää kolmannelle henkilölle ja että jäljellä oleva vuokra-aika on, jollei asuntohallitus erityisistä syistä hyväksy lyhyempää vuokra-aikaa, vähintään kymmenen vuotta laina-aikaa pitempi.

Mitä 1 momentissa on säädetty, koskee vastaavasti lainan myöntämistä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten.

### 11 §.

Asunto- ja lisälainan sekä asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettujen ensisijaisen lainan myöntämisen edellytyksenä on, että sitä paremmalla etuoikeudella kiinnitettyjen lainojen korko-, lyhenys- ja muut lainaehdot ovat kohtuulliset ja että näitä lainoja koskeviin velkakirjoihin on, mikäli ne eivät ole pankki-, vakuutus- tai muun luotolaitoksen taikka valtion, kunnan tai kuntainliiton myöntämiä, sisällytetty määräys, jonka mukaan lainan antaja ei saa irtisanoa lainaa takaisin maksettavaksi ilman asuntohallituksen suostumusta muutoin kuin siitä syystä, että velallinen on laiminlyönyt lainan sopimuksenmukaisen hoitamisen.

Mitä 1 momentissa on säädetty, koskee soveltuvin osin lainan myöntämistä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten.

### 12 §.

Lainaa on haettava asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaista lomaketta käyttäen, ja hakemukseen on liitettävä asuntohallituksen määräämät selvitykset. Hakemus on toimitettava asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle, jonka tulee käsitellyään asuntotuotantolain 9 §:n 2 momentissa tarkoitettuja lainoja koskevat hakemukset ja annettuaan sanotun pykälän 1 momentissa tarkoitettujen lainojen koskevien hakemusten osalta lausuntonsa toi-

### Yleisiä säännöksiä.

### 1 §.

Huoneistoalalla tarkoitetaan sitä huoneiston vaakasuoraa pinta-alaa, jota rajoittavat huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat, ottamatta kuitenkaan lukuun hormiryhmien, putkikanavien, pilarien ja kantavien seinien käsittämää alaa.

Huoneiston pinta-alaan luetaan myös siihen kuuluvan parven ala.

### 2 §.

Asuntolassa olevan asunnon huoneistoalaan luetaan myös asuinhuoneiston osalle tuleva suhteellinen osuus rakennuksen kerroksilla olevien, asumiseen liittyvien ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettujen huoneitilojen pinta-alasta.

Asumiseen liittyvinä ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuina huoneitiloina pidetään yhteiskäyttöisiä oleskelu- ja työskentelyhuoneita sekä muita näiden kaltaisia huoneitiloja.

mittaa asiakirjat lääninhallitukselle. Lääninhallituksen on lähetettävä asiakirjat oman lausuntonsa ohella asuntohallitukselle.

Lainojen hakemus- ja myöntämismenettelyä koskevat tarkemmat määräykset ja ohjeet antaa asuntohallitus.

#### 13 §.

Lainan myöntämistä koskevasta hakemuksesta on hankittava asutushallituksen lausunto, milloin lainaa haetaan omakotitalon rakentamisen, laajentamisen tai peruskorjauksen rahoittamista varten sellaiselle tilalle tai alueelle, johon kuuluu enemmän kuin kahta verohehtaaria vastaava määrä maatalousmaata tai jonka yhteenlaskettu pinta-ala on Lapin läänissä yli kymmenen hehtaaria ja muualla maassa yli kolme hehtaaria, taikka milloin lainaa haetaan omakotitalon rakentamisen, laajentamisen tai peruskorjauksen rahoittamista varten mainittua enimmäiskokoa pienemmälle tilalle tai alueelle ja tilan tai alueen hankkimista tai rakentamista varten on maatalouden perusluotosta 12 päivänä maaliskuuta 1965 annetun lain (156/65) nojalla annettu perusluottoa tai jos sen omistaja tai haltija harjoittaa kalastusta, poronhoitoa tahi muuta sellaista maa- tai metsätalouden ohella harjoitettavaa taloudellista toimintaa.

Tilalla tai alueella tarkoitetaan myös samalle omistajalle tai haltijalle kuuluvaa ja samasta talouskeskuksesta hoidettavaa kahden tai useamman tilan tai tilanosan muodostamaa kokonaisuutta.

#### 14 §.

Haettaessa samaan tarkoitukseen sekä asuntolainaa että lisälainaa on hakemukset tehtävä samalla kertaa, jollei asuntohallitus erityisistä syistä salli toisin menteltävän.

#### 15 §.

Lainaa älköön myönnettävä, ennen kuin asianomainen rakennusvalvontaviranomai-

nen on myöntänyt lainoitettavaa rakennusta koskevan rakennusluvan.

#### 16 §.

Vuokra-, asunto-osuuskunta-, asunto-osakeyhtiö- tai omakotitalon taikka erillisen lämmityslaitoksen tai muun huoltorakennuksen rakentamista varten myönnettävän asunto- ja lisälainan sekä asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettuna ensisijaisen lainan suuruutta määrättäessä saadaan, milloin se katsotaan taloudellisesti tarpeelliseksi ja sosiaalisesti tarpeelliseksi, hankinta-arvoon lukea kustannukset lainoitettavaa rakennusta varten tarvittavan alueen hankkimisesta siltä osin, kuin ne eivät ylitä kohtuullista käypää hintaa, ja kunnallisteknillisestä kuntoonpanosta johtuvat tarpeelliset kustannukset, jotka lainan saaja lainan avulla rakennettavan tontin omistajana tai haltijana on suorittanut tai jotka hän esittämänsä luotettavan selvityksen mukaan joutuu suorittamaan.

#### 17 §.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävän lainan suuruutta määrättäessä huoneiston hankinta-arvona pidetään sen suurista osaa kiinteistön hyväksytystä hankinta-arvosta, kuin huoneiston huoneisto-ala on rakennuksen huoneistojen kokonaispinta-alasta, tai muun kohtuullisen perusteen mukaisesti määräytyvää osuutta kiinteistön hyväksytyistä hankinta-arvosta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistön hankinta-arvoon voidaan, noudattaen vastaavasti, mitä 16 §:ssä on säädetty, lukea myös rakennusta varten tarvittavan alueen hankkimisesta ja kunnallisteknillisestä kuntoonpanosta aiheutuneet kustannukset.

#### 18 §.

Asuntolainan sekä asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettuna ensisijai-

sen lainan avulla rakennettu, laajennettu tai peruskorjattu rakennus on pidettävä riittävästi palovakuutettuna.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei koske kunnan eikä kuntainliiton omistamaa rakennusta.

#### 19 §.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyä lainaa koskevaan velkakirjaan on otettava ehto, että laina voidaan katsoa irtisanomista kokonaan tai osaksi heti maksettavaksi erääntyneeksi, jos lainan saaja ei sinä aikana, minkä asuntotuotantolain 15 §:ssä tarkoitettu velvollisuus tarjota omaisuus kunnan lunastettavaksi on voimassa, käytä omakotitaloaan ainakin pääasiallisesti omana tai perheensä asuntona eikä asunnon luovuttamista toisen käytettäväksi voida pitää hyväksyttävänä omistajan tilapäisen paikkakunnalta poissaolon tai muun pätevän syyn johdosta.

#### 20 §.

Mitä 19 §:ssä on säädetty sovelletaan vastaavasti asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettyjen lainojen osalta.

#### 21 §.

Vuokratalon ja asunto-osuuskuntatalon vuokralaiselta asuinhuoneistosta perittävä vuokra ei saa olla asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaista kohtuullista vuokraa korkeampi.

Omakotitalon vuokralaiselta asuinhuoneistosta perittävän vuokran tulee olla kohtuullinen.

#### 22 §.

Asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettuna kunnallisen viranomaisen on valvottava sanotun lain 6 §:n 6 momentin sekä tämän asetuksen 19–21 §:n säännösten noudattamista.

Edellä 21 §:n 1 momentissa tarkoitettuna talon omistajan on vuosittain 23 §:ssä tar-

koitetun ilmoituksen yhteydessä ja tämän pykälän 1 momentissa mainitun kunnallisen viranomaisen kehotuksesta muulloinkin annettava sanotulle viranomaiselle asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaiselle lomakkeelle laadittu ilmoitus talossa asuvista henkilöistä ja perittävistä vuokrista. Vastaavan ilmoituksen on asuntotuotantolain 15 §:ssä tarkoitettujen rajoitusten voimassa ollessa velvollinen vaadittaessa tekemään myös omakotitalon omistaja.

#### 23 §.

Vuokratalon, asunto-osuuskuntatalon ja asunto-osakeyhtiötalon sekä erillisen lämmityslaitoksen tai muun huoltorakennuksen omistajan, joka on saanut asuntolainaa sanotun rakennuksen rakentamista tai laajentamista varten, on vuosittain huhtikuun loppuun mennessä tai viimeistään 30 päivän kuluessa tilinpäätöksen vahvistamisesta toimitettava asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaiselle lomakkeelle laadittu selostus, joka sisältää tiedot kiinteistön kuluista ja tuotoista sekä muut asuntohallituksen tarpeelliseksi katsomat selvitykset.

#### 24 §.

Asunto- ja lisälainaa sekä asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettua ensisijaista lainaa saa nostaa rakennusaikana rakennustyön edistymisen mukaan, jos lainan saaja asuntotuotantolain 20 §:n 4 momentissa mainitun rakennusvalvontaviranomaisen antamalla todistuksella tai muulla luotettavalla tavalla osoittaa rakennustyön olevan siinä vaiheessa, että kiinteistön arvon voidaan katsoa vastaavan nostettua ja nostettavaksi pyydettyä osaa lainasta lisättyä kiinteistöön paremmalla etuoikeudella kiinnitettyjen ja nostettujen lainojen yhteismäärällä, taikka asettaa rakennusvaiheen ajaksi muun hyväksyttävän vakuuden.

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan, sen mukaan kuin asuntohallitus määrää, myös asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettyyn lainaan.

#### 25 §.

Asuntotuotantolain 20 §:n 4 momentissa tarkoitettujen kunnallisten rakennusvalvontaviranomaisten on suoritettava sanotun lain nojalla tuetun rakentamisen sekä lainavarojen käytön valvomiseksi ja niiden maksamisen edellytysten toteamiseksi rakennuspaikalla tarkastuksia ja katselmuksia, sen mukaan kuin asuntohallitus tarkemmin määrää.

Lääninhallituksen tulee valvoa, että 1 momentissa tarkoitetut tehtävät tulevat asianmukaisesti ja viivytystä suorituiksi.

#### 26 §.

Sisäasiainministeriön, asuntohallituksen ja lääninhallituksen valtuuttamilla henkilöillä sekä asuntotuotantolain 20 §:n 2 ja 4 momentissa mainituilla kunnallisilla viranomaisilla on oikeus tarvittaessa suorittaa lainan saajan ja asuntotuotantolaissa tarkoitettujen tuen avulla rakennettujen, laajennettujen ja peruskorjattujen rakennusten asukkaiden luona sekä niissä asunto-osakeyhtiöissä, joiden osakkeiden hankkimista on tuettu sanotun lain nojalla, tarkastuksia ja katselmuksia, jotka ovat tarpeen sen toteuttamiseksi, onko mainittua lakia sekä sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä sekä lainaehdotuksia noudatettu, ja tällöin oikeus saada tarkastettavikseen tarvittavat tili- ja muut asiakirjat.

Asuntotuotantolain täytäntöönpanoon kuuluvia tehtäviä suorittava valtion tai kunnan toimihenkilö ei saa sivullisille ilmoittaa tehtävässään saamia tietoja.

#### 27 §.

Vuokra-, asunto-osuuskunta ja asunto-osakeyhtiötalon sekä erillisen lämmityslai-

toksen tai muun huoltorakennuksen rakentamista tai laajentamista varten myönnetyn lainan lyhennysten maksaminen alkaa sinä kalenterivuotena, joka kolmen vuoden kuluuttua ensiksi seuraa lainan ensimmäisen erän nostamista.

#### 28 §.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnetyn asuntolain lyhennysten maksaminen alkaa siinä tapauksessa, ettei samaan tarkoitukseen ole myönnetty lisälainaa, sinä kalenterivuotena, joka viiden vuoden kuluttua ensiksi seuraa lainan ensimmäisen erän nostamista. Takaisin periminen voidaan lainaa myönnettäessä kuitenkin päättää aloitettavaksi aikaisemminkin, kuitenkin aikaisintaan sinä kalenterivuotena, joka kolmen vuoden kuluttua ensiksi seuraa lainan ensimmäisen erän nostamista, taikka myöhemmin, kuitenkin viimeistään yhdeksänestä lainavuodesta alkaen, mikäli se muiden kuin valtion varoista saatujen luottojen takaisin maksamisen vuoksi tai muusta syystä katsotaan tarpeelliseksi.

#### 29 §.

Asuntotuotantolain 10 §:n 8 momentissa tarkoitettua takaisinmaksuajan pitennystä koskeva hakemus, joka on tehtävä asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaisesti lomaketta käyttäen ja johon on liitettävä asuntohallituksen määräämät selvitykset, on toimitettava asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle yhdeksäntenä lainavuotena. Sanotun kunnallisen viranomaisen on viipymättä lähetettävä hakemus ja sen johdosta antamansa lausunto lääninhallitukselle.

Eriyisestä syystä voidaan takaisinmaksuajan pitennys myöntää, vaikka sitä ei ole haettu 1 momentissa säädettyin tavoin.

Takaisinmaksuajan pitentämisestä päättää lääninhallitus.

#### 30 §.

Lisälaina peritään takaisin yhdellä kertaa, jollei lääninhallitus, huomioon ottaen lainan saajan tulot, varallisuuden, työkyvyn ja perhesuhteet, lainan saajan hakemuksesta päättä, että takaisin maksamisessa on sovellettava, mitä asuntotuotantolain 10 §:n 8 momentissa on säädetty.

Hakemus on tehtävä viimeistään kahdeksantena lainavuotena sen mukaisesti kuin 29 §:ssä on säädetty.

#### 31 §.

Lainan korko ja lyhennys on maksettava vuosittain maaliskuu- ja syyskuun jälkimmäisen puoliskon aikana.

#### 32 §.

Lainan saajalla on oikeus ilman irtisanomista suorittaa lainasta enemmänkin kuin määrätty lyhennys.

Ylimääräisen lyhennyksen maksamisella lainan saaja vapautuu niin monen velkakirjassa sovitun lähinnä seuraavan lyhennyksen suorittamisesta kuin ylimääräiseen lyhennykseen sisältyy lähinnä erääntyviä täysiä lyhennysmaksuja. Ylimääräisestä lyhennyksestä huolimatta on maksamattomalle pääomalle lasketut korkorät seuraavina säännönmukaisina maksupäivinä suoritettava.

Jos lainan saaja ylimääräistä lyhennystä maksaessaan kuitenkin ilmoittaa haluavansa lainan takaisinmaksuajan lyhentämistä, lyhennetään takaisinmaksuaikaa yhtä monella vuosipuoliskolla kuin maksettuun määrään sisältyy takaisinmaksuajan lopussa erääntyviä täysiä lyhennyseriä. Mikäli lainan saaja sitä haluaa, on maksamatta jäävälle pääomalle laadittava uusi lyhennysuunnitelma alkuperäistä takaisinmaksuaikaa lyhentämättä.

#### 33 §.

Lainaa koskevaan velkakirjaan on otettava ehto, jonka mukaan, jos koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy, on lainan takaisin maksamatta olevasta määrästä suoritettava vuotuista viivästyskorkoa kaksi prosenttia koron tai lyhennyksen erääntymispäivästä lukien siihen saakka, kun täysi maksu tapahtuu, kuitenkin vähintään 12 prosenttia erääntyneen koron ja lyhennyksen määrästä.

Asuntohallitus voi erityisestä syystä myöntää helpotuksia viivästyskoron suorittamisessa.

#### 34 §.

Laina voidaan sen lisäksi, mitä asuntotuotantolaista johtuu, katsoa ilman irtisanomista osaksi tai kokonaan heti maksettavaksi erääntyneeksi:

1) jos koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy enemmän kuin 30 päivää erääntymispäivästä lukien;

2) jos lainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty;

3) jos lainan saaja on saman omaisuuden hankkimiseen tai saman rakennustyön suorittamiseen saanut muuta lainaa valtion varoista tai varoista, joista valtio maksaa lainan antajalle korkohyvitystä;

4) jos lainan saaja on lainaa hakiessaan tai muutoin antanut olennaisessa kohdassa erheellisen tiedon tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja taikka jos kiinteistöä havaitaan rasittavan saatavan, maksun tai muun etuuden, jolla on maksuun katsoen parempi etuoikeus kuin myönnettyllä lainalla ja jonka olemassaolosta lainan antaja lainaa myöntäessään ei ole ollut tietoinen;

5) jollei rakennustyötä, jota varten laina on myönnetty, suoriteta hyväksytyjä piirustuksia ja rakennusselitystä noudattaen;

6) jollei rakennustyön suorittamiselle lainaa myönnettäessä työllisyysnäkökohtien johdosta tai muutoin ehkä asetettuja ehtoja ole noudatettu;

7) jos velallinen ei luovuta kiinnityksen hankkimista varten tarvittavia asiakirjoja;  
8) jos rakennus on vuokralla eikä vuokaroikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä ole uudistettu kuutta kuukautta ennen kiinnityksen vanhentumista;

9) jos vakuuden arvo on huonon hoidon vuoksi tai muusta syystä siinä määrin alentunut, että lainasta maksamatta olevan pääoman takaisin saaminen vaarantuu, eikä velallinen kehotuksesta aseta lainan antajan hyväksymää riittävää vakuutta;

10) jos lainoitettu omaisuus ulosmitataan myytäväksi; tai

11) jos velallinen tai takaaja joutuu konkurssiin tai hakee akordia taikka jos takaaja kuolee, eikä velallinen kehotuksesta aseta lainan antajan hyväksymää riittävää vakuutta.

Lainasta laadittavaan velkakirjaan on otettava ehto siitä, mitä 1 momentissa on säädetty, ja lisäksi ehto, jonka mukaan pantattu velkakirja lainan erääntyessä maksettavaksi on pidettävä ilman eri irtisanomista maksettavaksi erääntyneenä riippumatta siitä, mitä siinä on maksuajasta määrätty.

#### 35 §.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnetyn asuntolainan ja lisälainan saajalle voidaan myöntää lykkäystä lyhennysmaksujen, korkojen tai molempien suorittamisessa hänestä itsestään riippumattomista syistä aiheutuneiden vaikeuksien lieventämiseksi ja edellyttäen, että hänen on esitetyn selvityksen perusteella katsottava taloudellisen asemansa takia olevan tällaisen helpotuksen tarpeessa.

Opiskelija-asuntolan rakentamista tai laajentamista varten myönnetyn lainan osalta voidaan myöntää 1 momentissa tarkoitettua lykkäystä, mikäli se katsotaan asuntolan ylläpitämisen, opiskelijoilta asu-

misesta perittävien vuokrien ja muiden maksujen alentamisen tai lainan saajan taloudellisen aseman kannalta taikka muista sellaisista syistä tarpeelliseksi.

Lykkäyksen myöntää hakemuksesta 1 momentissa tarkoitettujen lainojen osalta lääninhallitus ja 2 momentissa tarkoitettujen lainojen osalta asuntohallitus. Hakemus, joka on tehtävä asuntohallituksen hyväksymän kaavan mukaista lomaketta käyttäen ja johon on liitettävä asuntohallituksen määräämät selvitykset, on toimitettava 1 momentissa mainittujen lainojen osalta asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle ja 2 momentissa mainittujen lainojen osalta asuntohallitukselle viimeistään kolme kuukautta ennen niiden lyhennysten ja korkoerien erääntymistä, joita lykkäyshakemus tarkoittaa. Erityisistä syistä voidaan lykkäys myöntää, vaikka hakemusta ei ole tehty mainituin tavoin.

#### 36 §.

Asuntotuotantolain 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu tarjous on tehtävä asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaista lomaketta käyttäen sanotun lain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle, jonka on tehtävä tarjoukseen merkintä sen saapumisajasta. Tarjoukseen on liitettävä asuntohallituksen antamien ohjeiden mukaisesti laadittu laskelma ja muut tarpeelliset selvitykset lunastushinnan määräämistä varten. Kunnallisen viranomaisen on tarvittaessa toimitettava katselmus lunastushinnan määräämistä varten.

Lunastushintaa määrättäessä on hankintakustannuksina otettava huomioon myös tontin hankkimisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jollei tontin hankintakustannuksia voida selvittää taikka tontti on saatu vastikkeetta tai ilmeiseen alihintaan, on perusteeksi otettava paikkakunnalla vastaavanlaiseen asuntorakentamiseen käytetyn maan kohtuullinen käypä hinta.

Jos osakkeiden tai omakotitalon omistaja ei noudata mitä asuntotuotantolain 15 ja 15 e §:ssä on säädetty, tulee kunnallisen viranomaisen asianosaista kuuluttuaan tehdä lääninhallitukselle esitys asuntotuotantolain 15 e §:ssä tarkoitettujen seuraamusten määräämisestä.

#### 37 §.

Vuokra-, asunto-osuuskunta- ja asunto-osakeyhtiötalon sekä erillisen lämmityslaitoksen tai muun huoltorakennuksen rakentamista tai laajentamista varten lainaan saaneen on, alkoessaan asuntotuotantolain 15 g §:n 1 momentissa tarkoitettujen rajoitusten voimassa ollessa luovuttaa rajoituksen alaisen omaisuuden tai ryhtyä pysyvästi käyttämään vuokra-, asunto-osuuskunta- tai asunto-osakeyhtiötaloa tai siihen kuuluvaa asuinhuoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, tehtävä asuntohallituksen vahvistaman kaavan mukaisesti lomaketta käyttäen ilmoitus sanotun lain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle. Kunnallisen viranomaisen on viipymättä toimitettava ilmoitus asuntohallitukselle ja, kysymyksen ollessa rakennuksen luovuttamisesta, samalla ilmoitettava, onko ostaja kunta tai kunnan nimeämä. Jollei ostaja ole kunta tai kunnan nimeämä tai kun kysymyksessä on rakennuksen tai siihen kuuluvan asuinhuoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, tulee kunnallisen viranomaisen asianosaista kuultuaan tehdä asuntohallitukselle esitys asuntotuotantolain 15 g §:ssä tarkoitettujen seuraamusten määräämisestä.

#### 38 §.

Milloin asuntotuotantolain 15 §:n 1 momentissa tai 15 g §:n 1 momentissa tarkoitettu omaisuus luovutetaan sanotun momentin mukaisesti, voi asuntohallitus luovuttajan tai luovutuksen saajan hakemuksesta, jos kysymyksessä on asuntohallituksen myöntämä laina, siirtää lainan

tai, milloin kysymyksessä on kunnan välityksellä myönnetty laina, lääninhallitus oikeuttaa kunnan siirtämään lainan kokonaan tai osaksi luovutuksen saajan vastattavaksi.

Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että luovutuksen saaja ottaa saamisen vastattavakseen, sekä muut asuntohallituksen tarpeelliseksi katsomat selvitykset.

Hakemus on tehtävä asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulle kunnalliselle viranomaiselle, jonka on lähetettävä hakemus ja oma lausuntonsa siitä asuntohallitukselle tai, jos siirrosta 1 momentin mukaan päättää lääninhallitus, tälle.

#### 39 §.

Kunnan välityksellä myönnettyin lainan irtisanomisesta sekä siitä, onko laina katsotava ilman irtisanomista heti maksettavaksi erääntyneeksi, samoin kuin asuntotuotantolain 15 e §:ssä tarkoitetuista seuraamuksista päättää lääninhallitus.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, on myös kunnalla oikeus irtisanoa tai katsoa välityksellään myönnetty laina ilman irtisanomista osaksi tai kokonaan heti takaisin maksettavaksi erääntyneeksi.

#### 40 §.

Lääninhallituksen asiana on, milloin laina on myönnetty kunnan välityksellä, valvoa valtion etua asuntotuotantolain 8 §:n 5 momentissa tarkoitettussa huutokaupassa, jollei asuntohallitus yksittäistapauksessa ole pidättänyt tehtävää itselleen. Sama velvollisuus lääninhallituksella on, milloin asuntohallitus niin määrää, muunkin lainan osalta.

#### 41 §.

Asuntohallituksen asiana on valvoa, että lainojen myöntäminen kuntien toimesta tapahtuu asuntotuotantolain 21 §:ssä mainitun käyttösuunnitelman rajoissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun tehtävän suorittamista varten tulee kuntien antaa tarpeellisiksi katsottavat tiedot.

#### 42 §.

Lääninhallituksen tulee ohjata ja valvoa kuntien välityksellä tapahtuvaa lainoitustointaa sekä avustaa asuntohallitusta suoraan asuntohallituksesta tapahtuvan lainoitustoiminnan valvonnassa.

#### 43 §.

Velkakirjaan, joka laaditaan myönnettäessä kunnille lainoina asuntotuotantolain 2 §:ssä tarkoitettuja varoja, on otettava ehto, että laina voidaan ennen sen takaisin maksamista varten sovittua aikaa katsoa erääntyneeksi, jos sanottua lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä ei ole noudatettu.

#### 44 §.

Kunnalta peritään sen tilaamista 43 §:ssä tarkoitetuista varoista valtiolle korko kuudennesta päivästä lukien sen jälkeen, kun varat on maksettu asianomaiselle postisiirtotilille.

#### 45 §.

Kunnalle asuntotuotantolain 9 §:n 3 momentin mukaan myönnetty laina on maksettava valtiolle sitä mukaa, kuin lainan saajien on lainaehdojen mukaisesti suoritettava velkaansa kunnalle, minkä lisäksi heidän maksamiaan ylimääräisiä lyhennyksiä vastaava määrä on viipymättä suoritettava valtiolle.

Milloin velallinen saa lykkäystä lyhennyksen tai koron taikka molempien suorittamisessa, saa kunta vastaavan helpon lainan maksamisessa valtiolle.

### Korkohyvitykset.

#### 46 §.

Mitä asuntotuotantolain 10 §:n 8 momentissa on säädetty, koskee vastaavasti omakotitalon rakentamista, laajentamista ja

peruskorjausta sekä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten asuntolainan ja lisälainan sijasta myönnettyjen, sanotun lain 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen takaisin perimistä. Tästä on otettava ehto lainaa koskevaan velkakirjaan.

#### 47 §.

Asuntotuotantolain 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen osalta on, sikäli kuin 48 ja 49 §:stä ei muuta johdu, soveltuvin osin voimassa, mitä edellä 6—32 ja 36—38 §:ssä on valtion lainoista säädetty.

#### 48 §.

Asuntotuotantolain 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen saantia, takaisinmaksuajan pidentämistä ja siirtoa koskevat hakemukset on toimitettava asianomaiselle luottolaitokselle, jonka tulee hankkia hakemuksista sanotun lain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettun kunnallisen viranomaisen ja lääninhallituksen lausunto.

Lainan myöntämiseen ja siirtämiseen sekä takaisinmaksuajan pidentämiseen on saatava asuntohallituksen hyväksyminen.

#### 49 §.

Asuntotuotantolain 14 §:ssä tarkoitettua lainaa koskevaan velkakirjaan on otettava ehto, että laina voidaan edellä 19 ja 20 §:ssä sekä 34 §:n 1 momentissa mainituissa tapauksissa katsoa kokonaan tai osaksi ilman irtisanomista heti maksettavaksi erääntyneeksi ja että asuntohallitus voi tällöin kysymyksen oloissa 19 ja 20 §:ssä sekä 34 §:n 1 momentin 2—8 kohdassa mainituista tapauksista, määrätä lainan saajan suoritettavaksi määrän, minkä valtio on korkohyvityksenä ja indeksikorotuksena tai lisäkorkona luottolaitokselle suorittanut kysymyksessä olevan lainan osalta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu valtion luottolaitokselle suorittamaa korkohyvitystä ja indeksikorotusta tai lisäkorkoa vastaava määrä menee valtiolle, ja lainan anta-

jan tehtävänä on periä ja tilittää se valtiolle viipymättä.

Lainan erääntymispäivänä pidetään 19 ja 20 §:ssä sekä 34 §:n 1 momentissa 2—8 kohdassa mainituissa tapauksissa sitä päivää, jona lainan antaja tai asuntohallitus on päätöksellään katsonut lainan erääntyneen.

#### 50 §.

Asuntotuotantolain 15 e ja 15 g §:ssä tarkoitettujen seuraamusten määräämisestä päättää sanotun lain 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen osalta asuntohallitus. Asuntohallituksella on oikeus irtisanoa laina asuntotuotantolain 15 e ja 15 g §:ssä sekä 34 §:n 1 momentin 2—8 kohdalla mainituissa tapauksissa ilman irtisanomista heti maksettavaksi erääntyneeksi.

#### 51 §.

Korkohyvitys ja indeksikorotus tai lisäkorko suoritetaan asuntotuotantolain 14 §:ssä tarkoitettujen lainojen osalta luottolaitokselle samalta ajalta kuin velallinen maksaa luottolaitokselle korkoa. Maksamatta jääneen erääntyneen lyhennyksen osalta ei mainittuja korvauksia kuitenkaan suoriteta erääntymispäivän jälkeiseltä ajalta.

Edellä 49 §:n 3 momentissa tarkoitettun erääntymispäivän jälkeiseltä ajalta ei suoriteta luottolaitokselle tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettuja korvauksia.

Jos laina 34 §:n 1 momentin 1 ja 9—11 kohdassa mainitussa tapauksessa katsotaan ilman irtisanomista maksettavaksi erääntyneeksi taikka laina asuntotuotantolain säännösten perusteella irtisanoetaan heti maksettavaksi erääntyneeksi, suoritetaan lainan osalta luottolaitokselle tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettuja korvauksia, kunnes laina on takaisin maksettu, kuitenkin enintään siihen saakka, kun lainan vakuutena oleva omaisuus myydään lainan perimiseksi. Korvauksia ei kuiten-

kaan makseta enempää kuin mitä alkupeiraisen lyhennyssuunnitelman mukaan olisi 1 momentin säännös huomioon ottaen jouduttu suorittamaan. Asuntohallitus voi 34 §:n 1 momentin 9—11 kohdassa sekä asuntotuotantolain 15 e ja 15 g §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa määrätä, että korvausten suorittaminen lakkaa.

#### 52 §.

Korkohyvitystä ja indeksikorotusta tai lisäkorkoa on haettava asuntohallitukselta puolivuositain asuntohallituksen määrääminä aikoina. Hakemukseen tulee sisältyä asuntohallituksen määräämät korkohyvityksen sekä indeksikorotuksen tai lisäkoron laskemista varten tarpeelliset tiedot.

#### 53 §.

Luottolaitoksille suoritettavan korkohyvityksen suuruuden määrää valtioneuvosto.

### Valtion takaukset.

#### 54 §.

Asuntotuotantolain 13 §:ssä tarkoitettujen lainojen osalta on myös silloin, kun niiden osalta ei suoriteta korkohyvitystä valtion varoista, soveltuvin osin voimassa, mitä 6—32 ja 46 §:ssä on säädetty, kuitenkin niin, että lainojen saantia ja siirtämistä sekä takaisinmaksuajan pidentämistä koskevien hakemusten samoin kuin lainan myöntämisen ja siirtämisen sekä takaisinmaksuajan pidentämisen osalta on vastaavasti voimassa, mitä 48 §:ssä on säädetty.

#### 55 §.

Valtion takauksen myöntää asuntohallitus.

#### 56 §.

Milloin asuntotuotantolain 13 §:ssä tarkoitettun lainan lyhennyksen tai koron suorittaminen viivästyy kauemmin kuin 30 päivää erääntymispäivästä lukien, on luottolaitoksen ilmoitettava siitä viipymättä asuntohallitukselle sekä, jollei asuntohal-



litus toisin määrää, katsottava laina maksettavaksi erääntyneeksi ja ryhdyttävä perimistöimenpiteisiin.

Luottolaitoksen on annettava perimistöimenpiteistään asuntohallitukselle sellaiset selvitykset, että valtion etua voidaan valvoa.

#### 57 §.

Takausta koskevaan sitoumukseen on otettava ehto, jonka mukaan valtio vapautuu kokonaan tai osaksi takaukseen perustuvasta maksuvelvollisuudesta, jollei lainan antaja ole hoitanut lainaa pankkitapojen mukaisesti ja samalla valvonut valtion etua takaaajana tai jollei lainan antaja ole noudattanut asuntotuotantolakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä sekä asuntohallituksen antamia ohjeita.

Milloin siihen on syytä, asuntohallitus voi päättää, että takaukseen perustuva valtion vastuu pysytetään osaksi tai kokonaan voimassa poiketen siitä, mitä 1 momentissa on säädetty.

#### 58 §.

Asuntotuotantolain 13 §:ssä tarkoitettua lainaa koskevaan velkakirjaan on otettava ehto, että asuntohallituksella ja lainan antajalla on oikeus katsoa laina ilman irtisanomista kokonaan tai osaksi heti maksettavaksi erääntyneeksi 34 §:n 1 momentin 1, 2, 5 ja 7—11 kohdassa mainituissa tapauksissa sekä:

1) jos lainan saaja on lainaa hakiessaan tai muutoin antanut olennaisessa kohdassa erheeliisen tiedon tai salannut lainan tai valtion takauksen myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja taikka jos kiinteistöä havaitaan rasittavan saatavan, maksun tai muun etuuden, jolla on maksuun katsoen parempi etuoikeus kuin lainalla, minkä takaisin maksamisen vakuudeksi valtion takaus on myönnetty, ja jonka olemassa olostakin lainan antaja ei lainaa myöntäessään ole ollut tietoinen; tai

2) jos velallinen kieltäytyy antamasta asuntohallitukselle tai lainan antajalle käytön valvontaa varten tarvittavia tietoja.

Milloin lainan myöntänyt luottolaitos vaihtee jonkin 1 momentissa tarkoitetun irtisanomisperusteen olevan olemassa, on luottolaitoksen viipymättä ilmoitettava siitä asuntohallitukselle.

#### Tutkimusmäärärahat.

#### 59 §.

Asuntotuotantolain 18 §:n 2 momentissa tarkoitetusta tutkimustoiminnan yleisohjelmasta on, ennen kuin se saatetaan valtioneuvoston hyväksyttäväksi, hankittava asuntotuotantoneuvottelukunnan lausunto.

#### 60 §.

Asuntotuotantolain 18 §:n 1 momentissa tarkoitetut tutkimusmäärärahat myöntää hakemuksesta asuntohallitus hankittuaan asuntotuotantoneuvottelukunnan lausunnon. Hakemukseen on liitettävä tutkimusta tai muuta tehtävää koskeva ohjelma, kustannusarvio ja julkaisemissuunnitelma sekä muut asuntohallituksen tarpeelliseksi katsomat selvitykset.

#### 61 §.

Tutkimusmääräraha voidaan myöntää sellaiselle virastolle, laitokselle, yhdistykselle, yhtiölle, säätiölle tai muulle yhteisölle taikka yksityiselle henkilölle, jonka katsotaan olevan pätevä tutkimuksen tai tehtävän suorittamiseen.

Milloin tutkimusmääräraha myönnetään muulle kuin yksityiselle henkilölle, on määrärahan saaneen nimettävä tutkimusta tai tehtävää suorittamaan asuntohallituksen hyväksymä henkilö.

#### 62 §.

Tutkimusmäärärahaa ei saa myöntää sellaisen tutkimuksen tai tehtävän suorittamista varten, jonka tarkoituksena on patentilla suojattavan rakennusaineen, -laitteen tai valmistusmenetelmän keksiminen tai kehittäminen.

#### 63 §.

Tutkimusten tulokset on julkaistava asianomaisissa ammattilehdissä tai erikoisjulkaisuissa sekä yleistajuudessa muodossa sanoma- tai aikakauslehdissä taikka muulla asuntohallituksen hyväksymällä tavalla.

#### 64 §.

Tutkimuksen tai tehtävän suorittamista ja sitä varten myönnettyjen varojen käyttöä valvoo asuntohallitus.

Tutkimuksen tai tehtävän suorittajan on pyydettäessä annettava asuntohallitukselle selvitys työn edistymisestä ja muista sen suorittamiseen liittyvistä seikoista.

#### 65 §.

Määrärahan saajan on toimitettava asuntohallitukselle tilitys määrärahan käytöstä ja sitouduttava siihen, että sisäasiainministeriöllä, valtiontalouden tarkastusvirastolla ja asuntohallituksella on oikeus tarkastaa määrärahan käytön osalta saajan kirjanpitoa, kokouspöytäkirjoja ja muita asiakirjoja.

#### Erinäisiä säännöksiä.

#### 66 §.

Asuntohallituksen asiana on antaa ohjeet asuntotuotantolain 19 §:ssä tarkoitettujen asuntotuotanto-ohjelmien laatimista varten. Ohjelma samoin kuin siihen vuosittain tehdyt tarkistukset on toimitettava tiedoksi sisäasiainministeriölle, asuntohallitukselle ja lääninhallitukselle.

Hakemus, joka tarkoittaa vapautuksen myöntämistä asuntotuotanto-ohjelman laadimisvelvollisuudesta tai lykkäystä sen valmistamisessa, on toimitettava lääninhallitukselle, jonka on annettava hakemuksen johdosta lausuntonsa sekä lähetettävä hakemus ja lausunto asuntohallitukselle edelleen tämän lausunnon ohella ministeriölle toimitettavaksi.

Lääninhallituksen asiana on ohjata ja valvoa kuntien toimesta tapahtuvaa asuntotuotanto-ohjelmien laatimista.

#### 67 §.

Valtuuston päätöksestä, jolla asuntotuotantolain 20 §:n 2 momentissa mainitut tehtävät on määrätty kunnan jonkin lautakunnan hoidettavaksi, on viipymättä toimitettava tieto lääninhallitukselle ja asuntohallitukselle.

#### 68 §.

Asuntohallituksen on vuosittain sisäasiainministeriön määräämänä aikana tehtävä ministeriölle esitys asuntotuotantolain 21 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi käyttösuunnitelmaksi. Asuntohallituksen on hankittava asiasta asuntotuotantoneuvottelukunnan lausunto.

Esityksessä on mainittava, miten määrärahat ehdotetaan käytettäväksi eri tarkoituksiin. Tarkempia määräyksiä käyttösuunnitelman sisällöstä ja laadimisesta antaa tarvittaessa valtioneuvosto.

#### 69 §.

Asuntohallituksen päätökseen, joka koskee lainan myöntämistä, valtion vastuulle jättämistä, siirtämistä, irtisanomista tai ilman irtisanomista heti maksettavaksi erääntymistä, asuntotuotantolain 12 §:n 1 momentissa tarkoitettua lykkäyksen myöntämistä, mainitun lain 15 g §:n 1 momentissa tarkoitettua ostajan hyväksymistä, valtion takauksen myöntämistä, kunnan tai luottolaitoksen myöntämän lainan hyväksymistä tai tutkimusmäärärahan myöntämistä, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Muutosta ei myöskään saa valittamalla hakea lääninhallituksen päätökseen, joka koskee lainan siirtämistä, irtisanomista tai ilman irtisanomista heti maksettavaksi erääntymistä, asuntotuotantolain 10 §:n 8 momentissa tarkoitettua takaisinmaksuajan pitennystä tai asuntotuotantolain 12 §:n 1 momentissa tarkoitettua lykkäyksen myöntämistä.

Lunastamista koskevaan kunnallisen viranomaisen päätökseen haetaan muutosta niin kuin kunnallislaissa on säädetty.

70 §.

Tarkemmat määräykset tämän asetuksen täytäntöönpanosta antaa tarvittaessa sisäasianministeriö.

Asunto-, lisä- ja asunto-osakelainoja sekä asuntotakuita ennen 1 päivää heinäkuuta 1968 myönnettäessä samoin kuin sanottuun päivään mennessä myönnettujen lainojen ja asuntotakuiden osalta muutokin on, sikäli kuin asuntotuotantolain 24 §:n 2 momentista, sellaisena kuin se on 19 päivänä tammikuuta 1968 annetussa laissa (33/68), ei muuta johdu, noudatettava soveltuvin osin, mitä 4 päivänä joulukuuta 1953 annetussa asuntotuotantolaisa (488/53) ja sen nojalla on säädetty tai määrätty, kuitenkin niin, että myönnettäessä lainaa tai asuntotakuuta omakotitalon rakentamista tai laajentamista varten on

noudatettava, mitä tämän asetuksen 13 §:ssä on säädetty.

Asuntotuotantolakia ja tätä asetusta ei sovelleta asutuslainsäädännön mukaisten hallintasopimusten nojalla hallittujen asuntotilojen ja -tonttien asuntorakentamiseen

Sen estämää, mitä 25 §:n 2 momentissa, 29 §:n 3 momentissa, 30 §:n 1 momentissa, 35 §:n 3 momentissa, 36 §:n 3 momentissa, 38 §:n 1 momentissa, 39 §:n 1 momentissa sekä 40, 42 ja 54 §:ssä on säädetty, hoidetaan lääninhallituksille kuuluvat tehtävät vuoden 1969 loppuun asuntohallituksen toimesta. Mitä 12 §:n 1 momentissa ja 48 §:n 1 momentissa on säädetty lausunnon hankkimisesta lääninhallitukselta, ei sovelleta ennen 1 päivää tammikuuta 1970. Asuntohallituksen päätökseen, joka koskee asuntotuotantolain 10 §:n 8 momentissa tarkoitettua takaisinmaksuajan pitennystä, ei saa valittamalla hakea muutosta.

## **Asumisaikaa koskevia ohjeita 1. 7. 1968 lähtien asuntolainoitetuissa asunto-osakeyhtiöaloissa**

Sen lisäksi mitä asuntotuotantolaisa ja -asetuksessa sekä asuntohallituksen antamassa asuntolainapäätöksessä ja ohjeissa on määrätty, antaa asuntohallitus seuraavat lähemmät ohjeet:

1. Huoneistojen yhdistämiset ja muut muutokset.

Asuntolaina on myönnetty mm. ehdolla, että kiinteistö on rakennettava asuntohallituksen hyväksymien piirustusten ja työselitysten mukaisesti. Ehtoa on tulkittava siten, että kaikki hyväksytyistä piirustuksista poikkeavat oleelliset muutokset on alistettava asuntohallituksen hyväksyttäväksi varsinaisten rakennustöiden päättymisen jälkeenkin. Tällaisia muutoksia ovat esim. huoneistojen sisäisten väliseinien poistaminen, oviaukkojen siirtäminen ja lisääminen muihin kuin piirustusten edellyttämiin kohtiin, kiinteiden kalusteiden poistaminen, kahden tai useamman asuinhuoneiston yhdistäminen siten, että huoneistojen välinen seinä poistetaan tai väliseinään tehdään oviaukko samoin kuin myös asuinhuoneiden yhdistäminen liikehuoneistoon.

Muutosanomuksen käsittelee ensin yhtiön hallitus, joka myönteisessä tapauksessa lähettää anomuksen lausuntoineen asuntohallitukselle liittäen oheen muutosta osoittavat piirustukset. Mikäli anomus edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta, voi yhtiökokous

asuntohallituksen lausunnon saatuaan tehdä asianmukaiset päätökset ja toimittaa sen jälkeen ko. kokousten pöytäkirjat kahdena kappaleena asuntohallitukselle toisen kappaleen pöytäkirjaa hyväksymismerkinnällä varustettuna yhtiölle. Asuntohallitukselle on toimitettava jäljennös kauppa- ja teollisuusministeriön hyväksymästä yhtiöjärjestyksen muutospäätöksestä heti hyväksymisen jälkeen samoin kuin muutoksen osoittava kaupparekisteriote.

2. Osakkeiden luovutus.

Jos osakkeenomistaja tahtoo luovuttaa osakkeensa muulle kuin aviopuolisolleen, rintaperilliselleen, ottolapselleen, vanhemmilleen, sisaruksilleen tai kunnalle tai kunnan nimeämälle asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävälle henkilölle, on hänen tarjottava osakkeet sen kunnan lunastettavaksi, jossa yhtiön kiinteistö sijaitsee. Kunnalla on oikeus kolmen kuukauden kuluessa tarjouksen saatuaan päättää lunastaa kysymyksessä oleva omaisuus. Tarjoamisvelvollisuus on voimassa, kunnes asunto-osakeyhtiön saama laina on kokonaan maksettu takaisin.

Tarjous on tehtävä käyttäen liitteenä n:o 20 olevaa kunnalta saatavaa asuntohallituksen lomaketta 36 a, jossa on myös asianomaisen yhtiön hallitukselta hankittava ja

sen toimesta laadittu laskelma lunastushinnasta. Lunastustarjous ja siinä oleva laskelma on toimitettava kunalle. Mikäli kunta pyytää lisäselvityksiä lunastushinnan määräämistä varten, on yhtiön hallituksen toimitettava ne hyvissä ajoin ennen lunastamiselle säädetyin määräajan päättymistä.

Jotta kunnan viranomainen voisi ryhtyä asuntotuotantoasetuksen 36 §:n 3 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen niissä tapauksissa, jotka mainitaan asuntotuotantolain 15 e §:ssä, tulee asunto-osakeyhtiöiden hallituksen välittömästi luovutuksesta tai muusta 15 e §:ssä mainitusta osakkeenomistajan toimenpiteestä tiedon saatuaan ilmoittaa tästä kunnan viranomaisille.

### 3. Lunastushinnan määrääminen.

Lunastushinnan määräämistä koskevat säännökset on otettu asuntotuotantolain 15 a §:ään. Tämän lainkohdan mukaan on osakkeiden lunastushinta määrättävä yhtiöosuuden suuruiseksi. Tällöin on yhtiön omistama kiinteistö arvioitava ottaen huomioon yhtiön omistaman rakennuksen tai rakennusryhmän valmistumisen jälkeen hankintakustannuksissa rakennuskustannusindeksien mukaan laskettuna tapahtuneet muutokset sekä kohtuulliset arvovähennykset ja kiinteistön parannukset. Yhtiöosuuden arvoon lisätään kohtuullinen korvaus osakkeenomistajan kustannuksella huoneistoon ehkä tehdyistä parannuksista ja siitä vähennetään niiden kustannusten osuus, jotka ovat tarpeen huoneiston saatamiseksi siihen kuntoon, ottamatta kuitenkaan lukuun huoneiston luonnollista kulumista. Yhtiön hallituksen tulee antaa kunalle lunastushinnan määräämistä varten tarpeelliset tiedot.

Huhtikuun 9 päivänä 1968 taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuonna 1968–1969 annetun, 10. 4. 1968 voimaan tulleen ns. vakauttamislain (207/68) 1 §:n 1 mo-

mentin mukaan on mainitulla lailla sen 3 §:ssä säädetyin poikkeuksin kumottu laissa, asetuksessa tai muussa säädöksessä taikka viranomaisen päätöksessä olevat säännökset tai määräykset, jotka koskevat edellä mainitussa ns. valtalin 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua indeksisidonnaisuuden noudattamista. Tästä johtuen on myös edellä mainittu asuntotuotantolain 15 a §:n määräys kiinteistön arvioimisesta siten, että huomioon otetaan rakennuksen tai rakennusryhmän valmistumisen jälkeen hankintakustannuksissa rakennuskustannusindeksin mukaan laskettuna tapahtuneet muutokset, tullut kumotuksi eikä hankintakustannusten tarkistaminen tällä perusteella näin ollen ole enää mahdollista.

Lunastustarjous on, kuten edellä on jo mainittu, tehtävä asuntohallituksen lomaketta 36 a käyttäen kunnallishallitukselle tai sille kunnan lautakunalle, jolle valtuusto on määrännyt tämän tehtävän. Lomakkeessa oleva laskelma lunastushinnan määräämistä varten on tarkoin täytettävä ja lomakkeeseen liitettävä muut tarpeelliset selvitykset.

Yhtiöosuudella tarkoitetaan sitä osuutta, joka osakkeenomistajalla kulloinkin on katsottava olevan osakeyhtiön inventoimalla saatuaan netto-omaisuuteen. Asunto-osakeyhtiöissä tarkoittaa yhtiöosuuden arvioiminen osakkeenomistajan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvon määräämistä ja on tällöin meneteltävä seuraavasti:

Kiinteistön arvoa lunastustarjouksen ajankohtana arvioitaessa on lähtökohtana pidettävä asuntohallituksen vahvistamaa kiinteistön lopullista hankinta-arvoa (rakennus + oma tontti). Vähennyksenä otetaan huomioon edellä mainitulla tavalla määrätystä rakennuksen (ei tontin) arvosta tehtävä rakennusten kohtuullinen arvovähennys, joka on nykyisin kivitaloissa 1 1/2 % ja puutaloissa 2 1/2 % vuodessa kuukauden tarkkuudella laskettuna. Hankinta-arvoon lisätään kiinteistön mahdollisten paranusten arvo sekä niin ikään muu omai-

suus, kuten varat kassassa ja pankkitileillä, polttoainevarasto, irtaimisto sekä mahdollinen osuus lämpöyhtiön osakepääomasta sekä vuokra-, korko- ym. saatavat.

Edellä mainituin tavoin saadusta määrästä vähennetään yhtiön kaikki velat tarjousajankohtana ja näiden lainojen vielä erääntymättömät korot eli korkovelat.

Asuntotuotantoasetuksen 36 §:n 2 momentin mukaan on lunastushintaa määrättäessä hankintakustannuksina otettava huomioon myös tontin hankkimisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jollein tontin hankintakustannuksia voidaan selvittää taikka tontti on saatu vastikkeetta tai ilmaiseen alihintaan, on perusteeksi otettava paikkakunalla vastaavanlaiseseen asuntorakentamiseen käytetyn maan kohtuullinen käypä hinta. Tontin kohtuullisina hankintakustannuksina voidaan yleensä lunastushinnan laskemisessa pitää asuntohallituksen hyväksymää tontin hintaa. Jos asianomainen väittää, että tontti on saatu vastikkeetta tai ilmaiseen alihintaan, mikä asuntolainoitetuissa taloissa kuitenkin tulee erittäin harvoin kysymykseen, on asianomaisen velvollisuutena esittää asiasta kunnan tarpeelliseksi katsoma selvitys.

Vähennyksen jälkeen saatu jäännös on yhtiön netto-omaisuuden arvo. Jos yhtiön osakepääoma ja rakennusrahasto jakaantuvat samassa suhteessa, kuten asuntohallituksen antamat jyvitysohjeet edellyttävät, saadaan yhtiöosuuden arvo jakamalla netto-omaisuuden arvo kaikkien osakkeiden lukumäärällä ja kertomalla saatu tulos ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärällä. Jos jyvitystä ei ole suoritettu edellä mainitun mukaisesti, saadaan yhtiöosuuden arvo siten, että netto-omaisuuden määrä jaetaan osakepääoman ja rakennusrahaston yhteisellä määrällä ja näin saaduilla osamäärillä kerrotaan huoneistosta alunperin maksettu määrä (= ko. huoneiston osuus osakepääomasta ja rakennusrahastosta). Mikäli osakkeenomistajalla yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen mukaan on oikeus suorittaa yhtiön

lainoista omistamiensa osakkeiden osalle tuleva lainaosuus joko kokonaan tai osaksi ja mikäli näin on tapahtunut, ei lunastushintaa määrättäessä näissä tapauksissa kiinteistön arvosta vähennetä yhtiön lainojen kokonaismäärää vaan ensin lasketaan kiinteistön edellä mainituin tavoin määrätystä arvosta kysymyksessä olevien osakkeiden osalle tuleva osuus ja tästä määrästä vähennetään huoneiston osalle tuleva osuus yhtiön lainoista. Jos osakas on suorittanut koko osuutensa yhtiön veloista samoin kuin tämän osuuden suoritusajankohdasta saakka lasketut korot, ei vähennystä näin ollen jouduta suorittamaan.

Yhtiöosuuden arvoon voidaan lisätä yhtiön hallituksen kohtuulliseksi katsoma korvaus huoneistoon tehdyistä erityisistä parannuksista sekä siitä vähentää niiden kustannusten osuus, jotka ovat tarpeen huoneiston saattamiseksi siihen kuntoon, missä se oli luovuttajan siihen muuttaessa, luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Erityisinä parannuksina voidaan pitää sellaisia huoneiston arvoa korottavia muutoksia, jotka on osakkeenomistajan erityisesti tilauksesta tehty rakennusaikana tai sen jälkeen. Sen sijaan ei huoneiston kulumisesta johtuvia tavanomaisia korjauksia, kuten maalausta ja tapetointia, voida pitää erityisinä parannuksina. Huoneiston kunto todetaan yhtiön hallituksen pitämässä katselmuksessa, jossa myös hallituksen on arvioitava edellä mainituista erityisistä parannuksista suoritettava korvaus.

Lunastushintaa määrättäessä on erityisesti huomattava:

että talon tai taloryhmän valmistusaikana on pidettävä sitä päivää, jolloin talon tai taloryhmän viimeksi valmistuneen rakennuksen viimeiset asukkaat ovat voineet muuttaa huoneistoonsa asumaan,

että yhtiön omaisuuden arvioimis- ja inventoimisajankohtana on pidettävä lunastustarjousta edeltäneen kuukauden viimeistä päivää,

että omaisuuden arvon lisäyksenä ei vuosikorjauksia oteta huomioon, sitä vas-

toin kylläkin sellaiset peruskorjaukset, jotka kirjanpitoperiaatteiden mukaan olisi vietävä asianomaiselle pääomattilille; lisärakenteiden arvioimisessa on otettava huomioon mitä edellä on sanottu arvon vähennyksestä,

että rakennuksen arvon vähennys laskeaan valmistuskauden viimeisestä päivästä lukien lunastustarjousta edeltäneen kauden viimeiseen päivään saakka,

että tontin arvolle ei saa laskea mitään arvonvähennystä,

että omaisuustaseessa olevia arvostuseriä, tappioita ja voittoja tahi rakennuksen valmistumisaajan jälkeen yhtiölle muodostuneita vara- ym. rahastoja taikka varauksia ei saa yhtiön netto-omaisuutta määrittäessä ottaa huomioon,

että huoneiston luonnollisella kulumisella tarkoitetaan sellaista kulumista, joka ei ylitä rakennuksen poistossa huomioon otettavaa arvonvähennystä eikä tee tarpeelliseksi huoneistossa peruskorjauksia,

että osakkeisiin sijoitetun pääoman korkoa ei voida lisätä lunastushintaan siltä ajalta, kun huoneistossa on asuttu taikka voitu asua sekä,

että yhtiöosuuden yksikköhintaa laskettaessa ei osakkeiden lukumäärään saa ottaa mukaan niitä kustannuksia, jotka vastaavat yhtiölle aikaisemmin lunastettuja ja mitätöityjä osakkeita.

#### 4. Lunastusmenettely.

Lunastustarjous on tehtävä, kuten edellä jo mainittiin, asuntohallituksen lomakkeella 36 a. Kunnan katsotaan käyttäneen lunastusoikeutensa, kun päätös lunastamisesta on annettu omistajalle tiedoksi. Lunastushinta on heti maksettava.

Tässä yhteydessä on syytä huomauttaa asuntotuotantolain 15 e §:n määräyksestä, jonka mukaan osakkeen luovuttaja, joka ei ole tarjonnut osakkeita kunnan lunastettavaksi tai tarjouksen tehtyään ennen kunnan lunastusoikeuden käyttämiseksi säädetyn määräajan päättymistä luovuttaa osakkeet muulle kuin sanotun lain 15 §:ssä mai-

nitulle lähiomaiselle, kunnalle tai kunnan nimeämälle ostajalle tai ryhtyy pysyväisesti käyttämään asuinhuoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi tahi ei kunnan lunastamispäätöksen saatua lainvoiman luovuta osakkeita kunnalle tai kunnan nimeämälle ostajalle, voidaan velvoittaa valtiolle kokonaan tai osaksi suorittamaan osakkeiden käyvän hinnan ja edellä tarkoitettun lunastushinnan välinen erotus. Samaan seuraamukseen voidaan velvoittaa osakkeiden omistaja, joka on luovuttanut asuntonsa pysyväisesti muuhun käyttöön kun asunnoksi.

Tällöin on huomattava, että milloin asianomainen huoneiston haltija tekee asunnonsa omaan ammattiinsa kuuluvia, ilman vierasta apua suoritettavia töitä, ei asuntoa voida katsoa käytettävän muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi.

#### 5. Yleistä.

Asunto-osakeyhtiön tulee tarkoin noudattaa asuntotuotantolakia ja -asetusta sekä asunto-osakeyhtiö- ja osakeyhtiölainsäädäntöä samoin kuin yhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Asuntotuotantolainsäädäntö asettaa yhtiön hallintoelimille lukuisia velvollisuuksia, joiden täsmällistä noudattamista on syytä tässä yhteydessä erityisesti tähdentää. Erityistä huomiota on kiinnitettävä asuntotuotantolain 15 - 15 a §:n, 15 d - 15 e §:n ja 15 g - 15 i §:n sekä asuntotuotantoasetuksen 18 §:n 23 §:n, 31 §:n, 34 §:n, 37 §:n ja 38 §:n säännöksiin. Asuntotuotantoasetuksella lääninhallitukselle siirretyt tehtävät hoidetaan mainitun asetuksen mukaan asuntohallituksen toimesta vuoden 1969 loppuun saakka.

Lopuksi on syytä mainita, että säännöksiin, määräysten ja lainahtojen sekä asuntohallituksen ohjeiden noudattamatta jättämisestä saattaa olla seurauksena asuntolain määrääminen kokonaan tai osaksi valtiolle takaisin maksettavaksi.

## Huoneenvuokralaki

Annettu Helsingissä 10 p:nä helmik. 1961.

### 3 §.

Jos vuokrasopimus on tehty suullisesti, vaikka se sovitun vuokrakauden pituuden vuoksi 1 §:n mukaan olisi ollut laadittava kirjallisesti, pidetään vuokrakautena vuotta.

### 4 §.

Milloin kirjallinen vuokrasopimus on tehty kahtakymmentäviittä vuotta pitemmäksi ajaksi, katsotaan vuokrakaudeksi kuitenkin kaksikymmentäviisi vuotta.

Enintään viideksikymmeneksi vuodeksi voidaan vuokrasopimus kuitenkin tehdä huonetiloista, joita tarvitaan useamman kiinteistön yhteisiin tarpeisiin lämpökeskuksena, väestönsuojana tai muulla vastaavalla tavalla.

Jollei vuokra-aikaa ole määrätty, pidetään vuokrakautena kuukautta.

### 5 §.

(7. 2. 1964/38)

Jollei muusta irtisanomisajasta ole sovitettu, lakkaa vuokrasopimus olemasta voimassa vuokrakauden päätyttyä, jos sopimus sitä ennen on jommaltakummalta puolelta sanottu irti vähintään:

1) kolmea kuukautta ennen, milloin vuokrakausi on vuosi tai sitä pitempi;

2) kuukautta ennen, milloin vuokrakausi on vuotta lyhyempi, mutta vähintään kuukausi; sekä

3) päivää ennen, milloin vuokrakausi on kuukautta lyhyempi.

Jollei irtisanomista toimiteta 1 momentissa mainitussa tai erikseen sovitussa ajassa, on sopimus katsottava uudistetuksi ennen sovituksi vuokrakaudeksi, enintään kuitenkin vuodeksi kerrallaan.

Milloin on sovittu, että sopimus päättyy vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista, noudatettakoon sitä.

### 6 §.

Jos vuokralainen, milloin vuokrasuhde on sovittu päättymään vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista, pysyy paikoillaan vuokrakauden päätyttyä, eikä vuokranan-

### 1 luku.

#### Huoneenvuokrasopimuksen tekeminen ja vuokrakausi.

### 1 §.

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan, on tehtävä kirjallisesti, jos huoneiston luovuttaminen tapahtuu vuodeksi tai sitä pitemmäksi ajaksi taikka jos vuokranantaja tai vuokralainen niin vaatii.

Jos kirjalliseen sopimukseen tehdään muutos tai lisäys, on se jommankumman sopimusosapuolien vaatimuksesta merkittävä sopimuskirjaan.

### 2 §.

Milloin 1 §:ssä tarkoitettulla sopimuksella samalla luovutetaan maa-alue huoneiston yhteydessä käytettäväksi, sovelletaan sopimukseen tätä lakia, jos maa on tarkoitettu käytettäväksi muuhun kuin maatalouteen tai laajahkoon puutarhaviljelykseen.

taja kuukauden kuluessa kehoita häntä muuttamaan, on vuokrasopimus katsottava uudistetuksi vuokra-ajaksi, jonka pituutta ei ole määrätty.

#### 7 §.

Muuttopäivä on vuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä viimeistään kello kaksitoista on lähtevän vuokralaisen jätettävä puolet huoneistosta tulijan käytettäväksi sekä ennen kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tämän haltuun. Huoneena pidetään myös keittiötä.

#### 8 §.

Jos jo vuokralle annettu huoneisto vuokrataan toiselle, on aikaisemmalla sopimuksella etusija ja saakoon se, jonka täytyy väistyä, vuokranantajalta korvauksen vahingostaan, jos hän sopimuksen tehdessään oli viipittömässä mielessä.

### 2 luku.

#### Huoneiston luovuttaminen toiselle sekä vuokralaisen kuoleman, asumuseron ja avioliiton purkamisen vaikutus.

#### 9 §.

Vuokralainen ei saa, mikäli jäljempänä ei toisin säädetä, ilman vuokranantajan lupaa siirtämällä vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa huoneistoa toiselle. Jos vuokranantaja epää luvan ilman riittävää syytä tai ei anna vastausta viikon kuluessa luvan pyytämisestä, on vuokralaisella oikeus kuukauden kuluessa siitä lukien, kun lupa evättiin tai aika vastauksen antamiseen päättynyt, irtisanoa sopimus. Milloin lupa myönnetään, on vuokralainen luovutuksen tapahduttua vapaa vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista, jollei vuokranantaja ole asettanut suostumiselleen muuta ehtoa.

Jos vuokralainen harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminnalla liikettä huoneistossa, joka kokonaan tai pääasiallisesti on vuokrattu sanotunlaista tarkoitusta varten, hänellä on oikeus, luovuttaessaan liikkeensä toiselle, tälle samalla siirtää huoneiston vuokraoikeus. Niin ikään on muunlaisen kuin 30 §:ssä tarkoitetun huoneiston vuokralaisella oikeus siirtää asuinhuoneiston vuokraoikeus lapselleen tai vanhemmalleen. Molemmissa tapauksissa vaaditaan, että vuokranantaja voi kohtuudella tyytyä siihen, jolle vuokraoikeus siirretään. Luovuttaja on vastuussa, jollei vuokranantaja häntä siitä vapauta, vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvien velvollisuuksien täyttämistä vuokratuuden loppuun, jos vuokrasuhde on sovittu päättymään ilman irtisanomista, ja muussa tapauksessa siihen ajankohtaan asti, jolloin vuokrasuhde aikaisintaan päättyisi, jos irtisanominen olisi toimitettu vuokranantajan saadessa ilmoituksen vuokraoikeuden siirrosta.

Vuokralainen, joka toimensa, työnsä, opintojensa tai muun sellaisen syyn vuoksi joutuu väliaikaisesti oleskelemaan toisella paikkakunnalla, saa siksi ajaksi luovuttaa huoneiston henkilölle, johon vuokranantaja kohtuudella voi tyytyä. Tällöin huoneiston väliaikainen haltijakin vastaa vuokranantajaan nähden vuokrasopimuksen mukaan luovuttajalle vuokralaisena kuuluvista velvollisuuksista. Jos vuokralainen muuttaa paikkakunnalta ryhtyäkseen tiettyyn toimeen tai työhön, hänellä on oikeus irtisanoa sopimus.

Vuokralainen, joka 2 tai 3 momentin mukaan on luovuttanut huoneiston toiselle, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan siitä vuokranantajalle.

Ehto, jolla vuokralaiselta kielletään hänelle tämän pykälän mukaan kuuluva oikeus, on mitätön.

#### 10 §.

Jos vuokralainen saakoon luovuttaa osan huoneistoa toisen käytettäväksi, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Henkilöille, jotka eivät ole hänen

läheisiä sukulaisiaan, hän ei kuitenkaan saa vuokranantajan luvatta luovuttaa useampia kuin puolet huoneistoon kuuluvista huoneista, keittiö niihin luettuna. Jos osa huoneistosta siten luovutetaan toiselle, vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista.

Ehto, jolla kielletään kokonaan tai pääasiallisesti asunnoksi vuokratun muunlaisen kuin 30 §:ssä tarkoitetun huoneiston vuokralaiselta hänelle 1 momentin mukaan kuuluva oikeus, on mitätön.

#### 11 §.

Jos vuokralainen kuolee ennen vuokratuuden päättymistä, on kuolinpesän osakkailla oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle, johon vuokranantaja kohtuudella voi tyytyä; ja on heillä myös oikeus, milloin kysymys on kokonaan tai pääasiallisesti asunnoksi vuokratusta huoneistosta, kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta irtisanoa vuokrasopimus. Jos puoliset ovat yhdessä vuokranneet huoneiston ja toinen heistä kuolee, kuuluu sama oikeus kuolinpesän osakkaille ja eloonjääneelle puolisolille yhteisesti.

Ehto, joka on 1 momentin säännösten vastainen, on mitätön.

#### 12 §.

Jos puoliset tai toinen heistä on vuokranneet huoneiston käytettäväksi puolisoitten yhteisenä asunona ja heidät tuomitaan asumuseroon tai heidän avioliittonsa julistetaan puretuksi, voi oikeus samalla määrätä, että se puoliso, jonka kaikki asianhaarat huomioon ottaen on katsottava huoneistoa enemmän tarvitsevan, saa jatkaa vuokrasuhdetta, sekä vapauttaa toisen puolison vuokrasuhteesta.

Jos avioliitto purkautuu puolison kuoleman johdosta, voi oikeus eloonjääneen puolison vaatimuksesta määrätä, että hän saa jatkaa vuokrasuhdetta, milloin vaatimusta kaikki asianhaarat huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena, sekä samalla

vapauttaa kuolinpesän muut osakkaat vuokrasuhteesta.

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitettua määrystä älköön annettako, jos vuokranantaja saattaa todenkokoiseksi, että hän joutuisi määräyksen johdosta kärsimään vahinkoa tai huomattavaa haittaa.

### 3 luku.

#### Huoneiston kunto ja vuokraoikeuden käyttämistä kohdannut este.

#### 13 §.

Vuokranantajan on sinä päivänä, jona vuokralaisen on määrä ottaa vuokraamansa huoneisto haltuunsa, pidettävä se tämän saatavana sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen paikalliset olosuhteen huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Vuokratuuden kestäessä vuokranantajan on pidettävä huoneisto 1 momentissa tarkoitettussa kunnossa.

#### 14 §.

Jos huoneisto tuhoutuu tulipalossa tai muulla tavoin taikka viranomaisen antamallaan päätöksellä kieltää huoneiston laadun vuoksi käyttämästä sitä vuokrasopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen, raukeaa sopimus.

Milloin 1 momentissa tarkoitettu tapahduma tai kieltä on aiheutunut vuokranantajan syyksi luettavasta teosta tai laiminlyönnistä tai jos vuokranantaja, kun tapahtuma on sattunut tai kieltä on annettu ennen kuin vuokralaisen oli määrä saada huoneisto haltuunsa, ei ole viipymättä ilmoittanut tapahtumasta tai kiellosta vuokralaiselle, on tällä oikeus saada korvaus vahingosta, jonka vuokranantaja siten on hänelle aiheuttanut.

#### 15 §.

Jos vuokrasopimus koskee rakennusta tai sen osaa, joka sopimusta tehtäessä ei ollut saatettuna valmiiksi, eikä huoneisto

vielä ole valmiissa kunnossa, kun vuokralaisen on määrä ottaa se vastaan, on vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona hän ei ole voinut käyttää huoneistoa tai sen osaa. Jos viivästyksellä on vuokralaiselle olennainen merkitys, on hänellä oikeus irtisanoa sopimus. Irtisanominen voidaan toimittaa jo ennen kuin vuokralaisen on määrä saada huoneisto haltuunsa, milloin on ilmeistä, että sanotunlainen viivästys tulee tapahtumaan. Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus kärsimästään vahingosta, mikäli vuokranantaja ei näytä, ettei viivästyksiä voida lukea hänen syykseen tuottamuksena.

Mitä 1 momentissa on säädetty, on vastaavasti noudatettava, ellei se, jonka on muutettava toiselle vuokratusta huoneistosta, ole jättänyt sitä hallustaan oikeassa ajassa eikä vuokralainen tämän johdosta saa huoneistoa tai sen osaa haltuunsa sovittuna aikana.

#### 16 §.

Jollei huoneisto jostakin muusta kuin 14 tai 15 §:ssä mainitusta syystä ole silloin, kun vuokralaisen on määrä ottaa se haltuunsa, sellaisessa kunnossa, kuin vuokralaisella 13 §:n 1 momentin mukaan on oikeus vaatia, on vuokralaisella valta korjata puutteellisuus vuokranantajan kustannuksella, mikäli ei vuokranantaja kehoituksen saatuaan itse niin pian kuin mahdollista huolehdi korjauksen toimittamisesta. Jos puutteellisuutta ei voida korjata viivytyksettä tai jos vuokranantaja, kehoituksen saatuaan, ei huolehdi puutteellisuuden poistamisesta niin pian kuin mahdollista, on vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus. Irtisanomista älköön kuitenkaan toimitettako, ellei puutteellisuudella ole olennaista merkitystä, eikä sen jälkeen kun vuokranantaja on korjannut puutteellisuuden. Siltä ajalta, jona huoneisto on puutteellisessa kunnossa, on vuokralaisella oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi. Vuokra-

laisella on myös oikeus saada korvaus vahingosta, mikäli vuokranantaja ei näytä, ettei puutteellisuus ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan.

Jos huoneisto vuokrakauden kestäessä on vuokralaisen tuottamuksesta tullut puutteelliseen kuntoon, sovellettaisiin vastavasti, mitä 1 momentissa on säädetty, kuitenkin siten, että vuokralaisella ei ole oikeutta saadan vuokranalennusta sitä ajankohtaa edeltäneeltä ajalta, jolloin hän on esittänyt vuokranantajalle vaatimuksen puutteellisuuden korjaamisesta.

Vaikka huoneisto on vuokrattu siinä kunnossa, missä se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen, jollei huoneiston kunto ole sellainen kuin 13 §:ssä on sanottu, vedota 1 momentissa säädettyyn oikeuteen, jos hän sopimuksen tehdessään ei tiennyt puutteellisuudesta eikä tavallista huolellisuutta käyttäen sitä voinut havaita.

#### 17 §.

Ehto, jolla vuokralaiselle 14–16 §:n mukaan kuuluvia oikeuksia rajoitetaan, on mitätön. Mitä nyt on sanottu, ei kuitenkaan estä vuokranantajaa ja vuokralaista tekemästä sopimusta ajasta, jonka kuluessa 16 §:ssä mainittu puutteellisuus on korjattava, eikä myöskään koske sopimusta, jolla rajoitetaan vuokralaiselle sanotun pykälän mukaan kuuluvaa oikeutta vuokranalennuksen saamiseen siltä ajalta, jonka vuokranantaja tarvitsee saattaakseen huoneiston sovittuun kuntoon tai teettäköseen huoneistossa tai kiinteistössä tavanmukaisia kunnossapitotöitä taikka suorittaakseen jonkin muun työn, josta on erikseen sovittu.

#### 18 §.

Jos asuinhuoneisto taikka muu huoneisto, jossa vuokralaisen, hänen kotiväkensä tai hänen työssään olevien on oleskeltava, on sen laatuinen, että sen käyttämisestä on terveydelle ilmeistä vaaraa, on vuokralaisella, vaikka hän olisikin toisin suostunut, oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

## 4 luku.

### Vuokralaisen velvollisuudet huoneistoa käytettäessä.

#### 19 §.

Vuokralainen ei saa käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen, kuin sopimusta tehtäessä edellytettiin. Vuokranantaja älköön kuitenkaan, vaikka toisin olisikin sovittu, vedotko sellaiseen sopimuksesta poikkeamiseen, joka on hänelle merkityksetön.

#### 20 §.

Vuokralaisen tulee vuokra-aikana huolellisesti hoitaa huoneistoa kaikkineen mitä siihen kuuluu, ja korvatakseen hän kaiken vahingon, joka huoneistolle aiheutuu hänen tuottamuksestaan. Vuokralainen on niin ikään velvollinen korvaamaan huoneistoa kohdanneen vahingon, minkä hänen kotiväkensä tai vieraansa taikka muu henkilö, jolle on luovutettu osa huoneistoa tai joka suorittaa huoneistossa työtä vuokralaisen lukuun, aiheuttaa huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään; älköön vuokralainen kuitenkaan olko vastuussa täten syntyneestä palovahingosta, jollei hän ole laiminlyönyt hänelle kuulunutta huolenpitoa tai valvontaa.

Jos huoneisto vahingoittuu tai käy muutoin puutteelliseksi eikä korjausta vaaratta voida siirtää tuonemmaksi, on vuokralaisen heti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Milloin sellainen vahinko sattuu tai puutteellisuus ilmaantuu vuokralaisen ja hänen väkensä ollessa poissa, ja vuokralainen on varannut vuokranantajalle tilaisuuden poissaolon aikana tarvittaessa päästä huoneistoon, riittää kuitenkin, jos huoneistona on rakennuksen osa, että vuokralainen antaa vuokranantajalle ilmoituksen välittömästi takaisin palattuaan. Muunlaisesta vahingosta tai puutteellisuudesta tulee vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle ilman aiheutonta viivytystä. Vuokralainen, joka laiminlyö noudattaa, mitä tässä on säädetty ilmoituksen toimittami-

sesta vuokranantajalle, on vastuussa siitä aiheutuvasta vahingosta.

Vuokralainen, joka 9 tai 11 §:n säännösten vastaisesti on siirtänyt vuokraoikeutensa tai muutoin luovuttanut huoneiston toiselle, vastaa vahingosta, minkä uusi haltija 1 ja 2 momentin mukaan olisi velvollinen korvaamaan, jos huoneisto olisi ollut tämän vuokralle ottama. Milloin huoneiston luovuttamiseen on saatu vuokranantajan lupa, on vuokralainen vastuussa mainitusta vahingosta vain, mikäli vuokranantaja on pannut sen antamansa luvan ehdoksi.

Ehto, jolla vuokralaisen hoito- tai ilmoitusvelvollisuus tai vastuu huoneistoa kohdanneesta vahingosta määrätään laajemmaksi, kuin tässä pykälässä on sanottu, on mitätön, milloin huoneisto on annettu vuokralle ainoastaan asuntona käytettäväksi.

#### 21 §.

Vuokralaisen on huoneiston käyttöön nähden noudatettava, mitä terveellisyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa vaaditaan. Hänen on myös huolehdittava siitä, että nekin, joiden puolesta hänen tulee 20 §:n mukaan vastata, noudattavat, mitä tässä on määrätty vuokralaisen velvollisuudeksi.

#### 22 §.

Vuokralainen on velvollinen viivytyksettä myöntämään vuokranantajalle pääsyn huoneistoon, milloin se on tarpeellista huoneiston hoidon silmälläpitoa tai sellaisia korjauksia varten, joiden suorittamista ei voida vahingotta siirtää tuonemmaksi. Kun huoneisto on vapaa vuokrattavaksi tai tarkoitettu myytäväksi, on vuokralainen velvollinen sallimaan, että vuokranantaja näyttää huoneistoa sitä varten soveliaana aikana.

Vuokranantaja saa, ilmoitettuaan asiasta vuokralaiselle vähintään kahta viikkoa ennen, toimittaa huoneistossa vähemmän kiireellisiä korjauksia ja ajanmukaisia parannustöitä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käytös-

sä. Sellaisia töitä alkoon suoritettako vuokra-ajan viimeisenä kuukautena. Jos vuokranantaja tahtoo suorittaa huoneistossa muunlaista korjaus- tai parannustyötä, on vuokralaisella oikeus kahden viikon kuluessa ilmoituksen siitä saatuaan irtisanoa vuokrasopimus päättymään kesken vuokraudenkin kuuden kuukauden kuluttua irtisanomista seuranneen kalenterikuukauden alusta; eikä tähän työhön saada ryhtyä ennen kuin sopimuksen voimassaoloaika on päättynyt tai, ellei irtisanomista ole toimitettu, olisi voitu irtisanomisen johdosta saattaa päättymään. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei koske työtä, jonka vuokranantaja on sitoutunut tekemään vuokralaiselle.

Vuokranantaja huolehtikoon siitä, ettei 1 ja 2 momentissa mainituissa tapauksissa vuokralaiselle tuoteta suurempaa haittaa kuin tarve vaatii. Vuokralaiselle 2 momentissa tarkoitettusta työstä aiheutuneen vahingon vuokranantaja on velvollinen korvaamaan, vaikkei hänen viakseen voida lukea tuottamusta. Ehto, jolla vuokralainen velvoitetaan lyhyemmän määräajan jälkeen, kuin viimeksi sanotun momentin säännöksistä johtuu, sallimaan siinä tarkoitettuihin menpiteet tai rajoitetaan vuokralaiselle samojen säännösten mukaan kuuluvaa irtisanomisoikeutta, on mitätön.

#### 23 §.

Jos vuokranantajalta kielletään 22 §:ssä mainituissa tapauksissa pääsy huoneistoon, antakoon poliisiviranomainen hänelle virka-apua.

### 5 luku.

#### Vuokran suorittaminen.

#### 24 §.

Vuokra, joka maksetaan rahassa, on suoritettava, jollei maksuajasta ole toisin sovittu, viimeistään toisena päivänä vuokramaksukauden alusta lukien. Vuokramaksukautena pidetään kuukautta tai muuta

ajanjaksoa, jolta vuokra sopimuksen mukaan maksetaan.

Vuokraan kuuluvaksi luetaan myös korvaus huoneiston lämmittämisestä, lämpimästä vedestä, sähköstä ja muusta sellaisesta edusta, jonka vuokranantaja on sitoutunut toimittamaan ja joka on sovittu erikseen korvattavaksi.

Vuokra, joka suoritetaan muutoin kuin rahassa, suoritettakoon sitä aikana kuin on sovittu.

#### 25 §.

Vuokra on suoritettava sillä paikkakunnalla, jossa huoneisto on, vuokranantajan asunnossa tai, jos hän harjoittaa liikettä, hänen liikehuoneistossaan, taikka muussa hänen määräämässään paikassa.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saadaan rahassa maksettava vuokra aina suorittaa postiosoitukseksi taikka posti- tai pankkisiirron välityksellä. Tätä maksamistapaa käytettäessä katsotaan, arvosteltaessa onko vuokra suoritettu oikeassa ajassa, suorituksen tapahtuneen sinä päivänä, jolloin postiosoitus annettiin vuokranantajan osoitteella varustettuna postin kuljetettavaksi tai maksu tilillepanokortilla suoritettiin vuokranantajan posti-siirtotilille tahi pankkisiirtoa tarkoittava siirtomääräys jätettiin rahalaitokseen taikka, jos vuokralaisella on postisiirtotilli, jolloin tililtäotto- tai tilisiirtokortti saapui postisiirtokonttoriin. Tämän momentin säännösten vastainen ehto on mitätön.

### 6 luku.

#### Omistusoikeuden siirtymisen sekä ulosmittauksen ja konkurssin vaikutus.

#### 26 §.

Jos rakennus, joka on kokonaan tai osaksi annettu vuokralle, tahi vuokralle annettu huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan toisen omaksi, sitoo vuokrasopimus, vaikka siinä olisikin toisenlainen ehto, uutta omistajaa,

jos vuokralainen ennen luovutusta on ottanut huoneiston haltuunsa. Muussa tapauksessa uudella omistajalla on oikeus irtisanoa sopimus kuukauden kuluessa luovutuksesta lukien, jollei luovutuksessa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä tai sopimus kiinnityksen nojalla ole edelleenkin voimassa.

Jos kokonaan tai osaksi vuokralle annettu rakennus on kiinteistön osana taikka kuuluu sellaiseen tontinvuokraoikeuteen tai laitokseen, mikä on kiinteistönä kiinnitetty, ja jos kiinteistö, tontinvuokraoikeus tai laitos myydään ulosottoa toimin tekemättä ehtoa huoneenvuokrasta tehdyn sopimuksen pysyvyydestä, on ostajalla oikeus kuukauden kuluessa siitä lukien, kun hän on ottanut omaisuuden haltuunsa, irtisanoa vuokrasopimus. Niin ikään on ostajalla oikeus sopimuksen irtisanomiseen, jos rakennus tai vuokralle annettu huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ulosmitataan ja myydään niin kuin irtaimesta omaisuudesta on säädetty.

Milloin kirjallisesti tehtyyn vuokrasopimukseen sovittu muutoksesta tai lisäyksestä ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen, eikä uusi omistaja luovutuksen tapahtuessa siitä tiennyt, ei muutos tai lisäys, vaikka sopimus, sen mukaan kuin 1 tai 2 momentissa on sanottu, muutoin sitoisikin uutta omistajaa, ole voimassa häntä kohtaan, jos hän huukauden kuluessa muutoksesta tai lisäyksestä vuokralaiselta tiedon saatuaan tälle ilmoittaa, ettei hän sitä hyväksy. Jos sellainen ilmoitus tehdään, on vuokralaisella sen jälkeen oikeus kuukauden kuluessa irtisanoa sopimus.

#### 27 §.

Milloin rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat moitekan-teen johdosta joutuneet pois siltä, joka on antanut rakennuksen tai sen osan tahi huoneiston vuokralle taikka jolle rakennus tai osakkeet ovat tältä siirtyneet, on oikealla omistajalla oikeus kuukauden kuluessa

siitä, kun rakennus tai osakkeet joutuvat hänelle, irtisanoa vuokrasopimus. Sama oikeus on sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat yhtiön ulkopuolella olevalle henkilölle siirtyneet osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, jolloin lunastusoikeus oli voimassa.

#### 28 §.

Kun vuokrasopimus 26 tai 27 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa lakkaa, on vuokralaisella oikeus saada korvaus vahingosta siltä, joka oli vastuussa vuokrasuhteen pysyvyydestä. Jos osa huoneistosta on joutunut vuokralaiselta pois, on hänellä oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi sekä korvaus vahingosta; saakoon myös, jos haitalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, irtisanoa vuokrasopimuksen.

#### 29 §.

Jos vuokralainen joutuu konkurssiin ja konkurssipesä viimeistään kuukauden kuluessa valvontapäivästä on ilmoittanut vuokranantajalle, ettei se vastaa vuokrasopimuksen täyttämistä, on vuokralainen velvollinen, jos vuokranantaja vaatii, asettamaan vakuuden sopimuksen täyttämiseksi. Ellei vakuutta aseteta kahdeksan päivän kuluessa, on vuokranantajalla oikeus sanoa sopimus irti.

Jos vuokranantaja irtisanoa vuokrasopimuksen 1 momentissa mainitusta syystä, on hänellä oikeus saada korvaus vahingostaan

### 7 luku.

#### Palvelussuhteen lakkaamisen vaikutus.

#### 30 §.

Milloin työsuhde, jonka johdosta työntekijä tai muu henkilö saa vuokralalla hallita asuinhuoneistoa, lakkaa, on vuokranantajalla oikeus sanoa vuokrasuhde irti päättymään neljäntoista päivän kuluttua irtisanomisesta, ei kuitenkaan aikaisemmin

kuin työsuhde on päätyvä. Irtisanomista tällä perusteella ei voida toimittaa enää sen jälkeen, kun työsuhteen lakkaamisesta on kulunut kuusi kuukautta.

Mitä 1 momentissa on sanottu, on vastaavasti sovellettava, kun valtion, kunnan taikka muun julkioikeudellisen yhdyskunnan tai laitoksen viran tai toimen haltijan virkasuhde, jonka johdosta hän saa vuokralla hallita asuinhuoneistoa, lakkaa.

Virka-asunnoista on voimassa, mitä niistä erikseen on määrätty.

## 8 luku.

### Vuokraoikeuden menettäminen.

#### 31 §.

Vuokraoikeus on menetetty ja vuokranantajalla siis oikeus irtisanoa vuokrasopimus:

1) jos vuokralainen jättää rahassa maksettavan vuokran suorittamatta 24 §:n 1 momentissa säädettyssä taikka sovitussa ajassa eikä toimita maksua viimeistään neljäntenä päivänä sen jälkeen;

2) jos vuokralainen, milloin hänen vuokrasopimuksen perusteella tulee suorittaa työtä tai muuta palvelusta, laiminlyö hänelle täten kuuluvat tehtävät tai niskoittelee työn suorittamisessa;

3) jos 9 tai 11 §:n säännösten vastaisesti vuokraoikeus siirretään tai huoneisto muutoin luovutetaan toiselle ilman vuokranantajan lupaa, milloin lupa vaaditaan, taikka henkilölle, johon vuokranantaja ei ole velvollinen tyytymään;

4) jos huoneistoa käytetään 10 tai 19 §:n säännösten vastaisesti eikä oikaisua tapahdu huomautuksesta huolimatta;

5) jos vuokralainen tai, milloin huoneisto on luovutettu toiselle, tämä viettää tai sallii vietettävän huoneistossa pahantapais- ta elämää: taikka

6) jos huoneistoa hoidetaan huonosti tai jos vuokralainen tai, milloin huoneisto on luovutettu toiselle, tämä muulla kuin 5 kohdassa mainitulla tavalla jättää nou-

dattamatta, mitä 21 §:n mukaan on vaarintotettava huoneiston käyttöön nähden, tai laiminlyö vuokralaisen velvollisuudeksi sanotussa pykälässä säädetyn valvonnan, eikä oikaisua saada aikaan huomautuksesta huolimatta.

Jos sillä seikalla, mitä tässä pykälässä tarkoitettussa tapauksessa luetaan vuokralaisen viaksi, on vähäinen merkitys, ei vuokraoikeus kuitenkaan ole menetetty

Vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutuvasta vahingosta on tällä oikeus korvauksen saamiseen.

#### 32 §.

Jos vuokraoikeus on menetetty 31 §:n 1 momentin 1, 2, 4 tai 6 kohdassa tarkoitetun seikan vuoksi, mutta oikaisu on tapahtunut ennen kuin vuokranantaja on toimit- tanut irtisanomisen, hänellä ei sen jälkeen ole oikeutta mainitun seikan perusteella vaatia vuokralaista muuttamaan huoneis- tosta. Laki on sama, jollei vuokranantaja ole irtisanonut sopimusta kuukauden ku- luessa siitä, kun hän sai tiedon sanotun pykälän 1 momentin tai 5 kohdassa mainitusta seikasta.

#### 33 §.

Ehto, jolla vuokraoikeus määrätään menettäväksi muulla kuin 31 tai 32 §:n säännöksistä johtuvalla perusteella, samoin kuin ehto, jonka mukaan vuokralainen, kun vuokraoikeus on menetetty, on poismuut- tonsa jälkeiseltä ajalta velvollinen suorit- tamaan vuokraa, on mitätön.

## 9 luku.

### Irtisanominen.

#### 34 §.

Vuokrasopimuksen irtisanominen toimi- tettakoon, jollei siitä saada kirjallista tun- nustusta, todistajien läsnä ollessa tai muu- toin todistettavasti ja ilmoitettakoon samal-

la se ajankohta, jolloin vuokrasuhde on tar- koitettu päätyväksi, sekä, jos irtisanomi- sen syynä on vuokraoikeuden menettämi- nen, myös tämä seikka. Sille, jolle irtisa- nominen on toimitettu, on irtisanomisesta annettava kirjallinen todistus, jos tämä sitä pyytää.

Milloin sitä, jolle irtisanominen on toimi- tettava, ei tavata asunnostaan eikä, jos hän harjoittaa asuinpaikkakunnallaan liikettä, liikkeen aukioloaikana sieltäkään, annetta- koon jäljennös irtisanomisesta hänen koti- väelleen taikka sille, joka hänen poissa ol- lessaan hoitaa liikettä, mikäli heitä on ta- vattavissa. Kun näin on menetetty, lähetet- täköön irtisanominen sille, jolle se on toi- mitettava, postitse kirjatussa kirjeessä hä- nen tavallisella osoitteellaan; ja katsotaan irtisanomisen toimitetuksi, kun kirje on an- nettu postin kuljetettavaksi.

Jollei sillä, jolle irtisanominen on toimi- tettava, ole tunnettua asuinpaikkaa Suo- messa, eikä myöskään tiedetä asiamies- tä, jolla on oikeus hänen puolestaan ottaa irtisanominen vastaan, saadaan irtisanomi- nen toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä.

Jos joku on saanut tehtäväkseen vuok- ranantajan puolesta kantaa vuokran, saa- daan irtisanominen toimittaa hänellekin, ei kuitenkaan rahalaitokselle.

Haaste, jossa vaaditaan vuokrasuhdetta päättymään, niin myös hakemus vuokralai- sen häätämisestä käy irtisanomisesta, kun haaste tai hakemus on annettu tiedoksi siitä säädetyllä tavalla.

#### 35 §.

Puoliso älköön toisen puolison suostu- muksetta irtisanoko vuokralle otetun, hei- dän yhteiseen käyttöönsä tarkoitetun asuin- huoneiston vuokrasopimusta. Jos toisen puolison lausuma ei ole saatavissa taikka ilman melkoista hankaluutta tai ajanhukkaa hankittavissa, älköön hänen suostumuksen- sa kuitenkaan olko tarpeen.

Jos puoliso kieltäytyy antamasta suostu- mustaan irtisanomiseen, voi oikeus hake-

muksesta sen sallia, milloin kieltäytymiseen ei havaita olevan syytä.

#### 36 §.

Jos vuokrasopimuksen irtisanomiseen on olemassa 9 §:n 1 momentissa, 15, 16 tai 18 §:ssä, 26 §:n 1 momentissa tai 28 tai 31 §:ssä tarkoitettu syy, lakkaa sopimus olemasta voimassa välittömästi irtisanomi- sen tapahduttua.

Milloin vuokrasopimus sanotaan irti 9 §:n 3 momentissa, 11 §:ssä, 26 §:n 2 tai 3 momentissa tai 27 tai 29 §:ssä maini- tuissa tapauksissa, lakkaa sopimus kol- men kuukauden kuluttua irtisanomista lä- hinnä seuranneen kalenterivuoden alusta. Sopimuksen lakkaamisesta 22 ja 30 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa säädetään sa- notuissa lainkohdissa.

## 10 luku.

**Vuokralaisen oikeus saada eräissä tapauk- sissa korvaus vuokrasuhteen päättymises- tä. Muuttopäivän siirtäminen.**

#### 37 §.

Milloin vuokrasuhde on vuokranantajan puolelta tapahtuneen, muun syyn kuin vuokraoikeuden menettämisen takia toimi- tetun irtisanomisen johdosta lakkaava ja vuokralainen viikon kuluessa irtisanomises- ta lukien ilmoittaa vuokranantajalle halua- vansa edelleen pitää huoneistoa vuokralla, tulee vuokranantajan viipymättä kirjallisesti ilmoittaa hänelle ne ehdot, joilla vuok- ranantaja suostuu pitentämään vuokrasuh- detta, tai mikäli hän kieltäytyy vuokrasuh- detta jatkamasta syyn siihen. Jos vuokran- antaja tämän laiminlyö tai jos hän asettaa vuokrasuhteen pitentämiselle kohtuutto- miksi katsottavia ehtoja tai kieltäytyy suostumasta vuokrasuhteen pitentämiseen sellaisesta syystä, että hänen menettelynsä on katsottava vuokrasuhteissa nouda- tettavan hyvän tavan vastaiseksi, on vuok- ralaisella oikeus saada kohtuullinen kor- vaus muuttokustannuksista, sellaisista huo-



neistossa suorittamistaan korjauksista, jotka lisäävät huoneiston arvoa vuokrahuoneistona, sekä uuden vuokra-asunon hankimisesta aiheutuneista kuluista. Mikäli vuokralainen irtisanomisen jälkeen laiminlyö velvollisuutensa, on hän menettänyt tämän oikeuden.

Jos vuokralainen on huoneistossa harjoittanut kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa ja vuokrasuhde on keskeytyksellä jatkunut vähintään kaksi vuotta, on hänellä 1 momentissa mainituin edellytyksin oikeus saada vuokranantajalta lisäksi kohtuullinen korvaus siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, jonka vuokralaisen toiminnan voidaan katsoa aikaansaaneen, mikäli hänen muuttonsa jälkeen välittömästi vuokranantaja tai joku muu harjoittaa huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa.

Milloin vuokralainen on ottanut jatkaakseen edellisen vuokralaisen harjoittamaa toimintaa, on momentin säännöstä sovellettaessa kohtuullisessa määrin otettava huomioon myös se huoneiston vuokraarvon lisäys, minkä edellinen vuokralainen on toiminnallaan aikaansaanut.

Ehto, jolla vuokralaiselle tämän pykälän 1 momentin mukaan kuuluvaa oikeutta rajoitetaan, on mitätön.

#### 38 §.

Mitä 37 §:ssä on säädetty, on vastaavasti sovellettava, milloin sanotussa pykälässä tarkoitettussa tapauksessa vuokrasuhde on sovittu päättymään ilman irtisanomista ja vuokralainen vähintään kuukautta tai, jos sopimus on tehty vuodeksi tai sitä pitemmäksi ajaksi, vähintään kuukautta ennen vuokratuokauden päättymistä ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa edelleen pitää huoneistoa vuokralalla. Tämän pykälän säännöksen vastainen, vuokralaisen oikeutta rajoittava ehto on mitätön.

#### 39 §.

Milloin asuinhuoneistoa koskeva vuokrasuhde on vuokranantajan puolelta tapah-

tuneen, muun syyn kuin vuokraoikeuden menettämisen takia toimitetun irtisanomisen johdosta lakkaava ja vuokralainen tai hänen perheensä jäsenet joutuisivat häädänalaiseen asemaan, jos vuokralaisen olisi muuttopäivänä muutettava huoneistosta, eikä muuttopäivän siirtämistä tunnemmaksi ole sovittu, voi sen paikkakunnan oikeus, jossa huoneisto on, vuokralaisen vaatimuksesta määrätä muuttopäivää huoneiston tai sen osan kohdalta siirrettäväksi, kuitenkin enintään kuudella kuukaudella. Erityisestä syystä voi oikeus määrätä jo kerran siirrettyä muuttopäivää uudelleen siirrettäväksi, kuitenkin enintään kolmella kuukaudella.

Laki on sama, milloin vuokranantaja muun syyn kuin vuokraoikeuden menettämisen vuoksi ei suostu pitentämään 1 momentissa tarkoitettua vuokrasuhdetta, joka on sovittu päättymään ilman irtisanomista ja joka olosuhteet huomioon ottaen voidaan rinnastaa irtisanomista edellyttävään vuokrasuhteeseen.

Tässä pykälässä tarkoitettua määräystä älköön annettava, jos vuokranantaja tai muu henkilö joutuisi määräyksen johdosta kärsimään huomattavaa haittaa tai vahinkoa.

#### 40 §.

Edellä 39 §:ssä tarkoitettua kannausta koskeva haastehakemus on toimitettava oikeuden kansliaan viimeistään seitsemän päivää ennen vuokratuokauden päättymistä. Asia on, mikäli sen käsitteleminen muutoin viivästyisi, käsiteltävä muusta syystä pidettävissä välikäräjissä; eikä vuokralainen ole velvolinen osallistumaan välikäräjien toimitamisesta aiheutuvien kulojen korvaamiseen. Oikeus voi tarvittaessa määrätä vuokralaisen oikeudesta asua huoneistossa tai sen osassa oikeudenkäynnin aikana.

Jos muuttopäivä on määrätty siirrettäväksi, jatkuu vuokrasuhde, mikäli asianosaiset eivät toisin sovi, entisin ehdoin määrättyyn muuttopäivään saakka, kuitenkin niin että vuokrasuhde päättyy viimeksi

mainittuna päivänä ilman irtisanomista. Milloin vuokralainen saa oikeuden pitää vain osan huoneistoa hallussaan, on vuokralaisen mukaan kohtuullisesti sovitettava. Jos kanne hylätään, on vuokralaisen muutettava huoneistosta vuokratuokauden päätyttyä tai, jos se on jo päättynyt, välittömästi.

Oikeuden päätökseen, jota tässä pykälässä tarkoitetaan, ei saa hakea muutosta.

#### 41 §.

Tämän luvun säännöksiä ei ole sovellettava 30 §:ssä tarkoitettuihin vuokrasuhteisiin.

### 11 luku.

#### Erinäisiä määräyksiä.

#### 42 §.

Jos vuokralainen 10 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa luovuttaa osan huoneistosta toisen käytettäväksi vuokraa vastaan, on sellaisesta alivuokrasopimuksesta soveltuvin osin voimassa, mitä tässä laissa säädetään huoneenvuokrasopimuksesta, kuitenkin niin että

irtisanomisaika on neljätoista päivää, jollei vuokratuokautta ole sovittu kuukautta lyhyemmäksi;

alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin päävuokralaisen vuokrasuhde;

alivuokralaisen on muutettava viimeistään alivuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraavana arkipäivänä;

alivuokralainen, joka ilman lupaa on luovuttanut hallitsemansa huoneiston osan kokonaan tai osaksi toisen käyttöön, menettää vuokraoikeutensa; sekä että

alivuokrasopimukseen ei sovelleta 37-40 §:n säännöksiä.

Mitä 1 momentissa on sanottu, sovelletaan vastaavasti sopimukseen, jolla muu kuin vuokralainen on antanut vuokralle osan välittömässä hallinnassaan olevasta huoneistosta.

#### 43 §.

Tätä lakia ei voida soveltaa, lukuunottamatta 50 §:n säännöksiä, hotellien, täysihoidolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen.

#### 44 §.

Vuokrasopimukseen perustuvaa saamisvaatimusta koskeva kanne on kanneoikeuden menettämisen uhalla pantava vireille kolmen vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä.

#### 45 §.

Jos se päivä, jona jokin toimenpide, kuten vuokratu maksaminen, irtisanomisen toimitaminen, vakuuden asettaminen, kehoituksen tai vastauksen antaminen taikka ilmoituksen tekeminen, on viimeistään suoritettava, sattuu yleiseksi pyhäpäiväksi, saa toimenpiteen suorittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Mitä edellä on sanottu yleisestä pyhäpäivästä, on sovellettava myös itsenäisyys- ja vapunpäivään, juhannus- ja jouluaattoon sekä arkilauantaihin. (29. 3. 1968/189)

Laskettaessa määräaika, jonka kuluessa toimenpide on suoritettava, sitä päivää ei oteta lukuun, josta ajan laskeminen alkaa.

Muuttopäivästä on säädetty 7 §:ssä.

#### 46 §.

Kun sellainen vuokranantajan ilmoitus, jota tarkoitetaan 9 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä, 22 §:n 2 momentissa, 26 §:n 3 momentissa tai 37 tai 38 §:ssä, on jätetty kirjattuna kirjeessä vastaanottajan tavallisella osoitteella postin kuljetettavaksi, on lähettäjän katsottava täyttäneen, mitä hänen tehtäväkseen on kuulunut. Laki on sama vuokralaisen kehoituksesta, jota tarkoitetaan 16 §:ssä, niin myös 9 §:n 4 momentissa tai 20, 29, 37 tai 38 §:ssä tarkoitettua vuokralaisen ilmoituksesta.

Kehoitus, josta mainitaan 6 §:ssä, ja 31 §:n mukainen huomautus on toimitettava vuokralaiselle noudattamalla soveltuvin kohdin, mitä irtisanomisesta on säädetty.

Mitä 1 momentissa on sanottu, ei voida soveltaa irtisanomiseen.

#### 47 §.

Milloin puolisot yhdessä pitävät hallussaan vuokralle otettua asuinhuoneistoa, vastaavat he kumpikin omasta ja toistensa puolesta vuokrasopimuksesta johtuvista velvollisuuksista.

Asiassa, joka koskee 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa, on kumpaakin puolisoa kuultava, milloin siihen harkitaan olevan syytä. Haaste asiassa saadaan toimittaa jommallekummalle heistä.

#### 48 §.

Jos vuokrasopimuksen jonkin ehdon soveltaminen ilmeisesti on vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.

#### 49 §.

Sopimuksella älköön määrättäkö, ettei vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ole lupa hakea kiinnitystä taikka ettei vuokralaisella ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan.

#### 50 §.

Eräänyneestä tai lähimpäin kuuden kuukauden aikana erääntyvästä vuokrasta saa vuokranantaja pidättää talossa olevasta vuokralaisen irtaimesta omaisuudesta niin paljon, kuin hänen saamistaan vastaa, kunnes vuokralainen on sen suorittanut tai antanut siitä vakuuden. Omaisuutta, jota ei saada ulosmitata, älköön vuokranantaja kuitenkaan pidättäkö, vaikka sellainen ehto olisikin tehty.

Edellä 1 momentissa mainitun oikeuden toteuttamiseksi antakoon poliisiviranomainen vuokranantajalle tarvittaessa virka-apua.

#### 51 §.

Tämän lain säännöksistä voidaan vuokrasopimuksessa poiketa, jollei sitä ole laissa kielletty tai katsottu kielletyksi.

#### 52 §.

Sosiaaliministeriön asiana on vahvistaa asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen yleiskaava ja pitää huolta siitä, että painettuja sopimuslomakkeita on kohtuullisesta maksusta yleisön saatavana. Lomakkeista tulee käydä ilmi, että ne ovat sanotun yleiskaavan mukaisia.

#### 53 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 1961 ja sillä kumotaan 12 päivänä toukokuuta 1925 annettu huoneenvuokralaki (166/25) siihen 23 päivänä syyskuuta 1948 annetulla lailla (688/48) tehtyine muutoksineen.

Mitä 34 §:ssä, 37 §:n 1 momentissa ja 38–40 sekä 48 §:ssä on säädetty, on sovellettava myös lain voimaantulopäivänä voimassa olleisiin huoneenvuokrasopimuksiin. Muutoin ei, mikäli jäljempänä ei muuta säädetä, tätä lakia sovelleta vuokrasopimuksiin, jotka on tehty ennen mainittua päivää.

Mikäli ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn vuokrasopimuksen mukaan vuokrasuhteen päättymisen vuokrakauden kuluu riippuu irtisanomisesta tai vuokrasopimuksessa ei ole määrätty vuokrakautta, eikä sopimusta uuden lain voimaan tultua irtisanota päättymään lähimpänä sellaisena ajankohtana, jolloin vuokrasuhde irtisanomisen johdosta päättyisi, on tästä ajankohdasta lukien vuokrasopimukseen sovellettava uutta lakia.

### Valtioneuvoston päätös huoneenvuokrien valvonnasta ja säännöstelystä vuonna 1968.

Annettu Helsingissä 9 päivän huhtikuuta 1968.

Valtioneuvosto on sosiaaliministeriön esittelystä taloudellisen kehityksen turvaamisesta vuosina 1968–1969 9 päivä huhtikuuta 1968 annetun lain (207/68) nojalla päättänyt:

#### 1 §.

Hinta- ja kustannustason vakauttamiseksi valvotaan ja säännöstellään vuokrat vuonna 1968 siten kuin tässä päätöksessä säädetään.

Vuokralla tarkoitetaan tässä päätöksessä 10 päivänä helmikuuta 1961 annetussa huoneenvuokralaisissa (82/61) edellytetyn huoneenvuokrasopimuksen perusteella maksettavaa vuokraa.

#### 2 §.

Tätä päätöstä ei sovelleta vuokraan, jota suoritetaan: 1) 29 päivän helmikuuta 1968 jälkeen valmistuneessa talossa sijaitsevista huoneistosta, tai 2) kesä- tai muun lomaviettoasunnon käytöstä.

#### 3 §.

Huoneistosta ei saa periä korkeampaa vuokraa kuin mitä siinä oli 29 päivänä helmikuuta 1968 voimassa olleen sopimuksen mukaan maksettava. Sama koskee myös vuokraa, josta sovitaan tämän päätöksen voimaantulon jälkeen. Mikäli huoneistosta ei sanottuna päivänä ole voimassa vuokrasopimusta, vuokra ei saa olla korkeampi kuin vastaavanlaisesta huoneistosta silloin yleensä maksettu käypä vuokra.

Jos huoneistosta on tämän päätöksen voimaantulon jälkeiseltä ajalta maksettu korkeampaa vuokraa kuin 1 momentissa edellytetään, on liikaa peritty määrä palautettava tai otettava vähennyksenä huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

#### 4 §.

Tarkempia määräyksiä tämän päätöksen täytäntöönpanosta antaa tarvittaessa sosiaaliministeriö.

#### 5 §.

Tämä päätös tulee voimaan 10 päivänä huhtikuuta 1968.

## Laki lapsiperheiden asumistuesta

Annettu Helsingissä 30 päivänä joulukuuta  
1961

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

### 1. §.

Lapsiperheiden tarvetta vastaavan asumismahdollisuuden turvaamiseksi niin, että asumismenot eivät ylitä kohtuulliseksi katsottavaa osaa perheen tuloista, myönnetään vuokrahuoneistoissa asuville lapsiperheille valtion varoista asumistukea sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

### 2. §.

Asumistuen myöntää ja muita tämän lain mukaisia tehtäviä hoitaa asuntotuotantolaissa (488/53) tarkoitettu Arava.

### 3. §.

Lapsiperhellä tarkoitetaan tässä laissa perhettä, jolla on huollettavanaan vähintään kaksi kuuttatoista vuotta nuorempaa samaan talouteen kuuluvaa lasta. Huollettavaksi lapseksi luetaan myös kasvattilapsi, josta perhe jatkuvasti huolehtii. Huollettavana lapsena pidetään niin ikään kuusitoista, mutta ei kahtakymmentä vuotta täyttäneitä koulunkäyntiä tahi opintoja jatkavaa taikka työkyvyttöntö lasta.

### 4 §.

Asumistukea myönnetään perheelle, jonka talouteen kuuluvien henkilöiden yksinomaisessa käytössä on vähintään kaksi huonetta ja keittiön tai sitä vastaavan tilan käsittävä huoneisto. Huoneiston ala ei saa olla pienempi kuin neljäkymmentäviisi neliometriä eikä suurempi kuin satakaksikymmentä neliometriä.

Huoneiston sijainnin, suunnittelun, koon, varusteiden ja kunnan on vastattava perheenasunolle kohtuuden mukaan asetettavia vaatimuksia. Kahtakymmentä vuotta vanhemmassa talossa sijaitsevaa huoneistoa voidaan pitää perheenasunnolle asetettavia vaatimuksia vastaavana vain, jos siinä on keskuslämmitys, vesijohto ja viemäri.

### 5 §.

Asukasluvun tulee huoneistossa olla vähemmän kuin kaksi henkilöä huonetta kohden, keittiö huoneeksi luettuna. Jos kaksi huonetta ja keittiötä vastaavan tilan käsittävän huoneiston ala on vähintään viisikymmentä neliometriä sekä kolme huonetta käsittävän huoneiston ala vähintään viisikymmentäviisi neliometriä, saa asukasluku kuitenkin olla kaksi henkilöä huonetta kohden. Huoneistossa, jossa on vähintään kuusi huonetta, voi asukasluku olla suurempikin kuin kaksi henkilöä huonetta kohden.

Vuoden 1965 jälkeen valmistuneessa huoneistossa, jossa on vain kolme huonetta, saa asua enintään neljä henkilöä.

### 6 §.

Asumistuen myöntämisen edellytyksenä on, ettei perheen talouteen kuuluville perheenjäsenille ole määrätty veroa omaisuudesta ja ettei mainittujen perheenjäsenten yhteinen verotettava vuotuinen tulo edellisenä vuotena toimitetussa verotuksessa ole ylittänyt asetuksella vahvistettuja määriä. Perheenjäsenten yhteiseen verotettavaan vuotuiseseen tuloon luetaan kuitenkin

18 vuotta nuorempien lasten tuloista vain puolet.

### 7 §.

Asumistukea myönnetään alennettuna, tavallisena tai korotettuna, ja on sen määrä huollettavien lasten luvusta ja perheen tuloista sekä asunon huoneluovusta riippuen kahdestakymmenestä seitsemäänkymmeneen sadalta huoneistosta suoritettavasta, Aravan hyväksymästä vuokrasta ja lämmityskustanuksesta.

Kaksi huonetta ja keittiön tai sitä vastaavan tilan käsittävässä huoneistossa asuvalle perheelle, samoin kuin perheelle, jonka huollettavana on vain kaksi lasta, myönnettävän asumistuen määrä on enintään neljäkymmentä sadalta.

### 8 §.

Milloin perheen verotettavat tulot erityisestä syystä ovat vähentyneet edellisestä vuotena toimitetussa verotuksessa vahvistetusta määrästä siten, ettei niiden enää arvioida ylittävän 6 §:n mukaisesti vahvistettuja määriä, voidaan asumistukea sanottuun lainkohdan nojalla annettujen määräysten estämättä myöntää.

Asumistuki voidaan evätä tai sitä alentaa, mikäli perheen asumismenot ilmeisesti ovat vähäiset tai jos jokin muu seikka poistaa tuen tarpeen tai sitä vähentää. Niin ikään asumistuki voidaan evätä, jos perhe jatkuvasti saa pääasiallisen toimeentulonsa huoltoapuna tai muu syy antaa siihen erityistä aihetta.

Olennaisesti virheellisin perustein suoritettu asumistuki voidaan määrätä kokonaan tai osittain maksettavaksi takaisin.

### 9 §.

Asumistuki myönnetään kerrallaan enintään seuraavan kalenterivuoden loppuun. Jos asumistuen myöntämisen edellytykset ovat lakannet tai muuttuneet, otetaan muutos huomioon seuraavan vuosineljänneksen

alusta lukien. Milloin asumistukea saavan perheen talouteen kuuluvien henkilöiden luku on lisääntynyt niin, että asukasluku huoneistossa ylittää 5 §:n mukaisen määrän, voidaan asumistukea kuitenkin myöntää vielä enintään kahden vuoden aikana. Jos asumistukea saava perhe muuttaa huoneistosta, lakkaa asumistuki sen huoneiston osalta vuokrasuhteen päättymistä seuraavan kuukauden alusta lukien.

Asumistuki maksetaan kuukausittain.

### 10 §.

Tämän lain nojalla annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta muutoksenhausta hallintoasioissa 24 päivänä maaliskuuta 1950 annetun lain (154/50) mukaan valittamalla.

### 11 §.

Kunta on velvollinen huolehtimaan tämän lain täytäntöönpanoon liittyvistä tehtävistä kunnassa. Tästä aiheutuvat kustannukset jäävät kunnan vastattaviksi.

Tarkemmat määräykset tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan asetuksella.

### 12 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1962, ja sillä kumotaan 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53), sellaisena kuin se on osittain muutettuna 17 päivänä huhtikuuta 1959 annetussa laissa (176/59), perheenasuntoavustusta koskevat kohdat. Niille perheille, jotka tämän lain voimaantullessa saavat perheenasuntoavustusta asuntotuotantolain nojalla ja jotka tämän lain mukaan eivät saisi asumistukea tai saisivat sitä vähemmän kuin perheenasuntoavustusta, myönnetään perheenasuntoavustus edelleen asuntotuotantolain säännösten mukaisesti, kuitenkin enintään sen suuruisena kuin avustus tämän lain voimaantullessa on ollut.

## Asetus lapsiperheiden asumistuesta

Annettu Helsingissä 12. päivänä tammikuuta 1962.

### 1 §.

Asumistukea myönnetään asunnon huoneluovusta ja perheen huollettavina olevien lasten luvusta riippuen alennettuna, tavallisena tai korotettuna seuraavasti:

Asunnon huoneluuku	Lasten luku	Alenn. tuki %	Tavall. tuki %	Korot. tuki %
2-3 .....	2-5	20	30	40
4 .....	2	20	30	40
„ .....	3-6	35	45	55
5 .....	2	20	30	40
„ .....	3	35	45	55
„ .....	4-8	45	55	65
6 tai useampia	3	35	45	55
„ .....	4	45	55	65
„ .....	5 tai useampia	50	60	70

Suoritettavan asumistuen markkamäärä tasoitetaan lähinnä alempaan satalukuun.

### 2 §.

Perheen talouteen kuuluvien perheenjäsenten yhteinen verotettava vuotuinen tulo saa edellisenä vuotena toimitetussa tuloja omaisuusverotuksessa olla huollettavien lasten luvusta ja tuen lajista riippuen enintään seuraava:

Lasten luku	Tuen laji		
	alennettu mk	tavallinen mk	korotettu mk
2 .....	10 490,—	8 750,—	7 020,—
3 .....	11 370,—	9 450,—	7 360,—
4 .....	12 250,—	10 150,—	7 710,—
5 .....	13 120,—	10 850,—	8 050,—
6 .....	14 000,—	11 550,—	8 400,—

Milloin perheen huollettavana on enemmän kuin kuusi lasta, korotetaan edellä mainituja tulorajoja alennetussa tuen lajissa 880 markalla, tavallisessa tuen lajissa 700 markalla ja korotetussa tuen lajissa 350 markalla kutakin lasta kohti. (8. 11. 68)

### 3 §.

Perheenjäseniksi luetaan myös samaan talouteen kuuluvat huoneistohaltijat ja hänen puolisonsa vanhemmat sekä lapsi perheineen.

Perheen talouteen kuuluvana pidetään perheenjäsenten lisäksi kodinhoidon tai perheenjäsenen sairauden vuoksi tarpeellista henkilöä. Lapsi kuuluu samaan talouteen, vaikka hän opiskelun tai muun siihen verrattavan syyn vuoksi on tilapäisesti poissa kotoa.

### 4 §.

Lapsiperheiden asumistuesta annetun lain 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuna erityisenä syynä voidaan pitää perheenjäsentä kohdannutta sairautta, kuolemantapausta, perheenäidin ansiotyöstä pois jäämistä, perheenhuoltajan työttömyyttä tai muuta niihin rinnastettavaa syytä.

### 5 §.

Asumistukea koskeva hakemus on toimitettava sille kunnalle, jossa kysymykse-

sä oleva asunto sijaitsee. Tarkistettuaan tarpeelliset asiatiedot kunnan on viipymättä toimitettava hakemus Aravalle.

Asumistuki myönnetään aikaisintaan sen kuukauden alusta lukien, jolloin hakemus on kunnalle jätetty.

Mikäli asumistuen myöntämisen edellytyksissä tapahtuu sellainen muutos, joka voi aiheuttaa asumistuen lakkaamisen tai sen määrän muutumisen, on siitä välittömästi tehtävä ilmoitus kunnalle edelleen Aravalle toimitettavaksi.

### 6 §.

Asumistuen maksaa kunta kuukausittain kunkin kuukauden ensimmäisenä tai toisena päivänä tuen saajalle tai hänen vuokranantajalleen.

Jos asumistuen saaja itse huolehtii vuokraamansa huoneiston lämmityksestä,

suoritetaan tuen saajalle edellä mainittuna ajankohtana 1 §:n mukaan määräytyvä osa Aravan hyväksymästä lämmityskustannuksesta. Lämmityskustannusten suuruus on arvioitu vuotuinen lämmityskustannus jaettuna tasan kunkin kuukauden osalle.

### 7 §.

Kunnalla on oikeus saada asumistuen suorittamiseksi tarvittavat varat etukäteen käyttöönsä. Varojen käytöstä on kunnan puolivuositain toimitettava tilitys Aravalle kunkin vuosipuoliskon päättymistä seuraavan kuukauden aikana.

### 8 §.

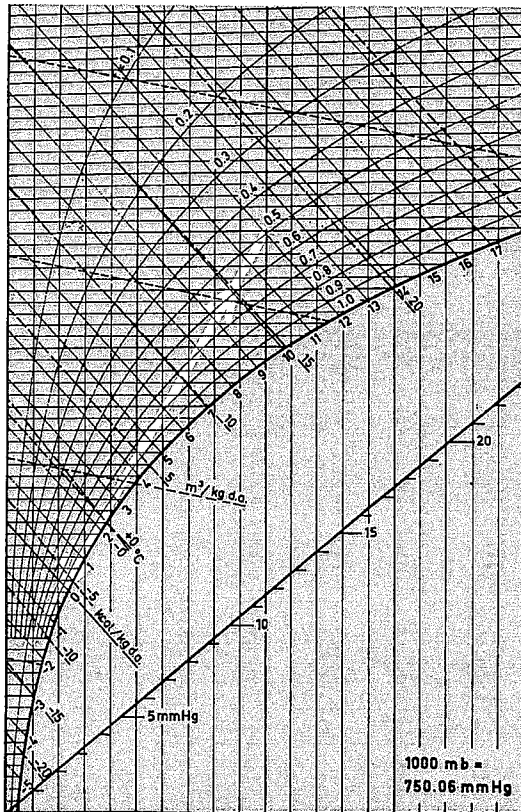
Tarkempia määräyksiä tämän asetuksen täytäntöönpanosta antaa tarvittaessa kululaitosten ja yleisten töiden ministeriö.

# taloudellisuutta ilmastointiin

# ECONOVENT

## lämmönvaihtimella

Econovent-lämmönvaihdin vähentää ilmastoinnin aiheuttamaa energian tarvetta siirtäessä lämpöä 70–90 % poistoilmasta sisäänpuhallusilmaan.



### Econoventin edut:

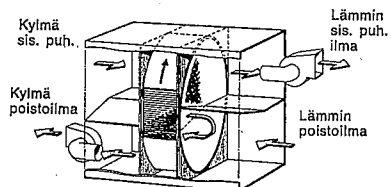
- korkea hyötysuhde antaa teho- ja energiasäästöjä
- pieni paineenalennus, joka nousee lineaarisesti johtuen laminaarisesta virtauksesta
- mitätön hoidon tarve, komponentit eivät kaipaa huoltoa
- kosteuden palautus, alentaa kostutuksen määrää tai poistaa sen kokonaan ja tekee mahdolliseksi lämmönvaihtimen käytön alhaisissakin lämpötiloissa
- voidaan varustaa termostaattiohjatulla automatiikalla, joka pitää sisäänpuhallusilman lämpötilan vakiona ulkoilman vaihteluista huolimatta
- voidaan varustaa termostaattiohjatulla automatiikalla, joka alentaa jäädytyksen tarvetta ilmajäähdytetyissä laitteissa.

### ECONOVENT-lämmönvaihtimia toimitetaan seuraavia kokoja:

Model	Ilmamäärälle	Capacity
EV 500 RS	600 m <sup>3</sup> /h	
EV 950	3.500 "	
EV 1500	8.500 "	
EV 1900	13.500 "	

Rajoittamattoman suuria ilmamääriä voidaan hoitaa kytkemällä vaihtimia rinnan.

Lämmönvaihtokysymyksissä kääntykää Teknillisen Hankkijan puoleen, puh. Hki 90-64 28 33.



## Asuntokysymystä ja asuntoja käsittelevää kirjallisuutta

Matti Liinamaa & Ester Seppälä

Seuraavia tunnuksia on käytetty:

E Eduskunnan kirjasto, Eduskuntatalo, Helsinki 10. Puh. 440 051/370 ja 496 708.

Hv Helsingin yliopiston valtiotieteellisen tiedekunnan kirjasto, Hallitusk. 11–13, Helsinki 10. Puh. 15 211/376 (ulkopuolisille lainataan vain korkeakoulujen opettajille ja laitoksille).

J Jyväskylän yliopiston kirjasto, Jyväskylä. Puh. 10 920.

K Kauppakorkeakoulun kirjasto, Runebergink. 14–16, Helsinki 10. Puh. 440 211/47.

KL Kaupunkiliiton kirjasto, Eduskuntak. 4, Helsinki 10. Puh. 440 261.

LT Luonnontieteellis-teknillinen kirjasto, Kirkkok. 8, Tampere 3. Puh. 29 214.

M Maatalouskirjasto, Viikki, Helsinki 71. Puh. 757 011.

O Oulun yliopiston kirjasto, Oulu. Puh. 16 804.

SH Svenska handelshögskolans bibliotek, Arkadiag. 22, Helsingfors 10. Puh. 440 299.

SRM Suomen rakennustaiteen museon kirjasto, Puistokatu 4, Helsinki 14. Puh. 655 017.

T Teknillisen korkeakoulun kirjasto, Lönnrotink. 37, Helsinki 18. Puh. 649 411/16.

TaY Tampereen yliopiston kirjasto, Kalevantie 4, Tampere. Puh. 21 040.

TuK Turun kauppakorkeakoulun kirjasto, Rehtorinpellontie 5, Turku. Puh. 32 393.

TuY Turun yliopiston kirjasto, Yliopistomäki, Turku. Puh. 21 080.

TV Tie- ja vesirakennushallituksen kirjasto, Et. Esplanaadik. 4, Helsinki 13. Puh. 630 731/272.

V Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen kirjasto, Lönnrotink. 37, Helsinki 18. Puh. 11 151/86.

A Åbo akademis bibliotek & Handelshögskolans vid Åbo akademi bibliotek, Domkyrkog. 2, Åbo. Puh. 14 175.

Luettelo käsittää koti- ja ulkomaisia kirjoja ynnä muita erillisjulkaisuja 1960-luvulta, ei sen sijaan aikakauslehtiin tai muihin kokoomateksiin sisältyviä artikkeleita. Siihen on otettu vain sellaisia ulkomaisia julkaisuja, jotka tiettävästi ovat saatavissa jostakin kotimaisesta kirjastosta. Kirjastotunnus tai -tunnukset on mainittu viimeisenä kunkin ulkomaisen teoksen kohdalla. Kotimaiset julkaisut ovat useimmiten helpommin saatavissa, joten niiden osalta kirjastotunnukset on jätetty pois.

Pääedustaja:

TEKNILLINEN HANKKIJAJA

Luettelossa mainitut teokset ovat suurimmalta osalta saatavissa lainaksi ao. kirjastoista. Useimmat kirjastot lähettävät myös kaukolainoja, joko suoraan tilaajalle tai jonkin tilaajan paikkakunnalla olevan kirjaston välityksellä.

Luettelon rungon muodostaa aluesuunnittelukirjallisuuden yhteisluettelosta (keskuskortistosta) saatu aineisto. Tätä on täydennetty käyttäen apuna muita luetteloita sekä Luonnontieteellis-teknillisen kirjaston kokoelmia. Luetteloon on otettu suurin osa täällä vuosikymmenellä julkaistuista asuntokysymystä käsittelevistä kirjoista, jotka toimittajien käytettävissä olleiden tietojen mukaan ovat syyskuussa 1968 olleet Suomesta saatavissa. Se ei kuitenkaan pyri olemaan millään lailla täydellinen, mutta ei toisaalta myöskään valikoiva.

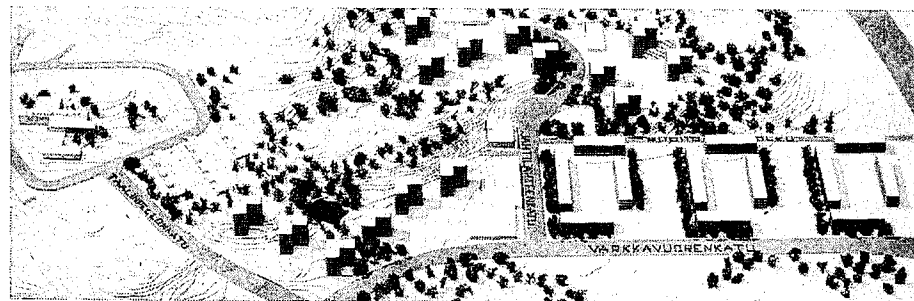
Luettelo lienee riittävän laaja orientoitumista varten. Varsinaisten kirjallisuustutkimusten suorittaminen edellyttää luettelon alussa mainittuihin sekä myös muihin bibliografioihin tutustumista.

Aineisto on karkeasti ryhmitetty UDK-luokitusta noudattaen seuraavasti:

016	Bibliografiat .....	1-27
333	Maan käyttö. Tonttipolitiikka .....	28-45
351.778.5	Asuntokysymys. Asuntopolitiikka .....	46-232
362.6	Vanhusten asunnot ..	233-249
69	Rakennustoiminta. Rakennuskustannukset. Kunnossapito .....	250-298
711.58	Yhdyskuntien asuntoluuet. Aluerakentaminen .....	299-361
728	Asuinrakennukset ....	362-458
728.7	Loma-asunnot .....	460-487
728.9	Asuintalojen erillistilat ja ympäristö .....	488-506

## 016 Bibliografiat

- 1 Apartment houses. A selected list of references including periodical articles through September 1967. 4.ed. National housing center library, Washington 1967. 69s. LT
- 2 BABB, J. B. & DORDICK, B. F. Real estate information sources. Detroit 1963. 317s. (Management information guide, 1.) TaY
- 3 Barnfillsyn. 2. Litteraturinventering. Stockholm 1967. 56s. (Byggforskningen. Rapport, 1967:25). LT O
- 4 Basic texts and reference books on housing and construction. A selected annotated bibliography. 2.ed. Washington 1965. 42s. (National housing center library. Bibliography series, 7.) LT
- 5 Bibliography on housing, building and planning for use of overseas missions of the United States agency for international development. Rev. Housing and home finance agency, Washington 1964. 52s. LT V
- 6 Community planning for health, education, and welfare. An annotated bibliography. Washington 1967. 57s. E LT
- 7 FLO, O. Rapport fra litteraturundersøkelse vedrørende elementbyggingen i Norden, spesielt i boligblokksektoren. Oslo.
  1. Oversikt over undersøkelses- og opplysningsvirksomhet. 1962.
  2. Referater vedrørende byggemåter. 1962.
  3. Oversikt over byggemåter. 1962. (Norges byggforskningsinstitutt. Rapport, 34.) LT
- 8 FREEMAN, E. S. Urban planning and housing literature in 1963. New York 1964. (Special libraries, 55, 1964:3.) LT



## HEPOKULTA

on Turun uusi asuntoalue, joka rakennetaan Vätin kaupunginosaan Satakunnantien ja Tampereen moottoritien välimaastoon. Alue on hyvin lähellä keskustaa vaihtelevassa pelto- ja metsämaastossa.

Hepokultaan rakennetaan

### 15 tornitaloa (ilman valtion asuntolainaa)

1 h+kk	32,0 m <sup>2</sup>	28 kpl	
1 h+k	32,0 "	48 "	
2 h+kk	40,0 "	16 "	
2 h+k	46,5 "	40 "	
2 h+k	59,0 "	116 "	
3 h+k	76,0 "	144 "	
4 h+k	90,5 "	48 "	
4 h+k	92,5 "	28 "	
5 h+k	116,5 "	12 "	480 asuntoa

### 12 lamellitaloa (suunniteltu rakennettavaksi valtion asuntolainalla)

2 h+k	54,0 m <sup>2</sup>	48 kpl	
2 h+k	54,5 "	60 "	
2 h+k	59,0 "	60 "	
3 h+k	77,0 "	108 "	
4 h+k	92,5 "	48 "	324 asuntoa

Rivitaloalueistoja

Rahoitus  
asuntoneeliömetriltä

12 asuntoa  
816 asuntoa

Oma pääoma  
Pankki- ja vakuutusyhtiölainat  
Asuntolaina

Tornitalot	Lamellitalot
85 % = 596,-	38 % = 267,-
15 % = 105,-	36 % = 252,-
-	26 % = 182,-
<hr/> mk 701,-	<hr/> 701,-

Alueen talojen yhteisomistuksessa on huoltoyhtiö, jonka lämpökeskusrakennuksessa sijaitsevat myös pesulat ja asukkaiden yhteiskäytössä oleva uimahalli 12,5 m:n altaan. Ostoskeskus on alueen keskellä. Urakoitsija rakentaa alueen kunnallistekniikan, johon myös liittyy eräitä velvoitteita alueen ulkopuolelle. Kokonaishankintahintaan kunnallistekniikka ja maapohjan hinta vaikuttavat 70 markkaa asuntoneeliömetriltä.

Rahoittajat:

Turun Työväen Säästöpankki, Postisäästöpankki  
Vakuutusosakeyhtiö Pohjola

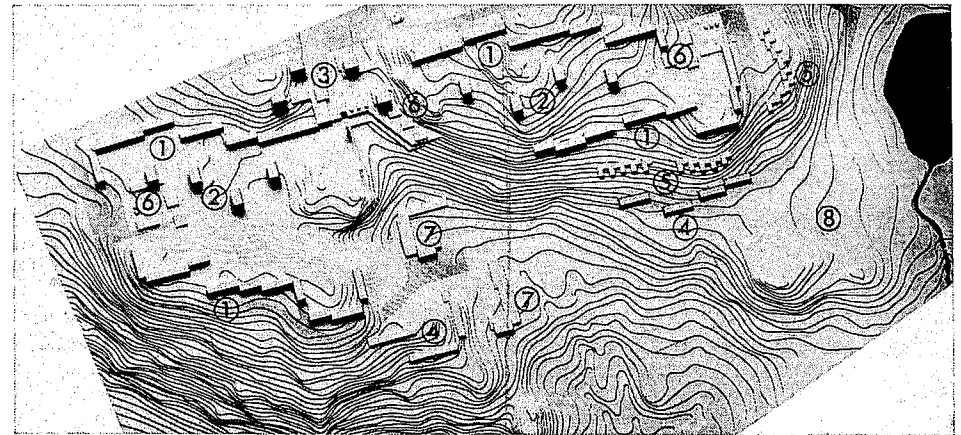
Alue kuuluu rahoittajapankkien asuntosäästöohjelmiin.



L. Rantak. 7, Turku, puh. 330 850

- 9 FREEMAN, E. S. Review of the literature on housing and urban development during 1964 and 1965. New York 1966. (Repr.: Special libraries, 1966: March.) LT V
- 10 GUTMAN, R. Urban sociology. A bibliography. Urban studies center, Rutgers, the State university, New Brunswick, N.J. 1963. 44s. LT
- 11 Homes. Construction, maintenance, community development. 43.ed. Washington 1965. 22s. (Government printing office. Price list, 72.) LT
- 12 Housing and living arrangements for older people. A bibliography. National council on the aging, New York 1967. 12s. LT
- 13 Housing for the elderly. Annotated references. Prep. by Housing and home finance agency. Washington 1965. 36s. LT
- 14 Housing markets. Selected references. U.S. department of housing and urban development, Washington 1967. 40s. LT
- 15 Housing senior citizens. Repr. U.S. department of health, education, and welfare, Washington 1965 (1962). 22s. (Selected references on aging, 1962: 4.) LT
- 16 KATZ, R. D. Residential densities. Berkeley, Calif. 1961. 20 s. (Council of planning librarians. Exchange bibliography, 18.) LT
- 17 Koehler & Volckmar-Fachbibliographien. Bauwesen. 1-2. Köln (1960-61). LT
- 18 Mobile homes. Reference list. National housing center library, Washington 1967. 5s. (Reference list, L-79). LT
- 19 Real estate appraisal bibliography. American institute of real estate appraisers, Chicago, Ill. 1964. 303 s. LT
- 20 RIBA annual review of periodical articles. 1-2, 1965/66-1966/67 (1967-68). Royal institute of British architects, London. LT
- 21 Schrifttumnachweis Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen. Systematische Zusammenstellung einer Auswahl der wichtigsten Fachliteratur (ohne Bautechnik). 6-11, 1960-65 (1962-67). Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, Köln. (1 numero vuodessa.) LT
- 22 Selected references on relocation. National association of housing and redevelopment officials, Washington 1967. 29s. (NAHRO publication, N 499.) LT
- 23 Tärkeimmät suomalaiset rakennusalan tutkimukset ja artikkelit. Hki 1965. (Rakennustekniikka, 1965: 13/14.)
- 24 Urban renewal. A selected annotated bibliography. Washington 1965. 131s. (National association of home builders. Bibliography series, 8.) LT O
- 25 Vacation homes. An annotated bibliography. National housing center library, Washington 1967. 19s. (Reference list, L-78.) LT
- 26 VANCE, M. Housing for the elderly. Eugene, Ore. 1963. 154s. (Council of planning librarians. Exchange bibliography, 27.) LT. TaY
- 27 WATSON, W. B. (comp.). Annotated bibliography on building for the handicapped. Ottawa 1964. 6s. (National research council. Division of building research. Bibliography, 26.) V
- 333 Maan käyttö. Tonttipolitiikka**
- 28 AMEEN, L. & ERLANDSSON, U. Källmaterial rörande markägoförhållanden och markanvändning. Lund 1968. 27s. (Urbaniseringsprocessen, 12.) SH
- 29 CARLEGIM, E. Fastighetsmarknad 1957-1963. Stockholm 1966. 277s. (Byggnadsforskningen. Rapport, 1966:10.) LT O TaY
- 30 CERVIN, U. Fastighetsbildning för tätbebyggelse. Stockholm 1967. 189 s. TaY

# PELTOLAMMIN ASUNTOALUE



1. 3-kerroksisia lamellitaloja
2. 6-kerroksisia tornitaloja
3. 7-kerroksisia tornitaloja

4. Rivitaloja
5. Pientaloja
6. Liikekeskuksia

7. Kansa- ja oppikoulujen tilat
8. Urheilukentän tila

Peltolammin asuntoalue sijaitsee 5-7 km Tampereen keskustasta etelään, Lempääläntien varressa kirkasvetisen Peltolammin tuntumassa. Puistomaisen asuntoalueen kokonaispinta-ala on 85 ha.

Tampereen kaupungilta vuokrattu alue käsittää kaikkiaan 1742 asuntoa, joiden kokonaiskuutiomäärä on 427.750 m<sup>3</sup>. Talotyypeittäin käsittää ohjelma 18 kpl pientaloja, 39 kpl rivitaloja, 12 kpl 3-kerroksisia lamellitaloyhtiöitä ja 8 kpl 6-7-kerroksisia tornitaloyhtiöitä. Kaikki asunnot ovat omistusasuntoja, joista 1250 kpl on asuntolainoitettuja ja 70 kpl asuntolainoitettuja osuuskuntamuotoisia asuntoja. Asuntojen kokonais-hinta 660 mk/as.m<sup>2</sup> muodostuu seuraavasti: rakennuskustannukset 622 mk/as.m<sup>2</sup>, kunnallisteknilliset kustannukset (syysk. 68) 38 mk/as.m<sup>2</sup>.

Rahoittajat:

**HÄMEEN TYÖVÄEN SÄÄSTÖPANKKI  
POSTISÄÄSTÖPANKKI  
VAKUUTUSYHTIÖ TURVA  
ASUNTOHALLITUS**

Keskimääräinen myyntihinta: 528 mk/as.m<sup>2</sup>, vuokra 2,74 mk/as.m<sup>2</sup>.

Kunnallisteknilliset kustannukset jakaantuvat siten, että kunta suorittaa vesi- ja viemärikustannukset ja rakennuttaja katukustannukset.

Alueen varaaja:

**PIRKANMAAN ASUNTO-SÄÄSTÄJÄT Oy  
RAKENNUSTOIMISTO MATTINEN & NIEMELÄ KY  
TAMPERE**

Esittely ja merkintä:

**HÄMEEN TYÖVÄEN SÄÄSTÖPANKKI  
POSTISÄÄSTÖPANKKI  
RAKENNUSTOIMISTO MATTINEN & NIEMELÄ KY**

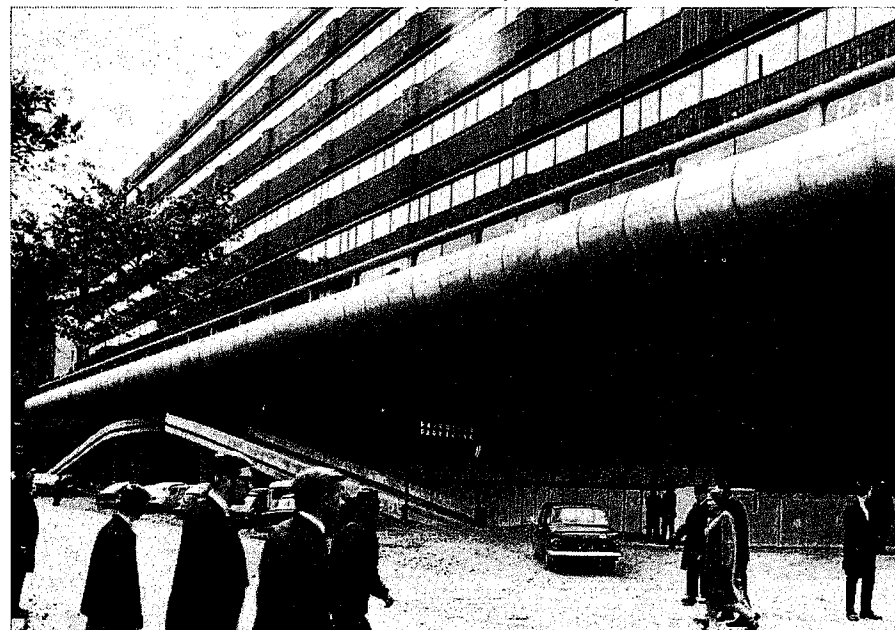
- 31 Fastighetsmarknad i Nyköping 1930–1964 samt mindre undersökningar i Märsta, Gävle, Håsselby, Brännkyrka, Solna, Durö, Norra Öland och Stockholms skärgård. Stockholm 1966. 79s. (Byggforskningen. Rapport, 1966:45.) LT O
- 32 Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar för fastigheter i städer och stadsliknande samhällen. 3. uppl. Stockholm 1967. 129s. (Institutet för värdering av fastigheter i Stockholm. Publikation, 5.) LT V
- 33 Fastighetsvärdering. 3. uppl. Svenska teknologföreningen, Stockholm 1961. 211s. LT
- 34 HEILBRUN, J. Real estate taxes and urban housing. New York 1966. 195s. KV
- 35 KNOS, D. S. Distribution of land values in Topeka, Kansas. Lawrence 1962. 33s. TaY
- Komiteanmietintö. Hki.
- 36 1964: B 73. Asuntotonttikomitean väli-mietintö. 91s.
- 37 1965: B 96. Asuntotonttikomitean mietintö. u.s.
- 38 1967: B 70. Maan arvonnousun verot-taminen. Maanpoliittisia veron uudistuk-sia selvittelevän toimikunnan mietintö. 72s.
- 39 1968: B 37. Maanvuokran indeksiehto-toimikunnan mietintö. 14s.
- 40 Kommunal markpolitik. Markpolitiska utredningens betänkan-de. 1. Stock-holm 1964. (Statens offentliga utred-ningar, 1964:42.) E K KL LT SH TaY TuY Å
- 41 Markfrågan. Betänkan-de av 1963 års markvärdekommitté. 1–2. Stockholm 1966. (Statens offentliga utredningar, 1966:23, 24.) E KL LT SH
- 42 RAVASKA, J. Tonttien hintojen suhde rakennuskustannuksiin Helsingissä ja Itä-Espoossa vuosina 1953–1962. Hki 1964. 82 s. (Valtion teknillinen tutki-muslaitos. Julkaisu, 86.)

- 43 SALMELA, A. Tonttien hinnat ja ase-makaavakustannukset. Hki 1964. 123 s. (Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Jul-kaisu, 85.)
- 44 Statens och kyrkans marköverlåtelse. Markpolitiska utredningens betänkan-de. 2. Stockholm 1966. 93 s. (Statens offentliga utredningar, 1966:64.) E LT
- 45 Wer bebaut und nutzt den Boden? Mit Beitr. von C. W. Broicher... Han-nover 1966. 104 s. (Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, 51.) M

### 351.778.5 Asuntokysymys. Asuntopoliittikka

- 46 ABRAMS, C. Housing in the modern world. London 1964. 307 s. Hv
- 47 ANDERSSON, T. Kommunalt bostads-byggande i Stockholm. De allmännyt-tiga bostadsföretagen i Stockholm, Stockholm 1966. 64 s. LT TaY
- 48 Aravan asunto-osakeyhtiö- ja vuokra-talolainoja koskevat ohjeet. Hki 1965. 112 s.
- 49 Asian recommendations for the 1970 housing censuses. New York [1967]. 43 s. (United Nations publication, II. F. 1967. 9.) E
- 50 Asunto ja kansantalous. Asuntokysy-mys Pohjoismaiden ja erityisesti Suo-men kansantaloudessa. [Kirj.] A. M. Salonen. Kansan markkinatutkimus-laitos, Hki 1961. 153 s.
- 51 Asunto- ja väestönlaskenta Espoossa. – Bostads- och folkräkningen i Esbo. 1965. Espoon kauppalan asemakaava-osasto, Hki 1967. 280 s.
- 52 Asuntohallituksen asuinhuoneiston hal-lintaan oikeuttavien osakkeiden hank-kimiseksi myönnettäviä lainoja koskevat ohjeet. Hki 1968. 42 s. (Asuntohal-litus, 2.)
- 53 Asuntohallituksen omakotitalon raken-tamis-, laajentamis- ja peruskorjaus-lainoja koskevat ohjeet. Hki 1968. 60 s. (Asuntohallitus, 3.)

Helsingin uutta keskustaa. Postisäästöpankin ra-kennuttama, keväällä 1967 valmistunut liiketalo Keskus- ja Kaivokatu-ten kulmassa.



mutta rakentaminen ei ainoastaan muuta katukuvaa

Rakentaminen pitää myös yhteiskunnan pyörät pyörimässä, vilkastuttaa elinkeino-elämää, luo uusia työtilaisuuksia ja lisää viihtyisyyttä.

Postisäästöpankki on maamme suurimpia rakentamisen rahoittajia. Lukuisilla paikkakunnilla kautta Suomen rakennetaan parhaillaan Postisäästöpankin lainojen turvin. – Pääasiallisesti uusia asuntoja, sillä asun-totuotannon tukeminen on ensi sijalla Pos-tisäästöpankin lainanannossa.



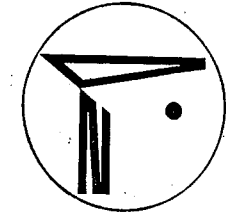
POSTISÄÄSTÖPANKKI



- 54 Asuntohallituksen vuokratalo-, asunto-osuus kuntatalo- ja asunto-osakeyhtiötalolainoja koskevat ohjeet. Hki 1968. 95 s. (Asuntohallitus, 1.)
- 55 Asuntopoliittikka Euroopassa. Engl. alkuperäisteoksesta Major long-term problems of government housing and related policies (ST/ECE/HOU/20) suomeksi toim. Teuvo Lindström. Hki 1968. 165 s. (Asuntoreformiyhdistyksen julkaisuja, 20.)
- 56 Asuntotilanne Suomessa vuosina 1950–1980. [Arava, Hki 1965.] 80 s.
- 57 Asuntotuotanto 1966. — Bostadsproduktionen. Hki 1968. 50 s. (Suomen virallinen tilasto 18 D:1.)
- 58 BENGTON, O. Vem bär ansvar för bostadskrisen? Malmö 1962. 100 s. V
- 59 BENTZEL, R. & LINDBECK, A. & STÅHL, I. Bostadsbristen. En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden. Stockholm 1963. 109 s. (Småtryck från Industriens utredningsinstitut, 27.)  
E K V
- 60 BERGSTRÖM, U. Ogifta stadsungdomars bostadsvanor och bostadsönskemål. Stockholm 1968. 150 s. (Byggeforskningen. Rapport, 1968:15.) LT
- 61 BEYER, G. H. Housing and society. New York 1965. 595 s.  
E J LT O TaY TuY
- 62 BOALT, G. & HOLM, L. Bostadssociologi. 2. uppl. Stockholm 1966. 267 s. K 1959. 220 s. E LT
- 63 Boligen i samfunnsøkonomien. Boligsektorens plass i de nordiske lands økonomi i 1950-årene. NBO, Nordisk bygnadskooperativ organisation, Hki 1960. 286 s.
- 64 Bostadsarrende m.m. Förslag av Arrendelagsutredningen. Stockholm 1966. 247 s. (Statens offentliga utredningar, 1966:26.) E
- 65 Bostadsbyggandet i Skåne 1961–1964. Lund 1965. u.s. (Skånes regionplaneinstitut. Meddelande, 1965:2.) LT
- 66 Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning. Stockholm 1968. 60 s. (Statens offentliga utredningar, 1968:30.) E
- 67 Bostadsbyggnadsbehovet. Preliminär uppskattning av bostadsbyggnadsutredningen. Stockholm 1961. 53 s. (Statens offentliga utredningar, 1961:51.)  
E SH TaY A
- 68 Bostadsmarknaden i Norden 1962–63. NBO:s bostadspolitiska utskott, Stockholm 1963–64. (Meddelande från bostadspolitiska utskottet, 4,6.) LT
- 69 Bostadspolitik och samhällsplanering. Av G. Myrdal m.fl. HSB:s riksförbund, Stockholm 1968. 175 s. LT TaY V
- 70 Bostadspolitiskt kreditstöd. Betänkande avgivet av Bostadspolitiska kommittén. Stockholm 1966. 474 s. (Statens offentliga utredningar, 1966:44.)  
E LT
- 71 Bostadsräkningen i Göteborg 1960. 1–2. Göteborg 1965. Å
- 72 Bostadssituationen i Norden. Rapport från bostadspolitiska utskottet till NBO:s årskonferens i Göteborg augusti 1967. Stockholm 1967. 15 s. SH
- 73 BOYSEN, V. C. Myndighetenes krav til boligplanen. Oslo 1962. 32 s. (Norges byggeforskningsinstitutt. Rapport, 35.) T
- 74 BROCHMANN, O. & ARCTANDER, P. Boligdialog mellem Odd Brochmann og Philip Arctander hvoraf den første taler for den ene, den anden for de mange. København 1966. 101 s. V
- 75 BURTT, E. J., jr. Plant relocation and the core city worker. Commuting and housing decisions of relocated workers. The Boston experience. Washington 1967. 161 s. LT
- 76 CABRERA, G. R. (ed.). Proceedings of the 1960 world planning and housing congress. Held at San Juan, Puerto Rico from May 28 to June 3, 1960. San Juan 1961. 187 s. O



## LOUKONLAHTI



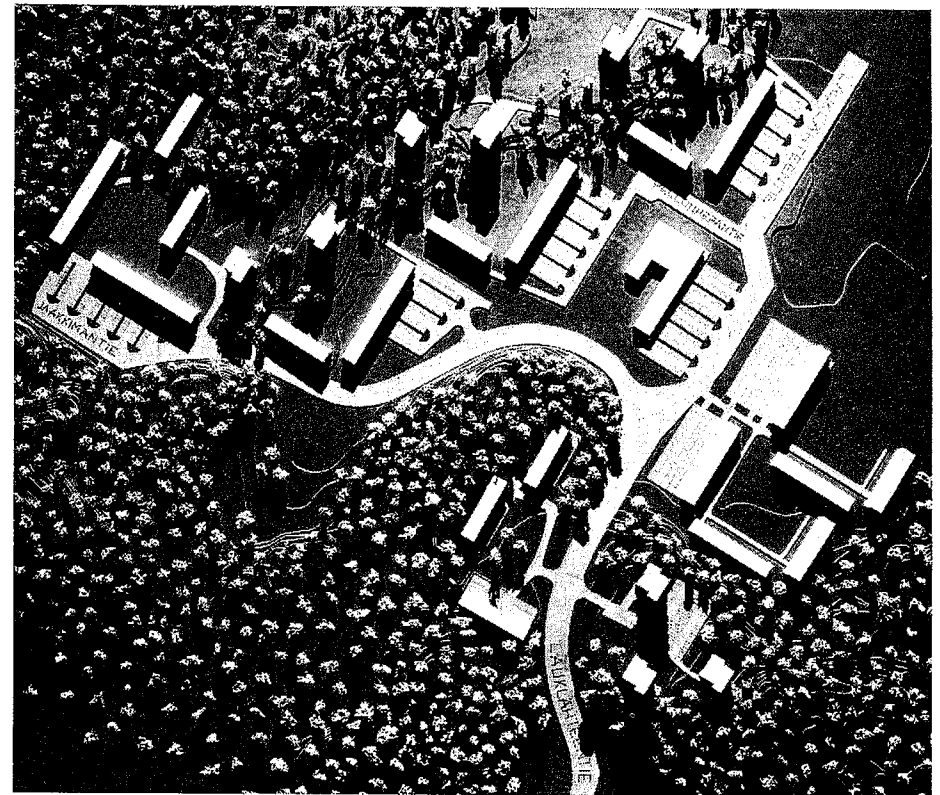
## NOPAN RAKENNUSLIIKE OY

Tampere, puh. 27 770

Uusi ajanmukainen asuntoalue nousee viiden vuoden kuluessa Pirkkalan Nuolialaan, seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta. Pyhäjärveen viettävän alueen kokonaispinta-ala on noin 40 ha. Alueelle rakennetaan asuntohallituksen lainoittamia kerrostaloja, vapaan rahan kerrostaloja sekä atrium- ja rivitaloja — huoneistoja lähes 3000 asukkaalle.

Loukonlahdessa tulee olemaan myös kaikki nykyaikaisen asumisen edellyttämät sosiaaliset tilat. Alueen rahoituksesta vastaa Tampereen Seudun Osuuskaassa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tarmo sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva. Rakentaja on Nopan Rakennusliike Oy.

- 77 Catalogue of selected recommendations for research, training and information in housing, building and planning, 1956–1964. [New York] 1965. 126 s. (United Nations document, E/C. 6/34.) E
- 78 CHERMAYEFF, S. & ALEXANDER, C. Community and privacy. Toward a new architecture of humanism. Harmondsworth, Middlesex 1966. LT O SRM T
- 79 CHESLER, J. Satisfaction and rehousing. A study of the Abbey Estate of factors affecting satisfaction. The institute for social research, London 1965. u.s. LT
- 80 COIT, E. Report on family living in high apartment buildings. Washington 1965. 28 s. LT
- 81 Committee on housing, building and planning. Report of the second session, 22 January – 4 February 1964. New York 1964. 89 s. (United Nations document, E/C. 6/25. – Economic and social council official records, 37. session, suppl. 12.) E LT A
- 82 CULLINGWORTH, J. B. Housing and local government in England and Wales. London 1966. 276 s. (The new town and county hall series, 10.) TaY
- 83 CULLINGWORTH, J. B. Housing in transition. A case study in the city of Lancaster 1958–1962. London 1963. J LT T V
- 84 CULLINGWORTH, J. B. Housing needs and planning policy. A restatement of the problems of housing need and "overspill" in England and Wales. London 1960. 218 s. E Hv TuY
- 85 Cumulative list of United Nations development programme projects in housing, building and planning. [New York] 1966. 167 s. (United Nations document, E/C. 6/54/Add.1.) E
- 86 DALEN, I. & HOLM, L. Bättre bostäder. Bostadsbyggnadsutredningens huvudbetänkande Höjd bostadsstandard. Stockholm 1965. 206 s. LT
- 87 En debat om boligspørgsmålet. København 1961. 132 s. (Socialpolitisk forenings småskrifter, 30.) E
- 88 DONNISON, D. V. The government of housing. Harmondsworth, Middlesex 1966. 397 s. K LT TaY
- 89 DONNISON, D. V. Housing policy since the war. Welwyn 1960. 36 s. Hv
- 90 DONNISON, D. V. & COCKBURN, C. & CORLETT, T. Housing since the rent act. An interim report from the Rowntree trust housing study. Welwyn 1962. 105 s. E Hv
- 91 DOVE, D. A. Housing and population. Presents a method for estimating distribution of housing units and population by traffic zones or census tracts. Transportation association of Southern California, Los Angeles, Calif. [1965]. 11 s. (LARTS technical bulletin, 1–6.) LT
- 92 DUNCAN, B. & HOUSER, P. M. Housing a metropolis – Chicago. Glencoe 1960. 278 s. E TaY
- 93 Economic problems of housing. Proceedings of a conference held by the International economic association. Ed. by A. A. Nevitt. London 1967. 329 s. E J K TaY
- 94 ETTINGER, J. van. Towards a habitable world. Task, problems and methods, acceleration. Amsterdam 1960. 320 s. LT T V
- 95 European housing trends and policies in 1960. New York 1961. 55 s. (United Nations publication, II.E.Mim. 1961. 20.) E V Å Hv
- 96 European housing trends and policies in 1961 and 1962. New York 1963. 74 s. (United Nations publication, II.E.Mim. 1963. 26.) E LT TaY Å
- 97 European seminar on social aspects of housing, Lepolampi (Finland) 16–26 August 1959. Organized by the technical assistance office of the United Nations (Geneva) in co-operation with the Finnish government, within the



## ILPOISTEN ASUNTOALUE

Ilpoisten asuntoalue sijaitsee Turun keskustasta n. 4 km etelään Ilpoisten kaupunginosassa yhden kilometrin päässä Turku–Helsinki maantiestä. Alue on ihanteellista rakennus- ja asumismaastoa pikku kumpareineen ja metsikköineen. Kokonaispinta-ala on yli 45 hehtaaria. Asuintaloyhtiöitä tulee neljä ja niissä on yhteensä 28 rakennusta. Lisäksi rakennetaan neljä taloa käsittävä liikekeskus, mihin sijoitetaan myös alueen sosiaalisia tiloja, kuten seurakuntien nuorisokerho, kaupungin lastentarha ja -seimi. Myös kansakoululle on varattu paikka. Omistusasuntoja tulee 699 ja vuokrahuoneistoja 216 eli yhteensä 915 asuntoa, jotka jakaantuvat seuraaviin tyyppeihin ja kokoihin: 1 h+kk 30 m<sup>2</sup>, 2 h+kk 47,5 m<sup>2</sup>, 2 h+k 55 m<sup>2</sup>, 3 h+k 67 m<sup>2</sup> ja 73 m<sup>2</sup> sekä 4 h+k 80,5 m<sup>2</sup>. Omistusasunnot rakennetaan asuntosäästämisperiaatteella ja rahoittajana on Turun Säästöpankki. Vuokratuloihin on saatu myös valtion asuntolainaa.

Nyt rakenteilla olevien omistusasuntojen myyntihinnat ovat n. 620 mk/m<sup>2</sup> ja velaton hinta n. 730 mk/m<sup>2</sup>.

Rakentaminen aloitettiin kesällä 1967 ja koko alueen lasketaan valmistuvan vuoden 1972 loppuun mennessä. Nyt on valmiina kuusi taloa. Ilpoinen on ensimmäinen asuntoalue Turussa, jossa alueen sisäisen kunnallistekniikan suorittaa rakentaja itse. Näin varmistaudutaan siitä, että kunnallisteknilliset työt valmistuvat tasatahdissa varsinaisen rakentamisen kanssa.

Alueen rakentaa:

### RAKENNUS OY

Turku, Aurakatu 8, puh. 330 311.

Myynti ja esittely tapahtuvat Rakennus Oy:ssä ja Turun Säästöpankissa.

- framework of the special European social welfare programme. Report. Geneva 1960. 123 s. (United Nations document, UN/TAO/SEM/1959/Rep.2.) E
- 98 FALCKE, C. Asumismenot erityisesti normaalityöjen funktioita. Kansantalous-tieteen laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1966.
- 99 FILPUS, T. Suomen asunto-olojen kehitys vuosien 1950 ja 1960 asuntolaskentojen välillä. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1966.
- 100 Finance for housing and community facilities in developing countries. New York 1968. 67 s. (UN IV. 1968. 4.) E
- 101 Fri hyresmarknad. Stockholm 1962. 192 s. (Näringslivets bostadsutredning, 2.) V
- 102 Gemensamt ansvar för bostäderna. En programskrift från näringslivets byggnadsdelegation. Stockholm 1965. 20 s. V
- 103 GIEBNER, W. & HINZ, E. 20 Jahre Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen. Essen 1966. 111 s. (Nordrhein-Westfalen baut, 13.) O
- 104 GREVE, J. Boligpolitikk og økonomisk vekst. Oslo 1965. 12 s. (Norges byggforskningsinstitutt. Saertrykk, 109.) TaY
- 105 GRIGSBY, W. G. Housing markets and public policy. Philadelphia 1963. 364 s. E J TaY TuY
- 106 Habitation. Programme, design, production. [1]-3. Ed. by J. H. van den Broek. Amsterdam 1955-64. LT T
- 107 L'habitation dans les pays nordiques. Par le ministère de l'habitat, Copenhague & La direction d'état de l'habitation, Helsinki & La direction générale de l'habitat, Oslo & La direction nationale de l'habitat, Stockholm. Copenhague 1960. 169 s. E
- 108 Handläggning av bostadslån. Enklare regler och minskad organisation. Betänkande avg. av bostadspolitiska organisationskommittén. Stockholm 1961. Statens offentliga utredningar, 1961: 32.) E
- 110 [Helsingin kaupungin asuntotoimikunnan mietintö.] Hki 1966. 46 s. (Liitteet kaupunginhallituksen mietintöön H, 1966.)
- 111 Helsingin Sato Oy 1940-1965. Hki 1965. 71 s.
- 112 HOLM, L. Bostadsbebyggelsens standard. Stockholm 1964. 16 s. (Byggnadsforskningen. Cärtryck, 1964:26.) V
- 113 Homes for today and tomorrow. Repr. London 1966 [1961]. 91 s. J LT T TaY
- 114 Housing and home finance agency. Annual report. Washington. 13-18, 1959-64 (1960-65) E  
18, 1964 (1965) LT
- 115 Housing, building and planning in the UN development decade. Methods for establishing targets and standards for housing and environmental development, in pursuance to General assembly resolution. 1917 (XVIII). Report by the secretary-general. [New York] 1965. 143 s. (United Nations document, E/C. 6/31.) E
- 116 Housing choices and housing constraints. By N. N. Foote a.o. New York 1960. 450 s. V
- 117 Housing costs in European countries. Geneva 1963. u.s. (United Nations document, ST/ECE/HOU 8.) E T
- 118 The housing environment and family life. A longitudinal study of the effects of housing on morbidity and mental health. By D. M. Wilner a.o. Baltimore 1962. 338 s. Hv
- 119 Housing in the Netherlands. Publ. by the ministry of housing and building. The Hague 1964. 68 s. TaY V

# Tehokasta aluerakentamista yhteisvoimin

## salpa oy osakasliikkeinen

### SALPA Oy:n rakennuskohteitten rakentamisesta huolehtivat

**Rakennusliike B & K Oy**  
Lahti, Möysänkatu 9, puh. 918-25 021

**Rakennusliike Evälahti & Kni**  
Imatra, Tainionkoskentie 22, puh. Imatra 1907

**Rakennustoimisto Klaus Groth**  
Helsinki 57, Armas Lindgrenintie 14, puh. 688 141

**Rakennustoimisto Jalo Haapala Ky**  
Helsinki 10, Museokatu 17 A 1, puh. 440 661

**Rakennusyhtymä P & J Halkola**  
Helsinki 20, Lauttasaarentie 38 A 1, puh. 677 360

**Rakennustoimisto E. Y. Herhi**  
Turku, Kauppiaskatu 21 a, puh. 921-16 797

**Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen & K:ni**  
Imatra, Vuoksentie, puh. 1549

**Insinööri Oy**  
Helsinki 53, Toinen linja 7, puh. 716 166

**Rakennustoimisto Viljo A. Kyllönen Ky**  
Helsinki 10, Apollonkatu 3 C 24, puh. 440 744

**Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky**  
Tampere, Rautatiekatu 17-19, puh. 931-21 280  
Helsingin toimisto, Helsinki 25,  
Nordenskiöldinkatu 3 a, puh. 417 903

**Rakennusliike T. Potinkara Oy**  
Kuusankoski, Kauppakatu 1, puh. 951-86 133  
Lappeenrannan konttori Lappeenranta,  
Oksasenkatu 1, puh. Lappeenranta 11 204

**Rakennus Oy**  
Turku, Aurakatu 8, puh. 921-330 311  
Helsingin konttori Iso Roobertinkatu 4-6,  
Helsinki 12, puh. 13 022

**Rakennusvoima Oy**  
Oulu, Hallituskatu 10, puh. Oulu 24 144

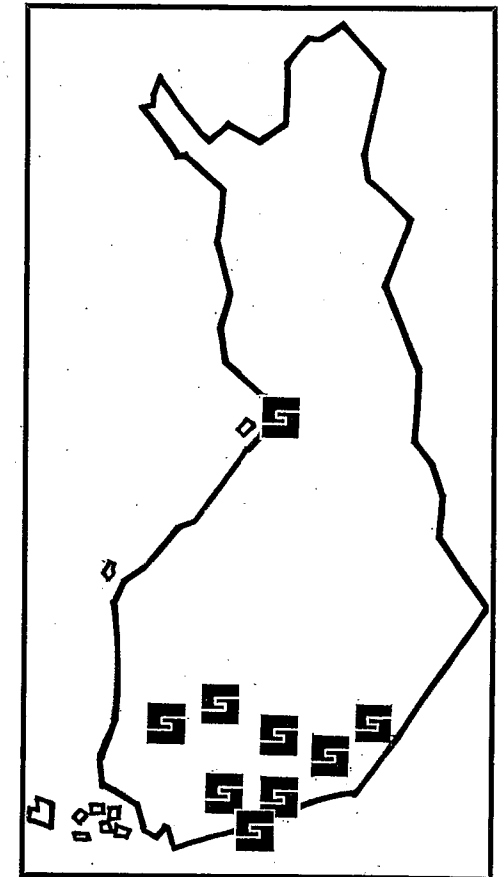
**Rakennusliike Mauri Rätty**  
Helsinki 27, Mannerheimintie 118 A, puh. 418 188

**Rakennusliike Tuomas Savolainen**  
Tapiola, Pohjantie 7, puh. 462 317

**Talovalmiste Oy**  
Turenki, puh. 917-82 275

**Valurakenne Oy**  
Helsinki 10, Fredrikinkatu 48, puh. 643 334

**Lauri Viding Oy**  
Helsinki 18, Lastenkodinkatu 5, puh. 644 511



Nordenskiöldinkatu 3 a 18, HELSINKI 25  
puh. 418 244

- 120 Housing in the nordic countries. Ministry of housing, Copenhagen & National housing board, Helsinki & State housing agency, Reykjavik & Ministry of municipal and labour affairs, Oslo & National housing board, Stockholm. Copenhagen 1968. 232 s. LT
- 121 Housing in the northern countries. Ministry of housing, Copenhagen & State housing board, Helsinki & Housing directorate, Oslo & National housing board, Stockholm. Copenhagen 1960. 148 s. E Hv LT TaY
- 122 Housing legislation of 1967. 1–2. Washington 1967. LT
- 123 Hämeenlinnan asuntotuotantotoimikunnan mietintö 1965. 6+16 s. (Hämeenlinnan kaupungin kunnalliskertomus, 1965:1 s. 144–165.)
- 124 HÄRMÄ, M. Kunnalliset vuokratalot lapsiperheiden asumisyhteisöinä. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1964.
- 125 Höjd bostadsstandard. Betänkande av givet av bostadsbyggnadsutredningen. Stockholm 1965. 569 s. (Statens offentliga utredningar, 1965:32.) LT V
- 126 Imatran kauppalan asuntotutkimus ja sen perusteella esitettävät asuntoliittiset toimenpiteet. Lappeenranta 1966. 44 s.
- 127 JARVA, L. Asumistiheys Pohjoismaissa. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1966.
- 128 JOHANSSON, B. & BORGNÄS, L. Bostäder och boendeförhållanden i Sverige 1945–1960. Stockholm 1968. 201 s. E V
- 129 JÄRVENPÄÄ, O. Asunnontarpeen kehitys Kymenlaakson kunnissa vuoteen 2000. Karhula 1968. 19 s. (Kymenlaakson seutukaavayhdistys r.y. Julkaisu, B:7.)
- 130 JÄRVENPÄÄ, O. Jyväskylän asunto-olot ja asunnontarve. Hki 1964. 17 s.
- 131 KARSTEN-CARLSSON, E. Udom och bostad. En undersökning av yngre ogifta och fränskilda och deras bostadssituation. 1–3. Stadsarkitektkontoret, Lund 1966–67. LT
- 132 KNUUTI, E. Kemin väestöolot ja asunnontarve sekä ennusteet niiden kehityksestä vuoteen 1985 saakka. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1964. Komiteamietintö, Hki.
- 133 1961: 9. Perheenasuntoavustuskomitean mietintö. 1.
- 134 1961: Mon. 33. Asuntotuotannon veronhuojennuskomitean mietintö. 39 s.
- 135 1963: Mon. 4. Asuntoetu verotuksessa. Välittömän verotuksen osittaisuudistustoimikunnan toinen osamietintö. 73 s.
- 136 1964: B 36. Kiinteistönlvällittäjäkomitean mietintö. 34 s.
- 137 1965: A 6. Asuntoliittisen komitean mietintö. 152 s.
- 138 1965: B 6. Aravan uudistamiskomitean mietintö. u.s.
- 139 1965: B 7. Asuntolainoitustoimikunnan mietintö. 63 s.
- 140 1966: B 49. Kasarit — asunnot toimikunnan mietintö. u.s.
- 141 1967: B 81. Rintamasotilaiden asuntokomitean mietintö. 1. Ehdotus rintamasotilaiden asuntolaiksi. 114 s.
- 142 1967: B 88. Vuokra-asuntokomitean mietintö. 1.
- 143 1968: B 20. Asuntosäästöpalkkiotoimikunnan mietintö. u.s.
- 144 1968: B 31. Vuokra-asuntokomitean mietintö. 2.
- 145 Kommunal bostadsförmedling. Betänkande av givet av 1962 års bostadsförmedlingsutredning. Stockholm 1967. 176 s. (Statens offentliga utredningar, 1967: 1.) E LT
- 146 Konsumtionsmönster på bostadsmarknaden. Betänkande av givet av bostadsbyggnadsutredningen. Stockholm 1964. 212 s. (Statens offentliga utredningar, 1964: 3.) E K KL TaY A
- 147 KOSKINEN, V. Asuinrakennustoiminta Tampereen talousalueella. Tampere 1967. u.s. (Tampereen liikennealueen seutusuunnitteluliitto. Julkaisu, 148.)

# salpa tuotantoa



## MARTINLAAKSO

uusi kaupunkiyhdyskunta Helsingin maalaiskunnassa tarjoaa Teille etuja asunnonhankinnassa.

**Hyvät liikenneyhteydet** liukuttepa omalla ajoneuvolla tai joukkoliikennevälineellä. Suunnitelmassa mm. rautatieliikenne Martinlaaksoon.

## Uudenaikaista yhdyskuntasuunnittelua.

Martinlaaksosta tulee viihtyisä, rauhallinen ja monipuolinen kaupunkikeskus, turvallinen myös jalankulkijalle. Ei suuren cityn rauhatomuutta ja melua — kuitenkin hyvät yhteydet vilkkaisiin kauppakeskuksiin ja Helsingin keskustaan.

## Valinnanvaraa huoneistoissa.

Rakennussuunnittelijoina useita tunnettuja rakennussuunnitteluaan tarkoin perehtyneitä arkkitehtitoimistoja. Löydätte eri huoneistotyypistä ja eri kiinteistöistä mieleisenne ratkaisun, jossa voidaan yksilöllisiä toivomuksianne myös huomioida.

Yhtiöille tulee omat tontit. Ne eivät jää rasittamaan yhtiötä. Alueelle tulee kaukolämmitys ja keskitetty huoltotoimi. **Nämä edut merkittävät** huolellisen rakennussuunnittelun kanssa **pienempiä vuotuisia hoitokustannuksia** ja siten **pienempää hoitovastiketta asunnonhankkijan eduksi.**

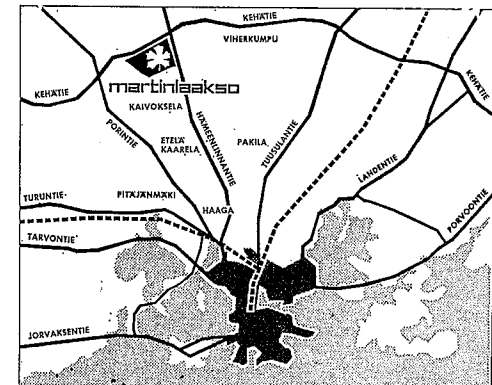
**Martinlaakson rakentaminen** tapahtuu teolliseen rakentamiseen perehtyneiden kokoneiden rakennusyritysten voimin Teille edulliseen hintaan. **Verratkaa itse myyntihintoja** vastaavilla etäisyyksillä oleviin — yllätytte todetessanne niiden edullisuuden.

**Tulkaa Tekin asumaan Martinlaaksoon, — pyytäkää meiltä lisätietoja — aloittakaa säästämisen heti.**

Rakennuttaja

# salpa oy

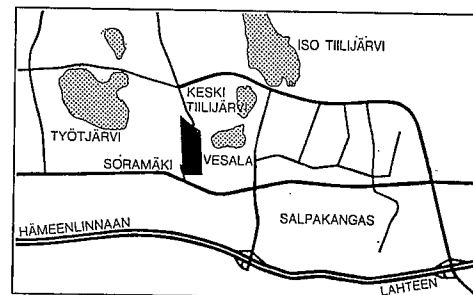
Helsinki 25  
Nordenskiöldinkatu 3 a 18  
puh. 90-418 244



- 148 Kuntien osuus asuntotuotantoon 1950-luvulla. Hki 1964. 13 s. + 20 liitel.
- 149 Landsbygdens befolkning och bostäder 1950–1960. [Av] Å. Samberg m.fl. Stockholm 1967. 254 s. (Monografiserie i anslutning till folk- och bostadsräkningen i Sverige 1960 utg. av Statistiska centralbyrån och bostadsstyrelsen, 2.) E J TaY Å
- 150 LINGDGREN, J. Maaseudun asuntolot vuonna 1960. Hki 1965. 49 s. (Väestöpoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, B: 5.)
- 151 LINDSTRÖM, T. Asumistason kehitys ja tavoitteet 1950–1980. Kansan markkinatutkimuslaitos, Hki 1966. 228 s. LT
- 152 Living in towns. London. 1966. 80 s. SRM
- 153 LOUNELA, P. Anna meidän asua. Pamfletti asuntokysymyksestä. Hki 1964. 160 s.
- 154 LUJANEN, M. Asunnontarve-ennusteiden laatimisen metodiiikasta. Sosiaalipoliittikan laudaturtutkielma Helsingin yliopistossa 1966. 163 s.
- 155 LYNES, R. The domesticated Americans. [Repr.] New York 1963 [1957]. 308 s. LT
- 156 Lån och bidrag till bostäder. Kungl. bostadsstyrelsen, Stockholm 1965. 37 s. LT
- 157 MACEY, J. P. & BAKER, C. V. Housing management. London 1965. 470 s. K
- 158 MAGNUSSON, H. Asuntojen vuokrat Helsingin esikaupungeissa syyskuussa 1965. Hki 1968. 51 s. (Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Julkaisu, 129.)
- 159 MAYER, A. The urgent future. People, housing, city, region. New York 1967. 184 s. SRM T
- 160 Methods for establishing targets and standards for housing and environmental development. New York 1968. 59 s. (United Nations publication, IV. 1968: 5.) E A
- 161 Methods of estimating housing needs. New York 1967. 99 s. (United Nations publication, XVII. 1967: 15. — Studies in methods, Ser. F., 12.) E TuY Å
- 162 Methods of research, training and information in housing, building and planning. Interim report by the secretary-general. [New York] 1964. 72 s. United Nations document, E/C. 6/18.) E
- 163 MEYER-EHLERS, G. & REICHERT, C. & HAUSSKNECHT, M. Wohnerrfahrungen. Ergebnisse einer Wohnungsuntersuchung. Wiesbaden 1963. 283 s. LT
- 164 MAYERSON, M. & TERRETT, B. & WHEATON, W. L. C. Housing, people, and cities. New York 1962. 186 s. TaY
- 165 Mietintö Espoon kauppalanhallitukselle espoolaisten suuriperheisten ja pitkäaikaista huoltoapua saavien asunto-olojen parantamisesta. Espoo 1966. 28 s.
- 166 MORRIS, R. N. & MOGEY, J. The sociology of housing. Studies at Berinsfield. London 1965. 211 s. E LT O T
- 167 MÄENPÄÄ, J. Asuntopoliittikkamme ja sen tavoitteet. Hki 1968. 229 s.
- 168 MÄKINEN, A. Asuntososiologiaa suunnittelijalle. Tutkielma Suomessa ja Ruotsissa tehdyistä asuntososiologisista tutkimuksista suunnittelijan kannalta tarkasteltuna. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1965.
- 169 NEVITT, A. A. Housing, taxation and subsidies. A study of housing in the United Kingdom. London 1966. 185 s. LT
- 170 NIEMIMAA, A-K. Asumisrauhaa häiritsevä melu uusissa kerrostaloissa. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1965.
- 171 NIINIKOSKI, A. Viihtyvyys omakotitaloissa. Järvenpään kauppalassa suoritettu tutkimus asukkaiden viihtyisyydestä omakotitalossa. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1963.



# salpa tuotantoa



## Yleistä

Vesalan asuntoalue on **Hollolan Salpakankaan** tulevaa keskustaa. Alueen koko on noin 15 ha. Se sijaitsee noin 8 km Lahden keskustasta, Hämeenlinnantien tuntumassa kauniilla männikkökankaalla. Alueen rakentaminen kestää aina vuoteen 1974. Rakennettavat talot ovat 11 kpl 3–6 kerroksisia kerrostaloja sekä pientaloja. Päärahoittajana ja asuntosäästöpankkina on **Salpausselän Säästöpankki**. Asuntolainoitettuna rakennetaan taloista noin 50 % ja nämä talot pyritään sijoittamaan lähinnä kunnan vuokratonteille (vuokra noin 15 penniä/as.m<sup>2</sup>/kk).

Asuntolainoitettavista taloista on osa vuokra- ja asunto-osuuskuntataloja ja osa asunto-osaketaloja asuntosäästäjätilanteen mukaan.

## Suunnittelu

Rakennusteknillisen suunnittelun on tehnyt Arkkitehtitoimisto **Jorma Vuorelma** Lahdesta. Kuluvana syksynä on aloitettu yhden vuokratalon ja yhden aravaosaketalon rakentaminen. Laatu- ja varustetaso vastaa asuntolai-

noituksen vaatimuksia. Huoneistojen jakautuma on ko. taloissa 25 % 2 h+kk 48,5 m<sup>2</sup>, 50 % 2 h+k 58 m<sup>2</sup>, ja 25 % 3 h+k 83 m<sup>2</sup>. Huoneistovalikoima suunnitellaan esiintyvän tarpeen mukaan ja myös suurempia huoneistoja voidaan rakentaa. Alueelle tulee 2–3 lämpökeskusta, väestönsuojat, kuhunkin taloon ajanmukaiset sauna-, varasto- ja talouskellaritilat. Alueelle rakennettavaan ostoskeskukseen tulee kaupallikkeiden ohella erikoispalveluja mm. itsepalvelupesula.

## Kustannukset

Rakennustyöt suorittaa kokonaisurakkana **Rakennusliike B & K Oy**: Aiheutuvista kunnallisteknillisten töiden kustannuksista maksaa osan **Hollolan kunta** ja lopun rakentaja. Kevään 1968 tuotantokustannusten mukaan ovat kokonaiskustannukset noin 650 mk/as.m<sup>2</sup>. Asukkaan oma osuus aravaosaketaloissa on keskimäärin 200 mk/as.m<sup>2</sup> jyvitystä huomioidatta.

Vesalan alueesta on saatavana esittelylehtinen, jossa on lähemmät tiedot huoneistoista, kiinteistöistä ja säästämisestä.

### Huoneistojen esittely, myynti ja säästämisasiat:

**SALPAUSSELÄN  
SÄÄSTÖPANKKI**  
Pääkonttori: Lahti,  
Aleksanterinkatu 11  
puh. 918-20 931  
Sivukonttorit: Lahti,  
Hollola ja Nastola

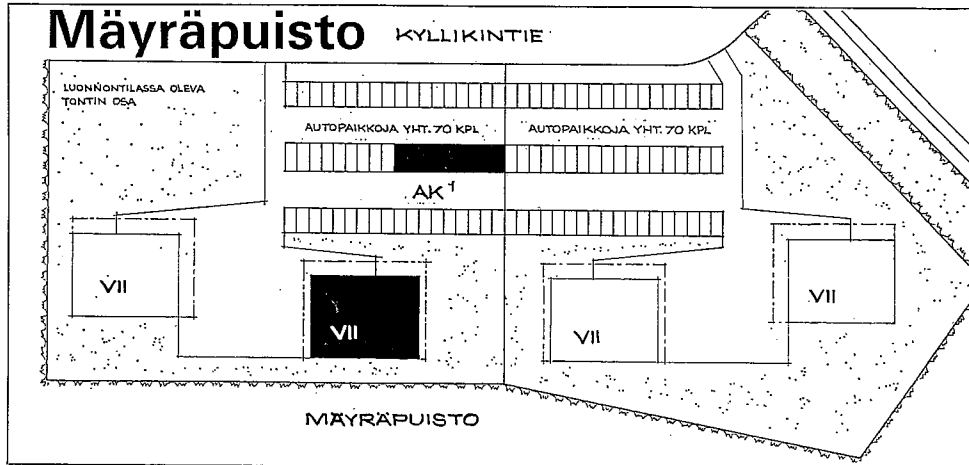
Rakennuttaja:  
Salpa Oy  
Helsinki 25  
Nordenskiöldinkatu 3 a 18  
puh. 90-481 244

Rakentaja:  
Rakennusliike B & K Oy  
Lahti  
Möysänkatu 9  
puh. 918-25 021

- 172 NORRMEN, G. W. Om bostadsaktie-köparens rättsliga ställning i det s.k. grunderförhållandet. En studie från bolagsrättens och kontraktsträttens gränsområde. Akad.avh. Hfors 1968. 303 s. (Juridiska föreningens i Finland publikationsserie, 36.)
- 173 Ny byggmerknad. Produktansvar, konkurrens, kontinuitet. Ett program. Stockholm 1968. 278 s. LT
- 174 Ny hyreslagstiftning. Betänkande av givet av Hyreslagstiftningssakkunniga. Stockholm 1966. 473 s. (Statens offentliga utredningar, 1966:14.) E
- 175 PIHA, K. Asunto-olot ja viihtyvyys. Sosiologinen tutkimus Turun kunnallisista ja puolikunnallisista asunnoista. Turku 1960. 114 s. (Turun yliopiston sosiologinen laitos, Sarja B:1.)
- 177 PIHA, K. & KORHONEN, K. Ihmisiä tornitalossa. Sosiologisia näkökohtia tornitalossa asumisesta. Turku 1962. 121 s. (Turun yliopiston sosiologian laitos, Monisteita, 1.)
- 176 PIHA, K. Asuntoyhteisö, sen muodostuminen ja rakenne. Sosiologinen tutkimus asunnonhakijoista, uudelle asun- toalueella muuttaneiden käyttäytymis- muutoksista ja naapuruussuhteiden jä- sentymisestä Turun kaupungissa. Tur- ku 1962. 296 s. (Turun yliopiston sosio- logian laitos, Sarja B:3.)
- 178 PIHA, K. Pientaloasumisen sosiolo- giaa. Turku 1961. (Turun yliopiston so- siologian laitos, Sarja B:2.)
- 179 PITKÄNEN, V. & ALANEN, P. Asunto- osuuskunta. Tutkimus vähävaraisten asunnonhankinnan kehittämismahdolli- suuksista Aravan piirissä. Kulutus- osuuskuntien Keskusliitto, Hki 1963. 100 s.
- 180 Programs of HUD. U. S. department of housing and urban development, Washington 1967. 50 s. (HUD IP-36.) LT

- 181 Description of each of the federal programs on housing and urban development and the progress of these programs. Washington 1967. 157 s. (90th congress, 1st session. Committee print.) LT
- 182 Public health and urban growth. By T. Ferguson a.o. London 1964. 108 s. TaY
- 183 PULKKINEN, A. Arava-asuntojen asu- mistiheys Pihlajamäen kerrostaloissa. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1963.
- 184 PUROLA, T. Tulot ja asuminen. Tutki- mus tulojen, asumismenojen ja asu- mistiheyden välisestä suhteesta Suo- men kaupunkien uusissa kerrostalo- asunnoissa v. 1960. Hki 1962. 110 s.
- 185 RAHTU, H. Asuntojen laatutasoon vai- kuttavista tekijöistä. Hki 1965. 23 s. (Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Tie- dotus, III:90.)
- 186 REID, M. G. Housing and income. Chicago 1962. 415 s. V
- 187 Report of the ad hoc group of experts on housing and urban development. New York 1962. 76 s. (United Nations publication, IV.1963.1.) E Tay Å
- 188 Report of the committee on housing in Greater London. Chairman: M. Hol- land. London 1965. 450 s. TaY
- 189 Report on the seminar on housing surveys and programmes with parti- cular reference to problems in the developing countries, held at Zagreb, Yugoslavia, in October 1961. Geneva 1962. 170 s. (United Nations publica- tion, II. E. Mim. 1962. 8.) E V Å
- 190 Research, training and information in housing, building and planning. Report of the secretary-general. [New York] 1965. 36 s. - Annexes. 1-4. (United Nations document, E/C.6/33.) E
- 191 REUNANEN, K. Nuorten perheiden asumistavoitteet Haagassa ja Kruunu- haassa. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1963.

# salpa tuotantoa



## Yleistä

Kouvolan kaupunkiin VII kaupunginosaan on ryhdytty vast'ikään rakentamaan neljän tornitalon aluetta. Talojen yhteistilavuus on noin 34.000 m<sup>2</sup> ja niihin valmistuu lähivuosina 140 huoneistoa, joista puolet rakennetaan asuntolainoitettuna. Rahoittajina ovat **Asuntohallituksen lisäksi Oy Pohjoismaiden Yhdyspankki, Rakennusalan Työ- eläkekassa, Vakuutusosakeyhtiö Fennia ja Eläke- vakuutusyhtiö Ilmarinen.**

## Suunnittelu

Pääsuunnittelijana on Arkkitehtitoimisto **Vahtera & Heino.** Laatu- ja varustetaso vastaa asuntolainoi- tettua tuotantoa. Asuntosäästöalat tultaneen rakentamaan hieman korkeampaa laatutasoa. Kiin- teistöille tulee avo- ja osaksi katettua autotalli- tilaa sekä kahden talon lämpökeskukset. Taloissa on seitsemän asuinkerrosta. Huoneistojakautuma on ensimmäisenä eli kesällä 1969 valmistuvassa Asunto-osuuskunta **Kyllikin-Salpassa** seuraava: 20 % 1 h+k, 39,5 m<sup>2</sup>, 40 % 2 h+k, 57 m<sup>2</sup>, 40 % 3 h+k, 77,5 m<sup>2</sup>.

## Kustannukset

Kokonaiskustannukset ovat kesän 1968 tuotanto- kustannusten mukaan noin 650 mk/asuntoneliö. Hintaan sisältyy omat tontit sekä lain mukaiset kunnallisteknilliset velvoitteet. Keskimääräinen myyntihinta muodostuu osaketaloissa (aravataso) noin 540 mk/as.m<sup>2</sup>, jolloin taloyhtiön lainat ovat noin 20 % kokonaiskustannuksista.

Alueen rakentaa kokonaisurakkana **Rakennus- liike T Potinkara Oy** Kuusankoskelta.

## Huoneistojen esittely ja myynti: Rakennusliike T Potinkara Oy

Kuusankoski, Kauppakatu 1  
puh. 951-86 660 ja 86 133

Rakennuttaja:

## Salpa Oy

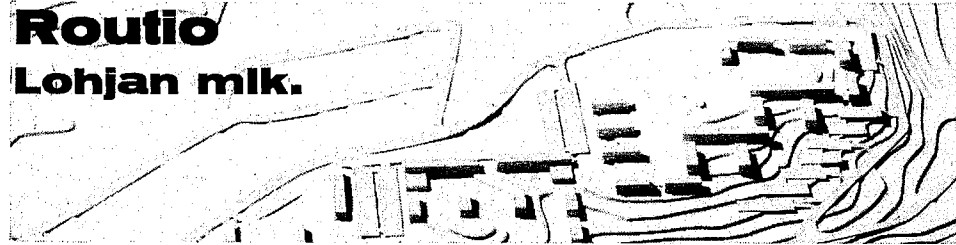
Helsinki 25, Nordenskiöldinkatu 3 a 18  
puh. 90-418 244



- 192 RIIKONEN, E. Oulu Osakeyhtiön henkilökunnan asuminen ja asumistavoitteet. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1965.
- 193 RITAMIES, M. Maaseudun asuinrakennukset vuonna 1960. Hki 1965. 45 s. (Väestöpoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, B:6.)
- 194 RODWIN, L. Housing and economic progress. A study of the housing experiences of Boston's middle-income families. Cambridge, Mass. 1961. 228 s. E KL TuY
- 195 The rural housing situation in Europe. Geneva 1962. 76 s. E Hv TaY V
- 196 SALMELA, A. & MANNINEN, V. Helsingin seudun asuntotuotanto 1960–1966. Hki 1967. (Helsingin seutukaavaliiton julkaisu.)
- 197 SALMELA, A. & PUIKKONEN. Tutkimus Keravan ja Järvenpään asumisväljyydestä. Hki 1967. (Helsingin seutukaavaliiton julkaisu.)
- 198 SANDSTRÖM, M. Asumistavoitteet ja työntekijäin asumistaso. Tampere 1967. 98 s. (Tampereen yliopiston tutkimuslaitos. Monistesarja, 36.)
- 199 SARVAS, M. Lapsiperheiden asumiskäytännön tutkimus. Hki 1967. (Helsingin yliopisto 1965.)
- 200 SAVOSAARI, A. Oulun väestö- ja asunto-olot vuosina 1950–65 sekä asunnon- tarve-ennuste vuoteen 1990. Tampere 1966. 80 s. (Tampereen yliopiston tutkimuslaitos. Monistesarja, 18.)
- 201 Selvityksiä opiskelija-asuntolatuotannosta. Suomen ylioppilaskuntien liitto, Hki 1967. 39 s.
- 202 Social aspects of housing and urban development. New York 1967. 58 s. (United Nations publication, IV. 1967. 12.) E TaY
- 203 Social aspects of housing and urban development. [New York] 1965. 84 + 30 + 5 s. (United Nations document, E/C. 6/35.) E LT Å
- 204 SOUNELA, R. Asuntokysymys ja teollinen tutkimus. Kuinka voidaan teollisesti selvittää sosiaalipoliittisesti tärkeitä asunto-ongelmia. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1965.
- 205 SOUNELA, R. Valkeakosken asunto-olot. Vallitseva asunnon tarve Valkeakoskella v. 1950–1964 ja asunnon- tarve-ennuste vuoteen 1990. Tampere 1966. u.s. (Tampereen yliopiston tutkimuslaitos. Monistesarja, 16.)
- 206 Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. Organisation och verksamhet. Betänkande avg. av bostadslåne- utredningen. Stockholm 1962. (Statens offentliga utredningar, 1962:31.) E
- 207 SUMICHRAST, M. & SELDIN, M. (eds.). Components of future housing demand. Economic research seminar of the National housing center council and the American university real estate program. Washington 1967. 70 s. LT
- 208 SUMU, I. Espoon suuriperheiset ja heidän asunto-olonsa. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1965.
- 209 Suuriperheisten asunto-oloja koskeva tutkimus Porissa vuonna 1961. Pori 1962. 31 s. (KV:n esityslistan nro 4/62 liite.)
- 210 SUVIRANTA, A. Aravan osuus asun- ton tuotannossa. Hki 1960. 40 s.
- 211 SUVIRANTA, A. Nuorten perheiden asumistaso. Väitösk. Hki 1967. 184 s.
- 212 SUVIRANTA, A. Tutkimus arava-oma- kotitaloista. Hki 1967. 74 s. (Helsingin yliopisto. Sosiaalipoliittikan laitos. Monistesarja, 1967: 4.)
- 213 SÖDERMAN, U. Asuminen Lempääläs- sä. Lempäälän väestö- ja asunto-olot sekä asunnon tarve. Sosiaalipoliittikan pro gradu-tutkielma Yhteiskunnallisessa korkeakoulussa. Tampere 1964. 105 s. (Tampereen liikennealueen seutu- suunnitteluliitto. Julkaisu, 118.)
- 214 Tampereen asuntolanteen kehitys ja ennuste vuoteen 1990. Tampere 1967.

# Salpa tuotantoa

## Routio Lohjan mlk.



Alue sijaitsee Lohjan mlk:ssa 3 km kauppala- keskukselta Hiidensalmen sillan pohjois- puolella Lohjanjärven tuntumassa. Lähes 30 ha alue käsittää 3-kerr. kerrostalojen lisäksi omakotitaloja.

Alue valmistuu vuoteen 1974, jolloin asu- kasluku n. 2500.

Rakennuksien tilavuus yhteensä yli 150 000 m<sup>3</sup>. Kiinteistöjen päärahoittajana ja asunossäästö- pankkina on Lohjan Säästöpankki. Rahoitus- tilanteen mukaan rakennetaan myös asunto- lainoitettuja vuokra- ja asunto-osuuskunta- taloja.

### Suunnittelu

Kaavoitussuunnittelun on tehnyt Arkkitehtitoi- misto Salonen–Savela–Ylinen Helsingistä yh- teistyössä Lohjan kunnan ja Salpa Oy:n kans- sa. Rakennussuunnittelu on valmistuneissa taloissa Arkkitehtitoimisto Veijo Kahran, Tu- rusta.

Huoneistojakautuma jo rakennetuissa kiin- teistöissä on seuraava: 12 % 1 h+kk/30 m<sup>2</sup>, 49 % 2 h+k tai kk/47,5 ja 55 m<sup>2</sup>, 33 % 3 h+k/73 m<sup>2</sup> ja 6 % 4 h+k/86 m<sup>2</sup>. Tarpeen mukaan tehdään myös suurempia huoneis- toja. Omakotitalojen pinta-ala vaihtelee ja ne pyritään toteuttamaan myös mahdollisimman suuressa määrin teollisesti, asunnon tarvit- sille edullisina täyselementtiratkaisuna.

Rakentajina ovat Salpa Oy:n osakasliikkeet Rakennus Oy, Rakennusliike Viljo A Kyllönen Ky ja Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky.

### Kustannukset

Rakentamistaso vastaa asuntolainoitettua tu- otantoa elleivät asunnon tarvitajat halua nimen- omaisesti korkeampaa laatu- ja varustetasoa. Huoneistot myydään kulloinkin vallitsevan tu- otantokustannustason mukaisesti edulliseen hintaan. Osalla kiinteistöjä on omat ja osalla vuokratontit kunnalta, joka perii vuokraa kes- kimäärin 10 penniä/as.m<sup>2</sup>/kk. Alueen kunnal- listeknillisten töiden kustannuksista maksaa osan Lohjan kunta ja pääosan rakentajat.

Vapaaehtoisien talojen kiinnelainat ovat 15 % muun rahoituksen muodostuessa os- jien omista suorituksista.

Henkilökohtaiset lainat myöntää Lohjan Sää- stöpankki asunossäästämisen mukaan. Keskimääräinen kokonaiskustannus on v. 1968 kustannusten mukaan vuokrat- tilla n. 660 mk/as.m<sup>2</sup>. Ostajan oma osu- aravaosaketalossa samaan aikaan n. 200 mk/as.m<sup>2</sup>.

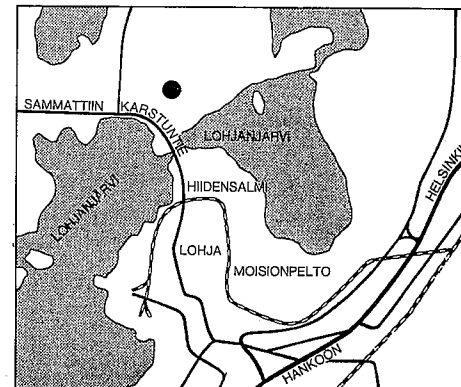
Lohjan Routio muodostaa suunnittelultaan maisemansa sekä ympäristönsä puolesta e- tain ihanteellisen asuin ympäristön. Lähemmät tiedot ja esittelyt rakennettavi- kiinteistöistä ja huoneistoista saa Lohj- Säästöpankista ja Salpa Oy:stä.

### Huoneistojen esittely, myynti ja asunossää- stäminen:

Lohjan Säästöpankki  
Lohja, puh. 912-1221

Rakennuttaja:

**Salpa Oy**  
Helsinki 25  
Nordenskiöldink. 3 a 18  
puh. 90-418 244



1:100 000

- 157 s. (Tampereen kaupungin tutkimuksia ja selvityksiä, 2.)
- 215 Ten years of housing in Sheffield. [Sheffield] 1962. 88 s. SRM
- 216 Territorial planning, housing, information. International group for cooperation and research on documentation. Report of the first session of the group, Paris, December 1966. Paris i.a. 36 s. S
- 217 TIILIKAINEN, R. Joensuun suuret lapsiperheet ja niiden asunto-olot. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1966.
- 218 TUTUTSCHENKO, S. Der Wohnungsbauprogramm in der UdSSR. Aufzeichnungen eines sowjetischen Architekten. Moskau 1960. 137 s. T
- 219 TUURA, A. Riihimäen väestö- ja asunto-olot. Suunnittelututkimukset, Hki 1965. 49 s. — Liitetilasto.
- 220 Undersökning angående hyressplittningen. På uppdrag av Hyreslagstiftningssakkunniga utförd av Statistiska centralbyråns utredningsinstitut. Stockholm 1966. 210 s. (Statens offentliga utredningar, 1966: 15.) E
- 221 United Nations development programme in housing, building and planning: over-all progress. Report of the secretary-general. [New York] 1966. 41 s. (United Nations document, E/C.6/54.) E
- 222 Urban housing. Ed. by W.L.C. Wheaton & G. Milgram & M. E. Meyerson. New York 1966. 523 s. E Hv J K O SH T TaY TuK
- 223 U.S. department of housing and urban development. Annual report, 1965. Washington 1967. LT
- 224 VALKONEN, T. Uudenmaan sosiologien ennustetutkimus. 3. Asuminen. Hki 1967. (Helsingin yliopiston sosiologian laitoksen tutkimuksia, 89.)
- 225 VARJOTIE, P. Espoon huoltoavun saajat ja heidän asunto-olonsa. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1966.
- 226 WENDT, P. F. Housing policy, the search for solutions. A comparison of the United Kingdom, Sweden, West Germany, and the United States since world war II. Berkeley, Calif. 1962. 283 s. J LT TaY A
- 227 WILLMANN, J. B. The department of housing and urban development. New York 1967. 207 s. LT T
- 228 Wohnungswesen in den Niederlanden. Ministerium für Wohnungswesen und Bauwirtschaft, Den Haag 1964. 70 s. T
- 229 The work programme of the Committee on housing, building and planning (1964–1965). Report of the secretary-general. [New York] 1965. 28 s. (United Nations document, E/C.6/44.) E
- 230 World housing conditions and estimated housing requirements. Paper prep. by the secretariat. [New York] 1963. 65 s. (United Nations document, E/C.6/13.) E
- 231 Ändamålsenliga studentbostäder. 1957 års studentbostadsutredning. Stockholm 1961. (Statens offentliga utredningar, 1961: 35.) E LT

### 362.6 Vanhusten asunnot

- 232 Altersheime. Eingeleitete von A. Schmidt. Stuttgart 1965. 113 s. (Architektur Wettbewerbe, 42.) LT
- 233 BEYER, G. H. & NIERSTRASZ, F.H.J. Housing the aged in western countries. Programs, dwellings, homes and geriatric facilities. Amsterdam 1967. 261 s. E J O T TaY V
- 234 Bostadsstöd för pensionärer. Förslag av bostadsförbättringsutredningen. Stockholm 1964. (Statens offentliga utredningar, 1964: 41.) E LT
- 235 BOYSEN, S. Boliger for eldre. Oslo 1965. 26 s. (Norges byggforskningsinstitut. Særtrykk, 103.) V
- 236 Bättre åldersvård. Sjukhem, bostäder, hemhjälp. Förslag av socialpolitiska kommittén. Stockholm 1964. (Sta-

# salpa tuotantoa



## Yleistä

Puolivälinkankaan kaupunginosa sijaitsee n. 3 km keskustasta Oulun Yliopiston tulevan alueen välittömässä läheisyydessä. Kerros-, rivi- ja omakotitaloja on tällä 6000 asukkaan kaupunginosalla jo valmiina noin 3000 asukkaalle. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja asukkaita palvelemaan sijoittuu eri alojen kaupalliikkeiden ja pankkien lisäksi myös muita palvelumuotoja.

Salpa Oy on vuokrannut Oulun kaupungilta Puolivälinkankaan 42.–45. kortteleista tontit 60 vuodeksi rakennettavia 3-, 5- ja 8-kerroksisia asuintaloja varten. Talojen yhteistilavuus on n. 150 000 m<sup>3</sup>. Rakentamisen suorittaa Rakennusvoima Oy, jolla on parhaillaan rakenteilla yksi omaraohitteinen ja yksi vuokratalo. Alueelle tulevista taloista on jo valmiina kaksi 5-kerroksista vuokrataloa ja yksi 3-kerroksinen omaraohitteinen kerrostalo. Alueelle on suunniteltu valmistuvan 244 omistusasuntoa ja 344 vuokra-asuntoa. Rahoittajina asuntosäästöaloissa ovat PYP ja HOP sekä Vakuumityhtiö Sampo. Asuntolainoitettujen vuokratalot rahoittaa Asuntohallitus, HOP ja PSP.

## Suunnittelu

Suunnittelijat ovat Arkkitehtuuritoimisto Uki Heikkinen, Rakennusinsinööri-toimisto A I Putkonen & Kumpp., Lämpöteknillinen toimisto Sasto ja sähköinsinööri Veli Heikkilä. Asuntosäästäjät voivat valita huoneistonsa mm. seuraavista tyypeistä:

1 h + kk/29 ja 32 m<sup>2</sup>, 2 h + k/kk 45–46,5 ja 55 m<sup>2</sup>, 3 h + k/69,5–72 m<sup>2</sup>, 4 h + k/84–85,5–87 m<sup>2</sup>, 5 h + k/99 m<sup>2</sup> ja 6 h + k/116 m<sup>2</sup>.

Huoneistojen laatutaso on normaali mm. teakpintaiset huoneistojen ovet, 150 l jääkaapit, koneellisesti jäähdtytetyt talouskellarit ym.

## Kustannukset

Kokonaiskustannukset ovat kesän 1968 tuotantokustannusten mukaan myytävää asunto-neliötä kohden 723 mk. Omaraohitteisten huoneistojen myyntihinta on 580 mk/as.m<sup>2</sup>, jolloin yhtiöllä lainaa 143 mk/m<sup>2</sup>. Asuntosäästäjä voi saada vastaantulolainaa, jolloin oma säästö-tavoite on 290 mk/as.m<sup>2</sup>. Laskettu hoitovastike n. 1,10 mk/as.m<sup>2</sup>/kk.

Lähemmän tiedot huoneistoista ja asuntosäästämistä Oy Pohjoismaiden Yhdyspankin ja Helsingin Osake-Pankin Oulun konttoreist sekä Rakennusvoima Oy:stä.

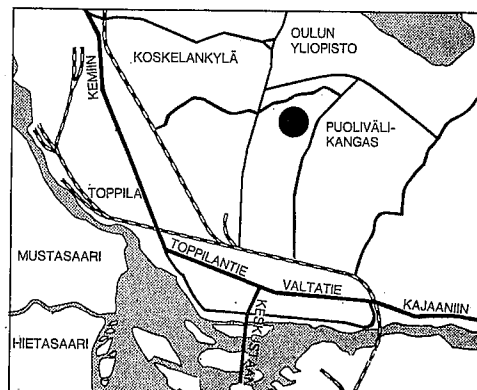
## Rakennusvoima Oy

Hallituskatu 10  
Oulu, puh. vaihte 24 144

Rakennuttaja:

## Salpa Oy

Helsinki 25  
Nordenskiöldinkatu 3 a 18  
puh. 90-418 244



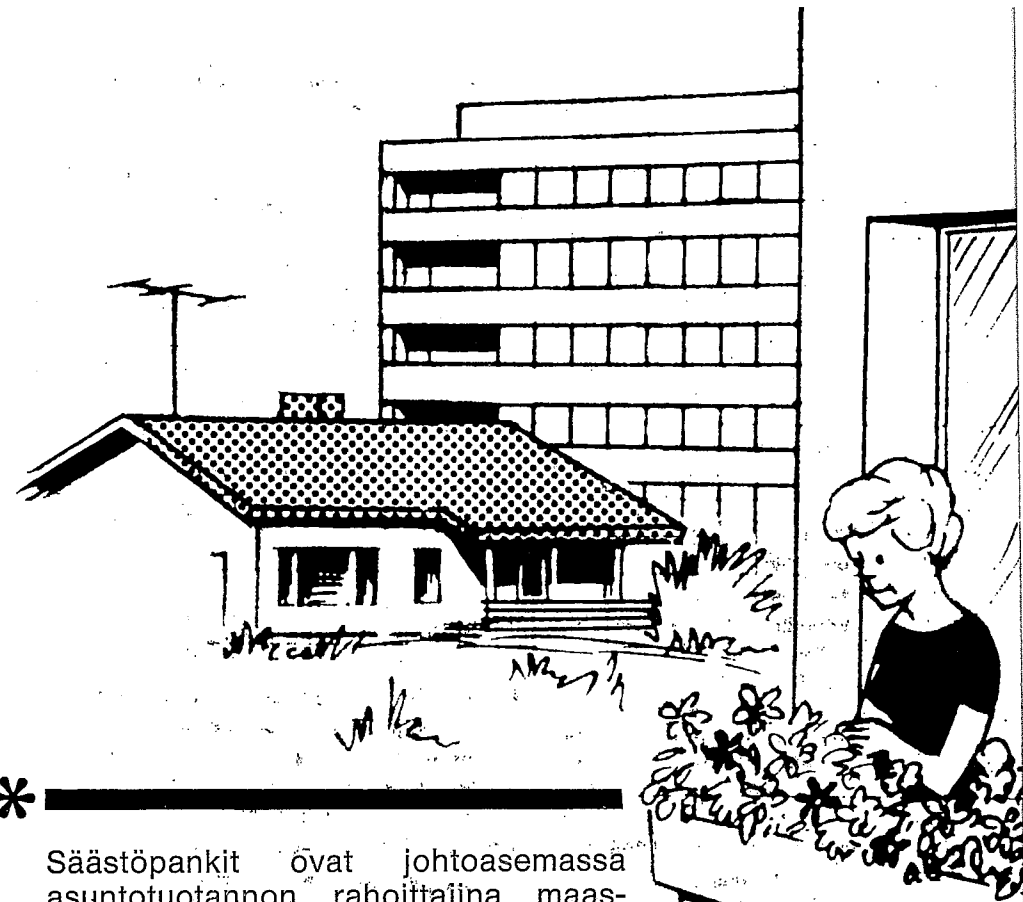
1:100 000



- tens offentliga utredningar, 1964: 5.) E
- 237 HEINONEN, A. Yli 65-vuotiaitten asunto-oloista Riihimäellä, Riihimäen kaupungin sosiaalilautakunta, Riihimäki 1965. 19 s.
- 238 Housing for the elderly. Proceedings of the colloquium organized by the Committee on housing, building and planning of the United Nations economic commission for Europe and held in Belgium and the Netherlands 4-15 October 1965. New York 1966. (United Nations publication, II. E. Mim. 1966. 12.) E A
- 239 ILOLA, M. Nurmijärven vanhukset ja heidän asunto-olonsa. Laudaturtutkielma, Helsingin yliopisto 1966.
- 240 MUSSON, N. & HEUSINKVELD, H. Buildings for the elderly. New York 1963. 216 s. T
- 241 NIEBANCK, P. L. The elderly in older urban areas. Problems of adaptation and the effects of relocation. Philadelphia 1965. 174 s. E J K
- 242 POHJANTULI, H. Vanhusten asunto-olot Anjalan ja Sippolan kunnissa. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1966.
- 243 ROSSI, M. Suurteollisuuslaitoksen eläkeläisten asunto-olot, terveydentila ja tyytyväisyys. Tutkimus Oy Tampella Ab:n eläkeläisistä. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1964. T
- 244 Study of dimensions re equipment in housing for old persons. Stockholm 1965. 34 s. + liitel. (Byggforskningen. Rapport, 1965: 19.) LT T
- 245 SULKAVA, M. Vanhusten asuminen ja viihtyvyys Tampereella. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1963.
- 246 THIBERG, S. Non-institutional housing for the elderly. Stockholm 1967. 36 s. (Byggforskningen. Rapport, 1967: 5.) LT O V
- 247 Turun kaupungin mietinnöt. Turku. 1962: 9. Kaupunginhallituksen ehdotus vanhusten asuintalojen rakentamisesta. 19 s.
- 248 Vanhusten asunto-olot kaupungeissa ja kauppaloissa 1962. Hki 1963. 92 s. (Suomen virallinen tilasto. 32. Sosiaalisia erikoistutkimuksia, 25.)

**69 Rakennustoiminta.  
Rakennuskustannukset  
Kunnossapito**

- 249 Arbejdsplaner ved etagebyggeri med eksempler fra det traditionelle boligbyggeri. København 1961. 36 s. (Statens byggeforskningsinstitut. Anvisning, 56.) V
- 250 Arbetsplanering av bostadsbyggen. Stockholm 1965. 135 s. (Rapport från svenska byggnadsentreprenörföreningens produktionsråd, 2.) LT
- 251 Asuinrakennustoiminnan teollistamiseen liittyvä tutkimusohjelma. Rakeva, Hki 1965. 92 s.
- 252 Asuinrakennustyön tuottavuus ja työpanoksen tarve. Hki 1966. 91 s. (Rastor-julkaisu.)
- 253 AUTENRIETH, B. Montagebauweisen im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Eine Studie aus den Jahren 1959-1964 als Beitrag zum Bauen mit vorgefertigten Bauteilen aus Beton und Stahlbeton. Stuttgart 1964. 212 s. (Veröffentlichung der Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, 77.) T
- 254 BOHN, H. & LOOKE, G. Moderne Wohnungsmontage. Grossblockbauweise, Plattenbauweise. Leipzig 1961. 203 s. LT
- 255 Bostadsbyggandets planering. Byggnadsindustrins förlag, Stockholm 1964. 124 s. (Näringslivets bostadsutredning, 4.) LT V
- 256 Bostadshusens finansiering. Nytr. Stockholm 1963. 134 s. (Näringslivets bostadsutredning, 3.) LT
- 257 BROSENIUS, H. & NUDER, A. En kostnadsundersökning rörande höga bostadshus. Stockholm 1963. 16 s. (Sta-



Säästöpankit ovat johtoasemassa asuntotuotannon rahoittajina maassamme



Rahalaitosten myöntämistä ensisijaisluotoista aravalainoitettuihin kerrostaloihin oli säästöpankkien osuus vuoden 1967 lopussa 49,5 %

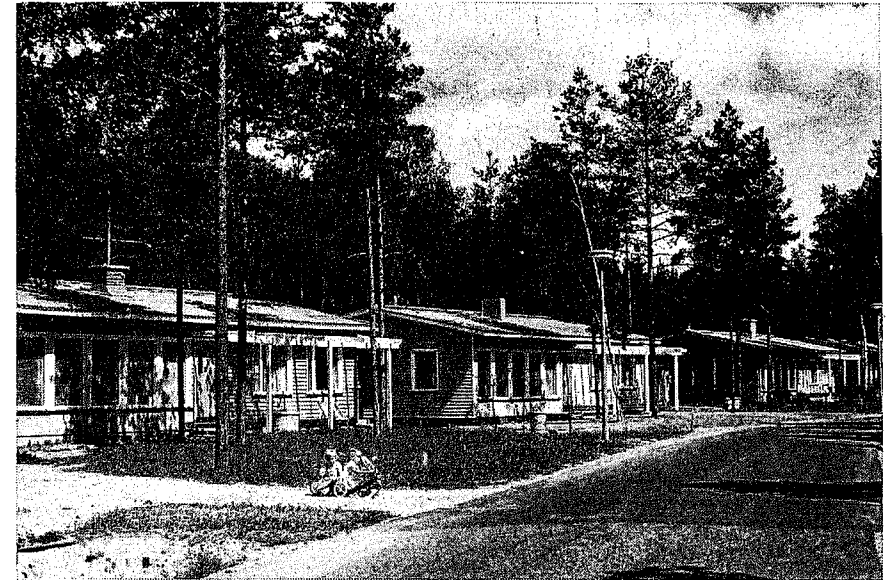


Kaikkien rahalaitosten aravalainoitettuihin omakotitaloihin myöntämistä ensisijaisluotoista vuoden 1967 lopussa oli säästöpankkien osuus 46,7 %



**SÄÄSTÖPANKIT**  
SÄÄSTÖPANKKIJEN KESKI ISPANKKI

- tens råd för byggnadsforskning. Arbetsrapport, 1963: 4.) V
- 258 Bygga om. Förnyelse av äldre hyreshus. Stockholm 1961. 100 s. (Näringslivets bostadsutredning, 1.) KL LT SH
- 259 Bygga om och bygga till. [Red. av H. Krantz-Jensen.] Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm 1964. 176 s. LT
- Byggforskningen. Rapport. Stockholm.
- 260 1965:2. Underhåll av bostadsfastigheter. Översättning ur ECE-rapporten. 72 s. LT V
- 261 1966:9. Wallander, S. Vi kan bygga fler och bättre bostäder till lägre kostnader med mindre arbetskraft. 8 s. (Särtr.: Byggmästaren, 1966: 1.) LT V
- 262 1967: 17. Gustafsson, J. Analys av projekteringskostnader kan ge billigare hus. u.s. (Särtr.: Väg- och vattenbyg-garen, 1966: 12.) LT
- 263 1968: 8. Isotalo, S. The loan evaluation model. A method for the construction of loan evaluation model for housing projects using regression procedure. 86 s. LT
- 264 HALMEENMÄKI, H. "Hartiapankki" omakotitalon rakennustöissä. Kouvolassa suoritettu tutkimus oman työn osuudesta omakotitalojen rakennustyön eri työvaiheissa. Laudaturtutkielma, Tampereen yliopisto 1960.
- 265 HEINZE, A. Betriebsanalyse im Wohnungsbau. Berlin 1967. 123 s. T
- 266 HIITONEN, U. Kiinteistöjen keskitetty aluehoito. Hki 1968. 80 s.
- 267 ISÄNNÖITSIJÄN KÄSIKIRJA. 3. p. Hki 1967. (Kansio.)
- 268 JANTUNEN, A. Tavallisimmat rakennusvirheet omatoimisessa rakentamisessa. Maatalousseurojen keskusliitto, Hki 1966. 57 s.
- 269 JANTUNEN, A. & LEINONEN, T. Oma-toiminen rakentaminen. Tutkimus oma-toimisesta maaseudun asuin- ja talousrakennusten rakentamisesta. Hki
1965. 68 s. (Maatalousseurojen keskusliiton julkaisuja, 525.)
- 270 JARLE, P-O. & HOLTINEN, A. Omakotitalojen arvostelua. Hki 1961. 130 s.
- 271 JOCKUSCH, P. Industrialisierung im Wohnungsbau. Probleme der Wohnungsplanung unter den Bedingungen industrieller Bauproduktion. Diss. Braunschweig 1966. 275 s. T
- 272 M-koetalojen ja 1 1/2-kerroksisten kellarillisten asuinrakennusten kustannusvertailu. Tutkija: P. Luostarinen. Maatalousseurojen keskusliitto, Hki 1961. u.s.
- 273 Mekaniska hjälpmedel vid gruppbygge av småhus. Stockholm 1967. 104 s. (Byggforskningen. Rapport, 1967: 11.) LT O
- 274 NEEDLEMAN, L. The economics of housing. Worcester 1965. 232 s. V
- 275 NUDER, A. Kostnader för vertikalkommunikationerna i bostadshus med 3-16 våningar. Några tillämpningsexempel. Stockholm 1964. 15 s. (Byggforskningen. Särtryck, 1964: 8.) V
- 276 NÄSLUND, B. Byggnadsekonomi och byggnadsorganisation. Göteborg. LT V
1. Byggnadsadministration, produktionsföretagets organisation, arbetsmarknadens organisation. 2 uppl. 1964.
  2. Fastighetsjuridik, fastighetsekonomi. Nytr. 1967.
  3. Kostnadsberäknings- och redovisningsprinciper. Investerings- och lönsamhetskalkyler.
- 277 RAHTU, H. Nykyaikaisen asuin-kerrostalon rakennusteknillisistä kysymyksistä. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, rakennusteknillinen laboratorio, Hki 1962. 4 s.
- 278 RAHTU, H. Puisten asuinrakennusten paloteknilliset ominaisuudet. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, Hki 1963-1964.



Kuvassa osa Myyntiyhdistys Puutalon rakentamasta alueesta Espoon Karakalliassa.

# PUUTALO rakentaa viihtyisiä yhdyskuntia

Aluesuunnittelu edellyttää tutkittujen tyyppiratkaisujen käyttämistä ja asiantuntijan laatimaa sijoitus-suunnitelmaa. Tällä alalla PUUTALOLLA on pitkäaikainen kokemus. PUUTALON nopea elementtirakentaminen tekee mahdolliseksi laajojenkin rakennussuunnitelmien nopean ja varman toteutuksen.

PUUTALO mallit on suunniteltu suomalaisen luontoon ja maastoon. Ne edustavat uuden aikaista, matalaa tyylikkyyttä. PUUTALON on käytetty vain parhaita raaka-aineita. Se on lämmin ja miellyttävä asua.



- 279 Rakennusten muutos- ja korjaustyöt. Hki 1967. u.s. (Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus. Julkaisu, 13/67.)
- 280 Rivitalojen rakennus- ja hoitokustannukset. Rivitalojen rakennus- ja hoitokustannuksia koskeva vertaileva tutkimus. Hki 1962. 80 s. (Asuntosäätiön julkaisuja, 2.)
- 281 SERAPHIM, H.-J. (Hrsg.). Studie zu Wohnungswirtschaft und Städtebau. Gedächtnisschrift für O. Kämper. Köln 1963. 226 s. TaY
- 282 SMITH, T. Vejledning i bedømmelse af kvaliteten af den ældre bygningsbestand til brug ved kondemnering efter lov om boligtilsyn. København 1963. 52 s. (Statens byggeforskningsinstitut. SBI-rapport, 48.) V
- 283 Unicom manual. The Unicom method of house construction. 1. Design principles. National forest products association, Washington 1964. LT  
Valtion teknillisen tutkimuslaitos. Julkaisu. Hki.
- 284 71. Kukkola, M. Rakennevalinnan vaikutus asuinkerrostalojen kantavien ja eristävien rakenteiden rakennus- ja vuosikustannuksiin. 1961. 73 s.
- 285 73. Silvonen, J. & Salmela, A. Asuinkerrostalojen korjauskustannukset. 1962. 77 s.
- 286 74. Holttinen, A. Eri asuntotyyppien suhteelliset kustannukset. 1962. 89 s.  
Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Tiedotus. Sarja III. Hki.
- 287 35. Jarle, P.-O. & Taskinen, P. Omakotirakennusten kustannuksista teoriassa ja käytännössä. 1960. 28 s.
- 288 44. Ohvo, M. Lämmityslaitoksen ja lämmityksen aiheuttamat kustannukset eräissä suunnitelluissa asuinrakennustyypeissä. 1961. 59 s.
- 289 47. Halmeenmäki, H. Oman työn osuus omakotitalon rakentamisessa. 1961. 68 s. K TaY
- 290 51. Kukkola, M. Pientalojen ulkoseinien taloudellisuus. 1961. 20 s. (Erip.: Tehostaja, 1961:5.)
- 291 54. Kervinen, J. Asunnon ikkunat ja niistä aiheutuvat kustannukset. 1962. 76 s.
- 292 71. Silvonen, J. Rakennuskustannukset eräissä Suomen kaupungeissa. Ekonometrisen analyysin vuosina 1952–1960 rakennettujen ja Aravan lainoittamien kerrostalojen rakennuskustannuksista. 1963. 69 s.
- 293 98. Koivu, T. Rakenteiden yksikkökustannukset maaseudun rakennuksissa. 1966. 141 s.
- 294 104. Väliälä, H. Uusien kerrostaloasuntojen hintojen, yhtiövastikkeiden ja vuokrien jyvitys. 1966. 39 s.
- 295 108. Aintila, H. Uusien kerrostalohuoneistojen markkinahinnat Helsingissä, Tampereella ja Turussa vv. 1962–63. 1967. 59 s.
- 296 Vanhasta uutta. Toim. J. Lappi-Seppälä ym. Suomen kiinteistöliitto ja LVI-teknillinen keskusliitto, Hki 1968. 64 s.
- 297 ÄGREN, L. Radhusens stadsbyggnadsökonomi. Stockholm 1963. u.s. (Byggeforskningsrådet. Arbetsrapport, 1963:6.) LT O V
- 711.58 Yhdyskuntien asuntoalueet. Aluerakentaminen**
- 298 Aluerakentaminen. Konferenssin alustukset ja keskustelut. 1–2. Hki 1965. (Rastor-julkaisu.)
- 299 Aluerakentaminen Ruotsissa. Hki 1966. u.s. (Rastor-julkaisu.)
- 300 ATTIA, A. A. The neighbourhood as a basic unit in planning new towns and town extensions. Diss. Zürich 1963. 203 s. T TuY
- 301 BARTELS, D. Nachbarstädte. Eine siedlungsgeographische Studie anhand ausgewählter Beispiele aus dem westlichen Deutschland. Bad Godesberg 1960. 147 s. K TaY

# Keskus-SATO Oy:n rakennuskohteita syksyllä 1968

## HAAPAJÄRVI

11 kunnallista vuokratervitaloasuntoa.

## HAMINA

Viisi rivitaloasuntoa

– 1 kpl 4 h + k + sauna, 116 m<sup>2</sup>,  
– 4 kpl 3 h + k + sauna, 77 m<sup>2</sup>.

## HANKO

Asuntolainoitettu Kiint. Oy Rauhankatu.

## HELSINKI

Asuntolainoitettu As. Oy Rudolfintie 15, Laajasalo.

## JÄRVELÄ

Asuntolainoitettu vuokratalo.

## JÄRVENPÄÄ

As. Oy Kartanontie 21, ei-arava.

## KARJAA

Fast. Ab Tallmo, asuntolainoitettu.

## KARKKILA

Kiint. Oy Kahilaisentie, asuntolainoitettu.

## KERAVA

17 rivitaloasuntoa

– 2 kpl 4 h + k + sauna, 116 m<sup>2</sup>,  
– 2 kpl 3 h + k + sauna, 77 m<sup>2</sup>.

## KIRKKONUMMI

Lindalin alue. Asuntolainoitettu. Fast. Ab Dalhem.

## KORSO

Kulomäen alue.

Neljä pientaloa – ns. koetaloja.

## MÄNTSÄLÄ

Asuntolainoitettu Kiint. Oy Joentörmä.

## NIKKILÄ

Asuntolainoitettu Fast. Ab Parkgården.

## PORI

Asuntolainoitettu Kiint. Oy Koivupuisto.

## SAVONLINNA

As. Oy Vipusentie 1, asuntolainoitettu.

## TAMMISAARI

Bost. Ab Björknäsgratan 35, asuntolainoitettu.

## UUSIKAUPUNKI

Neljä rivitaloasuntoa

– 2 kpl 4 h + k + sauna, 116 m<sup>2</sup>,  
– 2 kpl 3 h + k + sauna, 77 m<sup>2</sup>.

## VARKAUS

Asunto Oy Laivalinnankatu 28 – ei arava.

## WESTEND, ESPOO

Länsi-Westendin alue, kerros- ja rivitaloasuntoja.

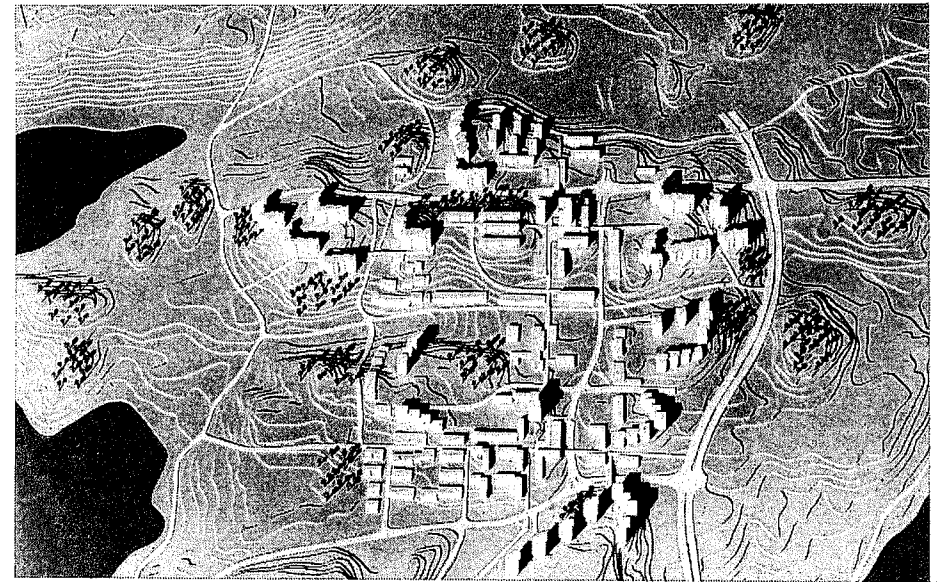


**KESKUS-SATO Oy**

Toinen linja 7

Helsinki 53, vaihde 716 211

- 302 Bebyggelse och miljö. En artikkelserie ur tidskriften Byggnadsindustrin. Stockholm 1963. 46 s. LT V
- 303 Boligområder. Prinsipielle retningslinjer for lokalisering og utbygging. Oslo 1960. 58 s. (Regionplankomiteén for Oslo-området, innstilling, 8.) TV
- 304 Bostadsområdet som oppvåxtniljø. Stockholm 1960. 93 s. (Fortbildningskurs i stadsbyggnad vid KHT 19-21 sept. 1960.) T
- 305 BREDSORFF, P. Villakvarterets udformning. København 1962. 22 s. (Statens byggeforskningsinstitut. Rapport, 25.) V  
Byggforskningen. Rapport. Stockholm.
- 306 70. Värmeentraler för bostadsområden. Föredrag och diskussioner vid Svenska teknologföreningens konferens i Stockholm den 3-4 oktober 1960. 1961. 154 s. V
- 307 80. Lindsoug, N-E. Östberga-projektet. En redogörelse för HSB:s försöksbebyggelse. 1962. 174 s. KL LT T V
- 309 101. Tynelius, S. Förnyelse av det äldre villabeståndet. En modellundersökning i Eskilstuna. 1964. 36 s. LT V
- 310 102. Granström, S. & Lindqvist, N. Kostnader för stadsplaneanläggningar för höga och låga hus. En undersökning av Hagsåtra och Västertorp. 1964. 62 s. LT T V
- 311 Byggforums saneringstävling. Prisenämndens utlåtande över saneringstävlingen Att bo i stad. Stockholm 1963. (SAR:s tävlingsblad, 1963:3. Bilaga.) LT
- 312 CUNNINGHAM, J. V. The resurgent neighborhood. Notre Dame, Ind. 1965. 224 s. LT
- 313 DAVIES, J. C., III. Neighborhood groups and urban renewal. New York 1966. 235 s. K LT O TaY
- 314 Ehdotus Tukholman uusien kerrostaloalueiden asemakaavanormeiksi. — Stockholm stads stadsbyggnadskontor. Planstandard 1965. Hki 1965. 50 s. (Stadskollegiets utlåtanden och memorial. Bihang, 51/1965.)
- 315 FOG, H. & SAHLIN, B. Stadier i stad. Studier av förnyelse av central bostadsbebyggelse utförda på uppdrag av och i samarbete med Stockholms stads stadsbyggnadskontor. 2. uppl. Stockholm 1963. 150 s. LT
- 316 FRIEDEN, B. J. The future of old neighborhoods. Rebuilding for a changing population. Cambridge, Mass. 1964. 209 s. K TaY
- 317 GAARDMAND, A. & SKAARUP, H. H. Boligområdets planlægning. Akademisk arkitektforening, København 1965. 46 s. LT O V
- 318 HOFFMANN, H. Urban low-rise group housing. Terrace houses, patio houses, linked houses. Stuttgart 1967. 176 s. O
- 319 Höga eller låga hus? Stockholm 1967. (Statens offentliga utredningar, 1967: 30.) E LT SH V A
- 320 Improving the quality of urban life. A program guide to model neighborhoods in demonstration cities. U.S. department of housing and urban development, Washington 1966. 51 s. LT
- 321 ISSAKAINEN, A. Asumisen sijoittumisesta eri kaupunkikeskuksiin. Suomen arkkitehtiliitto, Hki 1967. 103 s.
- 322 JARLE, P-O. Tutkimus pientalojen ryhmärakentamisesta Ruotsissa. Hki 1964. 70 s. (Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Tiedotus, III:80. — Erip.: Tiiliteollisuus, 1964:1.)
- 323 JENSEN, R. High density living. London 1966. 245 s. LT O
- 324 KATZ, R. D. Design of the housing site. A critique of American practice. Small homes council, Building research council, University of Illinois, Urbana, Ill. 1966. 223 s. LT
- 325 Kaupunkimaisesta pientaloasutuksesta. Kaupunkimaisista pientaloasutusta käsit-



Lounaisrannikko, Ylä- ja Merisoukka, n. 10 000 asukasta.

## ESPOON LOUNAISRANNIKKO

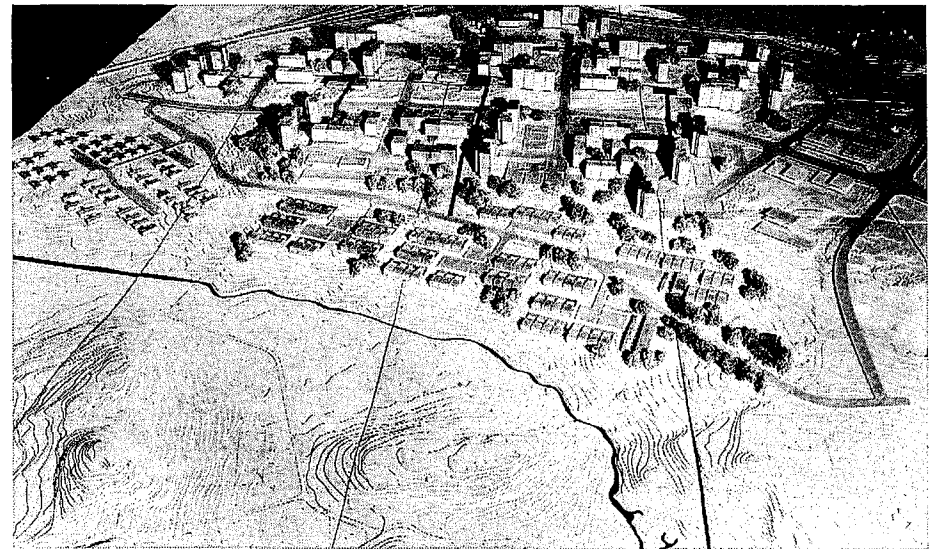
- Aluerakentamissopimukset allekirjoitettiin 28. 5. 1966. Sopimuskumppanit: Espoon kauppaaluetta ja Keskus-SATO Oy, Asuntosäätiö ja POLAR-rakennusosakeyhtiö toisaalta.
- Ensijaiset asuntorakennuskohteet: Soukka, Kivenlahti ja Hanikka. Aluerakentajien käytössä on maa-alueita n. 730 ha.
- Mainitun sydänalueen ennakoitu asukasmäärä on n. 42 000-45 000. Alueelle tulee Lounais-Espoon — n. 70 000 asukkaan — keskus.
- Asuntotuotanto käsittää kerros-, rinne-, rivi- ja omakotitaloja; omistus- ja vuokra-asuntoja sekä arava- että ei-aravalinjalla. Rakentaminen on aloitettu syksyllä 1967. Tuotanto on v:sta 1970 lähtien n. 1 000 asuntoa vuodessa.
- Asuntosäästäntä: Postisäästöpankki, Kansallis-Osake-Pankki, Helsingin Suomalainen Säästöpankki, Säästöpankkien Keskus-Osakepankki ja Helsingin Osakepankki.
- Pääteollisuusalueet sijoittuvat Jorvaksen moottoritien pohjoispuolisille sopimus-alueille (Kivenlahti-Kauklahti).



**KESKUS-SATO Oy**

Toinen linja 7  
Helsinki 53, vaihde 716 211

- televä tutkimus, joka on suoritettu Suomen arkkitehtiliiton aloitteesta Kulku-  
laitosten ja yleisten töiden ministeriön  
myöntämän asuntotutkimusmäärärahan  
turvin. Tutkimukseen osallistuneet ark-  
kit. R. Sammalkorpi ym. Hki 1961.  
160 s.
- 326 KOSTKA, J. Neighborhood planning.  
Winnipeg 1966 [1957]. 143 s. TaY
- 327 LANSING, J. B. & MUELLER, E. &  
BARTH, N. Residential location and  
urban mobility. University of Michigan,  
Institute for social research, Ann Ar-  
bor, Mich. 1964. LT
- 328 LARSEN, A. K. Kvalitetsbedömning  
av grannskapsmiljön. Göteborg 1966.  
u.s. (Chalmers tekniska högskola. In-  
stitutionen för stadsbyggnad. Medde-  
lande, 11.) LT
- 329 Liberala studenter om lokalisering-  
politik, storstadsbyggnad, bostäder.  
År 2000. Bostad, region. Uppsala 1967.  
55 s. (Fakta och åsikt, 10.) LT
- 330 LOUNELA, P. Rakentajan muotokuva.  
— Porträtt av en byggare. — Porträtt  
of a builder. Helsingin asuntokeskus-  
kunta Haka [25 vuotta]. Hki 1963. 87 s.  
+ karttal.
- 331 McFARLAND, M. C. & VIVRETT, W. K.  
(eds.). Residential rehabilitation. A  
compilation of papers presented at  
the training institute in residential re-  
habilitation, University of Minnesota,  
Minneapolis, Minnesota, July 19—30,  
1965. School of architecture, Univer-  
sity of Minnesota, Minneapolis 1966.  
331 s. LT
- 332 Neighborhood conservation in New  
York City. The city of New York, Hou-  
sing and redevelopment board, New  
York 1966. 183 s. LT
- 333 Ny bostad i ytterstad. Göteborgs stads  
bostadsaktiebolag, Göteborg 1967.  
39 s. LT
- 334 Nya bostadsområden. Fortbildnings-  
kurs i stadsbyggnad vid KTH 24—25  
september 1964. 2. Stockholm 1964.  
(Kungl. tekniska högskolan. Institutio-
- nen för stadsbyggnad S. Fortbildnings-  
kurs, 31.) LT
- 335 The Park Hill redevelopment scheme.  
[Sheffield] 1961. 38 s. SRM
- 336 Planning the future residential envi-  
ronment. Proceedings of the tenth an-  
nual conference of the Organization  
of Cornell planners, March 10—11,  
1967. Ithaca, N.Y. 1967. 105 s. LT
- 337 Planstandard 1965. Förslag till stads-  
planestandard för nya flerfamiljshus-  
områden i Stockholm. Stockholm 1965.  
64 s. (Stadskollegiets utlåtanden och  
memorial. Bihang, 1965:51.) LT
- 338 Proceedings of the seminar on rural  
housing and village planning [March  
26—28, 1960, Vallabh Vidyanagar (Bom-  
bay State).] Ed. by G. C. Mathur. New  
Delhi i.a. 365 s. V
- 339 Quality of dwellings and housing  
areas. Published in agreement with  
the United Nations. Stockholm 1967.  
149 s. (Byggforskningen. Rapport, 1967:  
27. — United Nations document, ST/  
ECE/HOU/33.) LT V
- 340 Quality of dwellings and housing  
areas. Summary report on an inquiry  
into "Techniques of appraising the  
quality of neighbourhood units, hou-  
sing areas and individual dwellings"  
undertaken by the committee on hou-  
sing, building and planning. New York  
1967. 43 s. (United Nations publication,  
II. E. Mim. 1967. 31.)
- 341 RASMUSSEN, A. D. Dagophold og so-  
vesteder i etageboligen. København  
1962. 48 s. (Statens byggeforsknings-  
institut. Rapport, 47.) T
- 342 Residential areas. Higher densities.  
Repr. London 1963 [1962]. 12 s. (Mi-  
nistry of housing and local govern-  
ment. Planning bulletin, 2.) LT TaY
- 343 Sanierung erneuerungsbedürftiger  
Baugebiete. Untersuchungen von  
Wohnbaugebieten in Berlin und Han-  
nover. Forschungsarbeiten im Auftra-



Pääosa Hakunilan—Vaaralan asuntoalueesta.

## HAKUNILA, HELSINGIN MLK

- Hakunilan alue sijaitsee Helsingin maalaiskunnassa Lahdentien itäpuolella kehätien molemmin puolin. Matka Helsinkiin on n. 16 km ja Tikkurilaan n. 3 km.
- Aluerakentamissopimus allekirjoitettiin Helsingin mlk:n kanssa 12. 10. 1967.
- Keskus-SATO Oy:n Hakunilan alue on kooltaan 316 ha. Siitä on varsinaista asuntoaluetta n. 90 ha, teollisuusaluetta n. 60 ha sekä puisto- ja vapaa-ajan aluetta n. 170 ha.
- Koko Hakunilan asukasluvuksi on laskettu n. 25 000 henkilöä, joista n. 15 000 sijoittuu Keskus-SATOn alueelle. Hakunilaan tulee laaja pääkeskus. Palvelutoiminta on erittäin monipuolinen.
- Asuntotuotanto käsittää kerros- ja rivitaloja sekä kytkettyjä omakotitaloja. Valmiina oli syksyllä 1968 53 POLAR-taloa ja rakenteilla n. 280 aravavuokrataloasuntoa sekä 120 arava- ja ei-arava rivitaloasuntoa.



**KESKUS-SATO Oy**

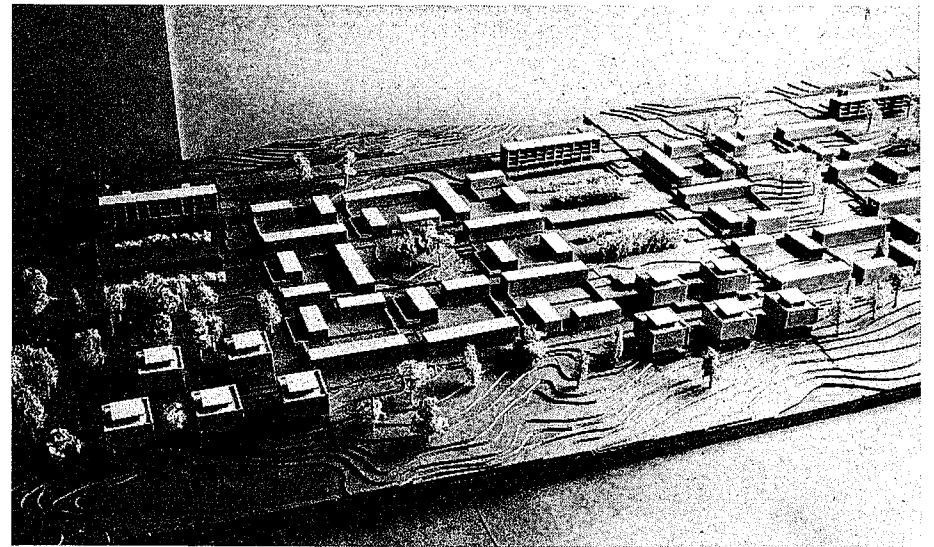
Toinen linja 7

Helsinki 53, vaihe 716 211

- ge des Bundesministeriums für Wohnungsbau von J. Göderitz. Stuttgart [1960?]. 126 s. (Neues Bauen, neues Wohnen, 1.) LT O
- 344 Småhus. Föredrag, diskussioner och formulär från konferensen Småhus 1963. Läns sparbanken, Stockholm 1963. 216 s. LT V
- 345 Småhus i grupp. Föredrag, diskussioner och formulär från Sigtunakonferensen 1960. Landskommunernas förbund, Stockholm 1960. 240 s. LT
- 346 En social lyftkran. Utgiven i anledning av att HSB i Stockholm i ordningställt sin 25 tusende bostadsrättslägenhet. Red.: Å. Andersson, E. Ebe, E. Johannesson. Stockholm 1967. 112 s. LT
- 347 STEVENS, P. H. M. Densities in housing areas. London 1960. 55 s. (Building research studies. Department of scientific and industrial research. Tropical building studies, 1.) V
- 348 Städtebau, Wohnungsbau, Wohnungswirtschaft in Skandinavien. 6. Studienreise. Norddeutsche Treuhandgesellschaft, Hamburg [1963?]. 203 s. LT O
- 349 TETLOW, J. & GOSS, A. Homes, towns and traffic. London 1965. 224 s. KL LT O TaY TV
- 350 UUSITALO, P. Asumalähiöiden palvelukset Helsingin seudun toiminnallisuudessa rakenteessa. Hki 1967. 50 s. (Helsingin yliopiston sosiologian laitoksen tutkimuksia, 90.)
- 351 WATSON, R. A. The politics of urban chance. The effect of middle-income apartment dwellers on slum area politics. Kansas City 1963. 81 s. (Public affairs monograph series, 3.) TaY
- 352 WHYTE, W. H. Cluster development. Repr. American conservation association, New York 1964. 130 s. LT
- 353 Wohnen in neuen Siedlungen. Demonstrativbauvorhaben der Bundesregierung. Stuttgart 1965. 166 s. T TaY
- 354 Wohnort Halen. Eine Architekturreportage. Texte von E. Thormann-Wirz und F. Thormann. St. Gallen 1964. 96 s. KL T
- 355 Wohnquartiere. Neue Städte. Hrsg. von P. Peters. München 1966. 103 s. (Baumeister-Querschnitte, 1.) LT O
- 356 Wohnung und Wohngebiet. — Housing and residential area. Ausgewählt von H. Bruckmann u.a. Stuttgart 1966. 177 s. (Architektur Wettbewerbe, 46.) LT O T
- 357 WOLFF, J. Neue Wohngebiete. Stuttgart 1960. 124 s. (Architektur Wettbewerbe, 28.) LT T
- 358 Woolwich-Erith. A riverside project. London 1966. 40 s. SRM
- 359 Zentren in neuen Wohngebieten. Red.: H. Krehl. Ausgewählt und eingeleitet von H. Ludmann u.a. Stuttgart 1963. 162 s. (Architektur Wettbewerbe, 37.) LT T
- 360 Ökat industriellt bostadsbyggande. SABO, Stockholm 1966. 121 s. LT

#### 728 Asuinrakennukset

- 361 AHMAVAARA, A-L. Asumme lähellä luontoa. Suomalaisia pientiloja ja saunoja. Hki 1966. 113 s.
- 362 Architecture, housing and urbanisation in Spain. Madrid 1963. 160 s. KL
- 363 ARWIDSON, B. Vi vill bo i eget hus. Hur vill vi bo? Vägen till villan. Har vi råd? Planlösningar och ekonomiska kalkyler med utförliga kommentarer. Stockholm 1966. 94 s. LT
- 364 ARWIDSON, B. Villan vi drömmer om. Stockholm 1963. 128 s. LT
- 365 Asuinrakennuksia, huviloita, saunoja. Suunnittelu- ja rakennuslaitos Mallitalo, Hki [1968]. i.s.
- 360 BECKER, M-J. & SCHLOTE, W. Neuer Wohnbau in Finnland. — New housing in Finland. 2. Aufl. Stuttgart 1964. 182 s. LT O T



Näkymä Kortepohjan alueesta.

## KORTEPOHJA, JYVÄSKYLÄ

- Rakentamiskohteet: korttelit 13, 15 ja 16. Alueelle tulee oma liikekeskuskortteli. Matka Jyväskylän keskustaan on n. 2 km.
- Tuotantomme käsittää 152 kerrostaloasuntoa ja 256 rivitaloasuntoa. Valmiina tai rakenteilla oli syksyllä 1968 208 asuntoa. Rahoitus sekä arava- että ei-aravalinjalla.
- Asuntosäästäntä: Jyväskylän Säästöpankki ja Kansallis-Osake-Pankki.
- Kortepohjan kaavassa on sovellettu nykyaikaisen asemakaavatuotannon tuloksia nimenomaan suomalaisiin oloihin. Arkkitehdin lisäksi ovat asemakaavaa olleet luomassa sosiologit, liikennesuunnittelijat, vesi- ja pohjaolojen, kunnallisteknillisten töiden ja rakenteiden asiantuntijat sekä puutarhasuunnittelijat.

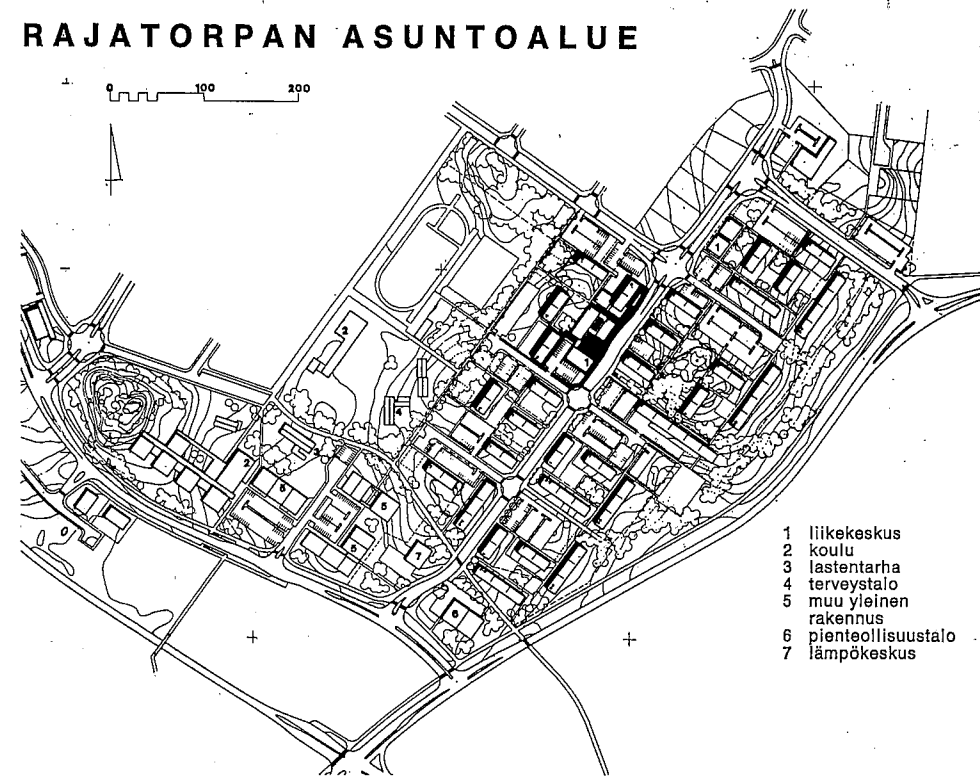


### KESKUS-SATO Oy

Toinen linja 7  
Helsinki 53, vaihde 716 211

- 367 BJØRKTO, R. Atriumhus i norsk klima. Om størrelse og utforming av kringbygde uterom. Oslo 1965. 72 s. (Norges byggforskningsinstitutt. Rapport, 41.) LT O V
- 368 Bo bättre. Resultat av 1964 års premiering av småhus. Stockholm 1965. 27 s. LT
- 369 Bo i småhus. Stockholm 1962. 71 s. (Kungl. bostadsstyrelsens skrifter, 25.) LT
- 370 BOALT, C. & KARSTEN-CARLSSON, E. & PEDERSEN, B. Servicehus i Lund. En studie av konsumentintresset. Generalplanekommittén. Lund 1967. 37 s. LT
- 371 BORCHERDT, H. & TRAUB, V. Einfamilienhäuser in den USA. München 1962. 160 s. LT T
- 372 Bostad 70-tal. Ett program för bättre bostäder. Svenska riksbyggen, Stockholm 1964. 45 s. LT V
- 373 Bostadens mått. 2.utg. Stockholm 1962. 44 s. (Stadens nämnd för byggnadsforskning. Rapport, 55.) LT
- 374 BRUCKMANN, A. Bruckmanns 150 Eigenheime. Ausg. 1960. München 1960. 128 s. LT
- 375 BRUSENDORFF, I. Typehuset af i dag. København 1963. 144 s. LT
- Byggborskningen. Rapport. Stockholm.
- 376 1965:1. Planeringsunderlag för lamellhus. u.s. LT
- 377 1966:32. Flexibla lägenheter. En intervjuundersökning i experimenthuset i Järnbrott, Göteborg. 81 s. LT
- 378 1966:35. Thiberg, S. & Misra, S.K. Orientation and floor-level. A study in preferences of dwellers in point-blocks, 19 s. LT O
- 379 1966:37-40. Val av hustyp. 1. Ett års stadsplaner. 2. Hus och mark i 21 planexempel. 3. Huset och dess planegenskaper. 4. Eriksson, E. Ekonomiska synpunkter. En litteraturgenomgång. LT O
- 380 1967:15. Rumsmått i byggnadsproduktionen. Tre studier. 143 s. LT
- 381 1968:5. The social environment and its effect on the design of the dwelling and its immediate surroundings. CIB commission W 45, symposium, Stockholm Oct. 1967. 237 s. LT V
- 382 1968:18. Redovisningsexempel 1: 1967. Villa. LT
- 383 DEILMANN, H. & RIDDERSTRÖM, E. Einfamilienhaus für Morgen. Stuttgart 1967. 45 s. (Projekt. Ideen für die Umwelt von Morgen, 3.) LT
- 384 DYBBROE, O. Trae og trivsel. København 1964. 64 s. (Traebranchens oplysningsråd. Trae, 16.) LT V
- 385 Einfamilienhäuser aus 12 Ländern. München 1967. 103 s. O
- 386 Elementbyggda trähus. Stockholm 1968. 25 s. (KBS rapport, 21.) LT
- 387 ENGEL, H. The Japanese house. A tradition for contemporary architecture. Rutland, Vt. 1964. 495 s. LT T
- 388 FENGLER, M. Heime. Studenten-, Berufstätigen- und Altenheime. Stuttgart 1963. 261 s. LT
- 389 FISCHER, F. Der Wohnraum. Zürich 1965. 73 s. (Neutra-Studien.) T
- 390 FREY, R. & SCHMIDT-RELENBERG, N. Totale Wohnung. Stuttgart 1967. 75 s. (Projekt. Ideen für die Umwelt von Morgen, 1.) LT
- 391 Funktionellt där vi bor. 1. Intervjuer med bostadskonsumenter. 2. Intervjuer i Motala och Göteborg. Stockholm 1964-67. (Kring bostad, 2,4.) LT
- 392 God bostad i dag och i morgon. Kungl. bostadsstyrelsen, Stockholm 1964. 65 s. LT V
- 393 God bostad 1960. 2.uppl. Stockholm 1961. 48 s. (Kungl. bostadsstyrelsens skrifter, 24.) LT

## RAJATORPAN ASUNTOALUE



Rajatorpan asuintaloalue sijaitsee Helsingin maalaiskunnassa Porintien varrella n. 11 km Helsingin keskustasta Vapaalan (Friherrsin) pientaloalueen läheisyydessä.

Rajatorpan alueelle rakennetaan vuosina 1968-1972 3-7-kerroksisia asuintaloja lähes 1 000 huoneistoa, joista n. 10 % vuokrataloja ja loput omistusasuntoja.

Talot rakennetaan pääasiassa Asuntohallituksen lainoittamien talojen laatu- ja hintatasoon.

Kunnallisteknilliset työt suorittaa kunta kustannuksellaan ja ne sisältyvät tontin hintaan.

Rakennuttajana ja huoneistojen myyjänä.

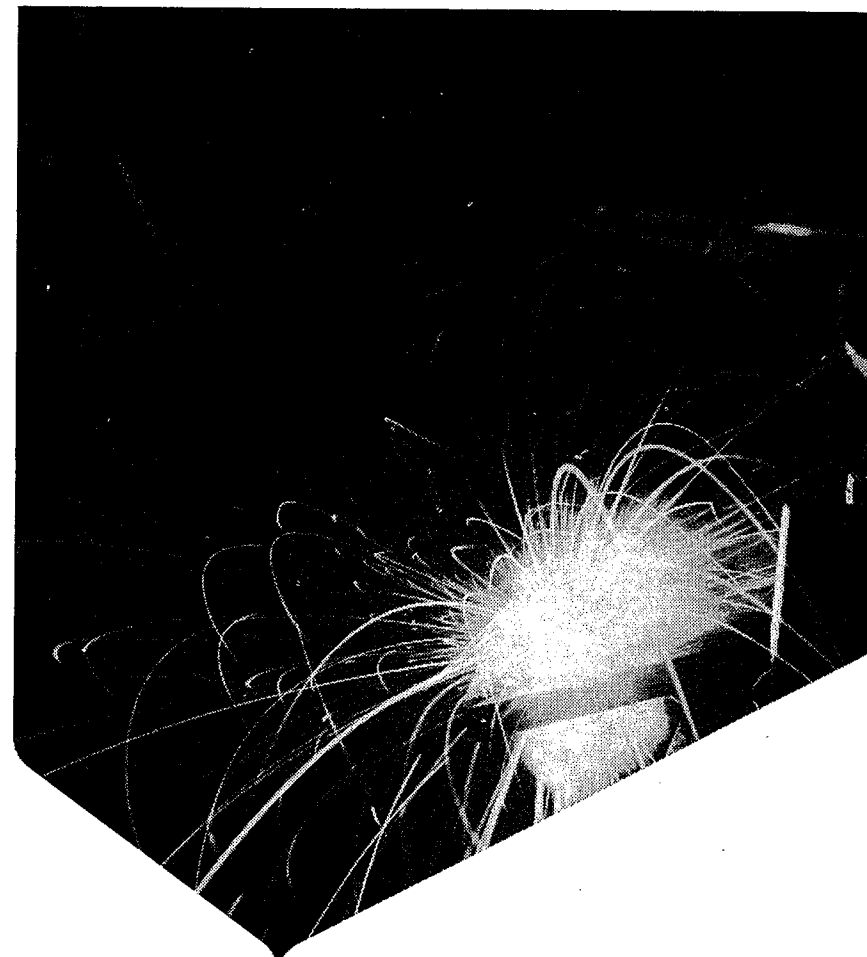


**HELSINGIN SATO Oy**

Ruoholahdenkatu 4  
Helsinki 18  
Puh. 64 49 06



- 394 GÖRLICH, G. G. (Hrsg.). So wohnt man heute. Form und Farbe in der modernen Wohngestaltung. Ein internationaler Überblick. Ravensburg 1962. 250 s. LT
- 395 GÖRLICH, G. G. & DIEM, W. (Hrsg.). Wie wohnt man heute. Form und Farbe in der modernen Wohngestaltung. Ravensburg 1966. 211 s. O
- 396 HASSENPFUG, G. & PETERS, P. Scheibe, Punkt und Hügel. Wohnhochhäuser. München 1966. 213 s. LT O T
- 397 HOFFMANN, K. Neue Einfamilienhäuser. — New small houses. — Maisons individuelles. 2. Folge. Stuttgart 1962. 159 s. LT T
- 398 HOFFMANN, O. & REPENTHIN, C. Neue urbane Wohnformen. Gartenhofhäuser, Teppichsiedlungen, Terrassenhäuser. Mit einem Abschnitt über Rechtsfragen von R. Flotho. Berlin 1966. 223 s. KL LT O T TuK
- 399 HOLM, L. & PLEIJEL, G. & RONGE, H. Bostad och sol. Undersökningar av soltillgångens betydelse för lufthygien, inomhusklimat och trivsel. Stockholm 1964. 76 s. (Statens råd för byggnadsforskning. Rapport, 100.) LT T
- 400 Hus. 27 arkitekters val ur svensk byggnadskonst. Redaktionskommitté: H. Borgström m.fl. Stockholm 1965. 194 s. LT
- 401 ISHIMOTO, T. & K. The Japanese house. New York 1963. 128 s. T
- 402 KINDT, O. Einfamilien-Reihenhäuser. Stuttgart 1961. 136 s. + Tafelteil 25 s. LT V
- 403 Kleinsthäuser, Ferienhäuser, Bungalows. 160 Beispiele kleiner Eigenheime, Wochenendhäuser, Gartenhäuser, kleiner und mittelgrösser Ferienhäuser. Hrsg. von der Deutschen Bauzeitschrift. Ausgewählt und bearb. von M. Mittag. Gütersloh 1960. 239 s. LT
- 404 KRANTZ-JENSEN, H. Bostaden. Svenska slöjdföreningen. Stockholm 1963. 192 s. LT T
- 405 KRÄMER, K. Einfamilienhäuser in der Gruppe. Eine Beispielsammlung. — Onefamily houses in groups. Stuttgart 1966. 143 s. LT O T
- 406 KVILHAUG, K. 25 eneboliger. Trondhjem 1964. 101 s. LT T
- 407 Köpa villa. 42 juryvalda hus enhetligt presenterade till hjälp för alla villaköpare. Stockholm 1968. 98 s. LT
- 408 LANDZETTEL, W. Ländliches Wohnen. Wesen, Form, Entwicklung. München 1964. u.s. LT
- 409 LE CORBUSIER. Vår bostad. Stockholm 1962. 115 s. J LT T V
- 410 Eine Lust zu wohnen. Anregungen aus der Praxis. Stuttgart. T
1. Wohnräume. Von B. d'Ortschy. 2. Aufl. 1963.
2. Schlaf- und Kinderzimmer. Von B. d'Ortschy. 1963.
3. Vorraum, Balkon, Terrasse, Garten. Von B. d'Ortschy. 1963.
4. Küche, Bad und Wirtschaftsräume. Von J. Schmidt-Grohe. 1965.
- 411 McCOY, E. Wohnbau auf neuen Wegen. Musterhäuser und Bungalows, Ihre Planung, Konstruktion, Bauausführung und Wirkung. Ravensburg 1964. 216 s. LT T
- 412 MEYER-BOHE, O. & W. Neue Wohnhäuser. Stuttgart. 1966. 176 s. LT T
- 413 MEYER-BOHE, W. Ebenerdig Wohnen. Der Flachbau als Wohnform und als städtebauliches Element. Stuttgart 1963. 135 s. LT T
- 414 Mitt hus. Köpenhamn 1962. 290 s. LT
- 415 Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude. 2.Aufl. Düsseldorf 1964. 200 s. T
- 416 MÄENPÄÄ, U & J. Perhe etsii asuntoa. Hki 1962. 175 s.
- 417 Neue Atriumhäuser. München 1967. 103 s. (Baumeister-Querschnitte, 3.) O
- 418 NEUTRA, R. Welt und Wohnung. Stuttgart 1962. 159 s. LT O
- 419 Nordiske boligplan-bestemmelser. En sammenstilling af forrifter og støtte-



## Osuuskassa on nykyaikaa



Osuuskassa on aina nykyaikaa. On luonnollista, että osuuskassat syntyivät maaseudulla, koska suurin osa ihmisistä asui silloin siellä. Osuuskassa ei tullut kaupunkiin. Ihmiset toivat sen mukanaan, sillä he tarvitsivat yhä enemmän pankkia, missä oman paikkakunnan asiakas on etusijalla. Myös kaupungissa. Juuri sik-

si on osuuskassojen kehitys ollut voimakasta. Osuuskassa on nyt kaikkien kansalaisten omaksuma tapa toteuttaa tavoitteita ja käyttää aikamme pankkipalvelua. Ja jokainen osuuskassan asiakas voi jäsenenä tasavertaisesti vaikuttaa sen toimintaan. Myös se on nykyaikaa — Teidän eduksenne.

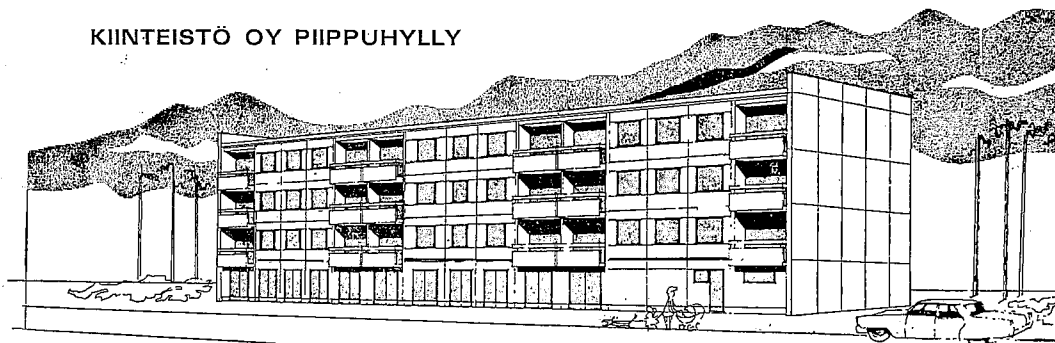


- betingelser vedrørende boligens udformning i Norge, Sverige og Danmark. København 1963. u.s. (Statens byggeforskningsinstitut. Internt studie, 16.) V
- 420 Omakotitalokirja. Toim. I. Aaltonen ym. 3.p. Hki 1961. u.s.
- 421 PAULSSON, E. S. & T. Hemma hos oss. Svenska riksbyggen. Stockholm 1965. 96 s. LT
- 422 PAULSSON, T. & PAULSSON, E. & STEHOUWER, J. Konsten att bo. Stockholm 1960. 197 s. LT
- 423 Perheasunnon funktiot. Teknillinen korkeakoulu, Hki 1962. 30 s.
- 424 Perheasuntona 58 m<sup>2</sup>. Yhteenveto Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston kurssi 61:n suorittamista tutkimuksista prof. Suhosen johdolla laat. Heikkilä ym. Hki 1965. 31 s.
- 425 PETERS, P. Atriumhäuser. Städtische Wohnhäuser mit Gartenhöfen. München 1961. 87 s. (Baumeister Bücher, 2.) LT
- 426 Plantyper i friliggande enfamiljshus 1950, 1954, 1957. Stockholm 1960. 62 s. (Statens nämnd för byggnadsforskning. Rapport, 61.) LT
- 427 RAFEINER, F. Hochhäuser. Planung, Kosten, Bauausführung. Wiesbaden 1968. 208,60 s. LT
- 428 RAHTU, H. Asuntojen laatutasoon vaikuttavista tekijöistä. Hki 1965. 23 s. (Valtion teknillinen tutkimuslaitos. Tiedotus, III:90.)
- 429 Rakennustyyppistö. Maatalousseurojen keskusliitto, rakennusosasto, Hki [1963].
- 430 RASMUSSEN, A. D. Boligens mål. København 1961. 28 s. (SBI anvisning, 57.) LT
- 431 RASMUSSEN, A. D. Dagophold og sovesteder i etageboligen. En undersøgelse af rummenes brug i 3- og 4-rums lejligheder. København 1962. 52 s. (Statens byggeforskningsinstitut. Rapport, 47.) V
- 432 Regelhuset. Ett ekonomiskt handbyggt trähus. Kungl. bostadsstyrelsen, Stockholm 1966. 23 s. LT
- 433 Reihenhäuser, Gruppenthäuser, Hochhäuser. Verdichtete Wohnformen. Ausgewählt und bearb. von S. Nagel und S. Linke. Gütersloh 1968. 207 s. LT
- 434 RITVOLA, K. Omakotitaloja. 78 p. päpiirustusta asemapiirroksineen. Hki [1965]. 78 s.
- 435 SCHMITT, K. W. Multi-storey housing. — Mehrgeschossiger Wohnbau. Stuttgart 1966. 215 s. T O
- 436 SCHWAB, G. (Hrsg.). Einfamilienhäuser 1—50. Stuttgart 1962. 224 s. LT V — 2.Aufl. 1964. T
- 437 SCHWAB, G. (Hrsg.). Einfamilienhäuser. 51—100. Stuttgart 1966. 226 s. LT
- 438 SCHWAB, G. Mehrfamilienhäuser. Stuttgart 1964. 192 s. LT T
- 439 SEIKE, K. & TERRY, C. S. Contemporary Japanese houses. Tokyo 1964. 205 s. LT
- 440 SKRIVER, P. E. Danske huse. — Danish houses. København 1960. 93 s. (Saertr.: Arkitektur.) LT
- 441 SKRIVER, P. E. Huset og grunden. — The house and its site. København 1963. 106 s. (Saertr.: Arkitektur.) LT
- 442 STEEN-ANDERSEN, O. Bo bedre's typehusbog. Når typehuset skal vælges. København 1966. 157 s. (Bo bedre's håndbog, 5.) LT
- 443 SUHONEN, E. Kerrostalon asuttavuus. 1. Hki 1963. 250 s. (Teknillinen korkeakoulu. Moniste, 178.)
- 444 Ab Svenska trähus visar vägen till villan. Ab Svenska trähus presenterar 40 aktuella hustyper i panel- och fasadtegel. Stockholm 1964. 68 s. LT
- 445 TROST, K. Landhaus und Bungalow. Beispiele moderner Eigenhäuser im In- und Ausland. Frankfurt/M 1961. 156 s. LT

- 446 Tvären. Ett försöks hus byggt på Örebro-utställningen 1965. Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm 1965. u.s. LT
- 447 Typehuskatalog. Arkitekternes typehuskontor. København 1962. 232 s. LT V
- 448 Typritningskatalog. Stockholm 1961. 44 s. (Kungl. bostadsstyrelsens skrifter, 22.) LT
- 449 VEDEL-PETERSEN, F. God bolig i etagehuse. København 1967. 43 s. (SBI-anvisning, 68.) LT
- 450 WEIDERT, W. International private houses. Stuttgart 1967. 167 s. O
- 451 WEISSKAMP, H. Häuser und Gärten in Kalifornien. Stuttgart 1964. 212 s. LT
- 452 Westendin AO-asunnot. Haka, Hki 1961. u.s.
- 453 WHITING, P. New single-storey houses. London 1966. 176 s. T
- 454 Villabyggarboken. Ritningar och råd. Stockholm 1965. 298 s. LT
- 455 Das Wohnhaus. Plan, Bau, Einrichtung. Red.: H. Acker. Stuttgart 1966. 172 s. LT
- 456 Välja villa. Allt i Hemmets handbok för villaväljare, villabyggare och villaköpare. Huvudred.: B. Arwidson. Stockholm 1965. 130 s. LT
- 457 ZUMPE, M. Wohnhochhäuser. 2. Scheibenhäuser. Berlin 1967. LT O
- 728.7 Loma-asunnot.
- 458 BARRAN, F. R. Ferienhäuser. Wochenend- und Ferienhäuser, Jagdhütten, Wohnboote. Stuttgart 1961. 120 s. LT

## Vuokra-asunnot Nurmoon

KIINTEISTÖ OY PIIPPUHYLLY



Rahoittaa: **POSTISÄÄSTÖPANKKI  
FENNIA  
ASUNTOHALLITUS**

Rakennuskustannukset yleiskuluineen  
621,50 mk/m<sup>2</sup>

Rakentaa: **K. E. NYMAN**  
Vaasa

Vuokra: 3,79 mk/m<sup>2</sup>

2 h + k 58,5 m<sup>2</sup> 223,- mk/kk  
3 h + k 71,5 „ 273,- mk/kk  
4 h + k 87,5 „ 334,- mk/kk

Talot valmistuvat kesällä 1969

- 459 BRANDT, U-B. Stugor som man kan bygga själv. 2. uppl. Stockholm 1961. 127 s. LT
- 460 BRINK, H. Fritidsbebyggelsens hygien. Stockholm 1968. 110 s. LT
- 461 Detaljplanering för fritidsbebyggelse. Synpunkter och allmänna riktlinjer. Ett studium från Stockholms län. Stockholm 1967. 111 s. (Kungl. byggnadsstyrelsens publikationer, 1967:2.) LT
- 462 DIEKMANN, S. Die Ferienhaussiedlungen Schleswig-Holsteins. Eine siedlungs- und sozialgeographische Studie. Kiel 1963. 206 s. (Schriften des Geographischen Instituts der Universität Kiel, 21:3.) K SH
- 463 FINNVEDEN, B. Den dubbla bosättningen och sommarmigrationen. Exempel från Hallandskustens fritidsbebyggelse. Lund 1960. 26 s. (Meddelanden från Lunds universitets geografiska institution, 380. — Särtr.: Svensk geografisk årsbok, 36, 1960.) SH
- 464 FORSLUND, B. Året om med fritidsstugan. Stockholm 1963. 142 s. LT
- 465 Fritidsbebyggelsen. Några synpunkter. Sportstuguförbundet, Stockholm [1963]. 40 s. LT
- 466 Fritidsbebyggelsen 1963. En inventering och undersökning av fritidsbebyggelsen, dess lokalisering, omfattning och utveckling. Vaasa 1966. 32 s. (Regionplaneförbundet för Vasa läns kustområde. — Vaasan rannikkoalueen seutusuunnitteluliitto. Publikation, 1966:4.)
- 467 Fritidshus. Ritningar och råd. Stockholm 1966. 216 s. LT
- 468 Fritidsstugan. Att planera och finansiera, anskaffa och bygga, inreda och underhålla, ordna lekplatser och uterum. Huvudred.: U-B. Brandt. Författare: G. Adolfsson m.fl. Stockholm 1966. 342 s. LT
- 469 HELMANN, E. Oversigt over lovbestemmelser af betydning for sommerhusbebyggelse. København 1965. 32 s. (SBI byplanlægning, 2.) V
- 470 HOLLSTRAND, K. & KARLEN, B. Tomt och fritidsstuga. Västerås 1968. 131 s. LT
- 471 Hytteområder, en veiledning i planlegging. Kommunal- og arbeidsdepartementet og utvalg for byplanforskning. Oslo 1967. 33 s. T
- 472 KASPAR, K. International vacation houses. Stuttgart 1967. 168 s. O
- 473 Koncentrerad fritidsbebyggelse. Stockholm 1965. 46 s. (Byggnadsstyrelsens Rapport, 1965:18. — Särtr.: SOU 1965:19.) LT V
- 474 Kymenlaakson ranta- ja huvilainventointi. Karhula 1967. 20 s. (Kymenlaakson seutukaavayhdistys, B:4.)
- 475 LANKINEN, K. Rakennamme kesämökin. Hki 1962. 116 s.
- 476 LARSSON, L. Fritidsbok. En bok om att bo, inreda, planera, möblera, resa, upptäcka, leka, leva på fritiden. Stockholm 1966. 127 s. LT
- 477 LINKOAHO, R. Sommerhaussiedlung und Sommeraufenthalt der Stadtbevölkerung von Tampere. Hki 1962. 40 s. (Fennia, 87:4.)
- 478 LINKOAHO, R. Tutkimuksia Tampereen kaupunkiväestön huvila-asutuksesta ja kesänvietosta kesällä 1960. Tampere 1961. (Tampereen liikennealueen seutusuunnitteluliitto. Julkaisu, 92.)
- 479 Loma-asutus ja virkistysalueet. 1. Seinäjoki 1964. 16 s. + liitel. (Etelä-Pohjanmaan seutukaavaliitto. Julkaisu, 11.)
- 480 PETERS, P. Neue Ferienhäuser. München 1960. 80 s. LT
- 2.Aufl. 1966. O
- 481 RITVOLA, K. Huviloita ja saunoja. Hki 1967. 41 s.
- 482 VISANTI, I. Lomakotikirja. Opas valmistalojen ostajille. Hki 1968. 159 s.
- 483 VUORI, O. Kesäemigraatio ja normiilmasto. Tutkimus turkulaisten kesähuvilanomistajien sosiaalisesta käyttäytymisestä. Lis.tutk., Turun yliopisto 1962.



Jokaisen nousevan rakennuksen perustuksena on raha. Liikepankit ovat rakennusalan yritysten suurimmat rahoittajat.

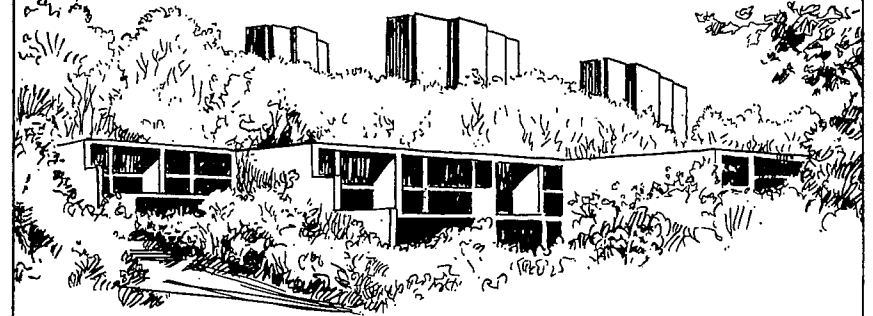
**KANSALLIS-OSAKE-PANKKI POHJOISMAIDEN YHDYSPANKKI  
HELSINGIN OSAKEPANKKI ÅLANDS AKTIEBANK**

- 484 VUORI, O. Kesähuvilanomistus Suomessa. Kartoittava tutkimus kesäasuksesta ja huvilanomistuksesta taloudellisena ilmiönä. Turku 1966. 251 s. (Turun yliopiston julkaisuja, C:3.)
- 485 Välja stuga. Huvudred.: B. Arwidson. Stockholm 1966. 130 s. LT

#### 728.9 Asuintalojen erillistilat ja ympäristö

- 486 AARON, D. & WINAWER, B. P. Child's play. A creative approach to playspaces for today's children. New York 1965. 160 s. O
- 487 BADERMANN, E. & KARA, O. Kylmiön ja pakastuhuoneen rakenteista. Tutkimus kylmäsäilytystilojen edelleen kehittämistä ja standardisoinnista pienten ja keskikokoisten maatilojen tarpeita silmällä pitäen. 1. Hki 1966. (Maa-talousseurojen keskusliiton julkaisuja, 533.)
- 488 BEAZLEY, E. Desing and detail of the space between buildings. [Repr.] London 1962 [1960]. 230 s. LT
- 489 Bilen i bostadsmiljön. Exempel på bilens plats i bostadsområdet. Stockholm [1967]. 35 s. (Kring bostad, 5.) LT
- 490 Bostad och bilplats. En orientering om bostadsparkering utg. av SABO. Göteborg 1960. 118 s. (SABO skriftserie, 1.) E KL LT T TV
- 491 Bostadens hygienutrymmen. En intervju-undersökning i Göteborg 1965. Stockholm 1967. 59 s. (Byggnadsforskningen. Rapport, 1967:4.) LT T
- 492 Caravan parks. Location, layout, landscape. Repr. Ministry of housing and local government, London 1963. 52 s. T
- 493 CARLSSON, A. & HULTQVIST, L. Garage. Red.: M. Forsell. Hem i Sverige, Stockholm 1964. 135 s. LT
- 494 Fastighetstvättstugor. Råd och anvisningar. Stockholm 1964. 130 s. (Svenska riksbyggen. Handlingar, 7.) LT
- 495 FOG, H. Flerfamiljshusens markutrymmen. Stockholm [1962?]. 60 s. (Byggnadsforskningen. Rapport, 79.) LT T V
- 46 FOG, H. Gestaltung der Bauausseflächen bei Mehrfamilienhäusern in Schweden. Stockholm 1964. u.s. (Statens råd för byggnadsforskning. Foreign language series, 5.) V
- 497 Fritidslokaler. Åsikter, krav, åtgärder. Stockholm 1964. 2 s. (Kring bostad, 1.) LT
- 498 GOLLWITZER, G. & WIRSING, W. Dachgärten + Dachterrassen. München 1962. 108 s. LT
- 499 GREINER, J. Grünanlagen für mehrgeschossige Wohnbauten. Berlin 1966. 152 s. O T
- 500 Konsumtionsanpassade badrum. Debattinlägg. Teknisk-ekonomisk utredning. [Av] H. Bengtsson m.fl. Stockholm 1962. 33 s. (Svenska riksbyggen. Handlingar, 6.) LT
- 501 Kök. Planering, inredning. Ufarb. av I-M. Berg m.fl. Red. av U. Leander. 6. uppl. Konsumentinstitutet, Stockholm 1966. 83 s. LT
- 502 Tutkimus perheasuntojen kylpyhuoneiden käytöstä. Hki 162. 29 s. (Kotitalouskeskuksen tiedotuksia, 15.)
- 503 Utelek. Miljöplanering för barn. Stockholm 1966. 34 s. (Kring bostad, 3.) LT
- 504 Villaköket. Red.: M. Forsell. Stockholm 1962. 191 s. LT

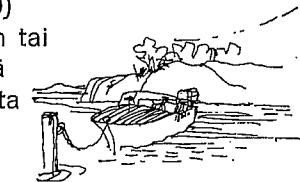
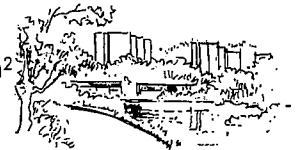
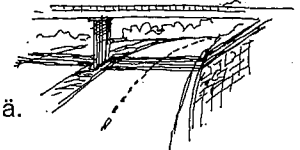
# Tulkaa kotiin Lounaisrannikolle.



Teidänkin olisi hyvä asua Lounaisrannikolla, Espoonlahden maisemakaupungissa. Lähellä kaikkea: luontoa, merta ja saaristoa; ihmisiä, kanssakäymistä, toimintaa ja palvelua. Ja lähellä Helsinkiä. Seuraava rakennusvaihe käynnistyy ensi vuoden aikana mikä merkitsee, että Teillä voisi olla avaimet kädessä vuoden -70 lopulla.

Hinnat ovat tämänhetkisen tason mukaan "ei-arava"- linjalla n. 860 mk/m<sup>2</sup> ja aravalinjalla n. 750 mk/m<sup>2</sup>.

Lisätietoja saatte Asuntosäätiöltä (Tapiontori, Tapiola, puh. 46 19 21) tai PSP:n pääkonttorista (Unioninkatu 20) tai Kaivokatu 6:n, Siltasaarekatu 16:n tai Fredrikinkatu 48:n konttoreista. Näissä PSP:n konttoreissa voitte samalla avata asuntotilin, joka vie Teidät kotiin Lounaisrannikolle.



**ASUNTOSÄÄTIÖ**

**POSTISÄÄSTÖPANKKI**

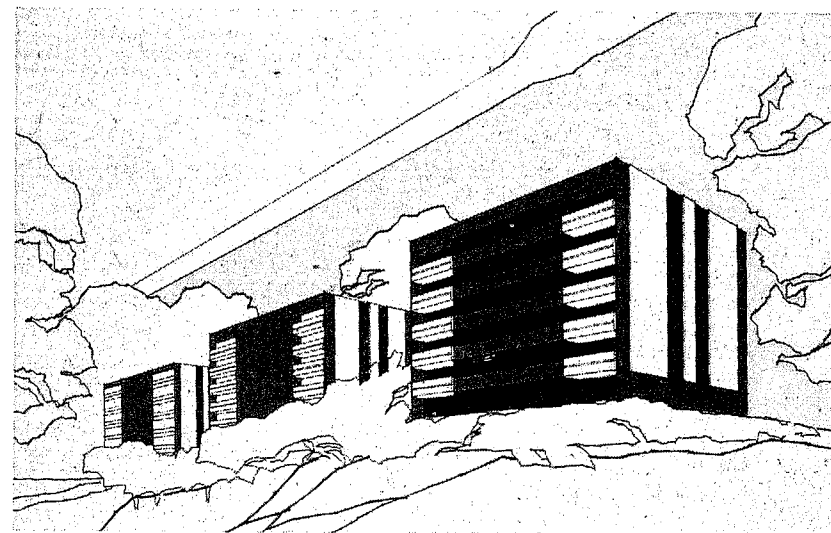


## Kirjallisuusluettelon hakemisto

Aaltonen, I. 420  
Aaron, D. 486  
Abrams, C. 46  
Acker, H. 455  
Adolfsson, G. 468  
Ahmavaara, A-L. 361  
Aintila, H. 295  
Alanen, P. 179  
Alexander, C. 78  
Algers, B. 308  
Aluerakentaminen 298-360  
Aluerakentaminen Ruotsissa 299  
Améen, L. 28  
Andersson, T. 47  
Andersson, Å. 346  
Apartment houses 1  
Aravan asunto-osakeyhtiö- ja vuokratalo-  
lajinoja koskevat ohjeet 48  
Aravan osuus asuntöjen tuotannossa 210  
Aravan uudistamiskomitean mietintö 138  
Arbejdsplaner ved etagebyggeri 249  
Arbetsplanering av bostadsbyggen 250  
Architecture, housing and urbanisation in  
Spain 362  
Arctander, P. 74  
Arwidson, B. 363-364, 456, 485  
Asian recommendations for the 1970  
housing 49  
Asuinrakennukset 361-457  
Asuinrakennuksia, huviloita, saunoja 365  
Asuinrakennustoiminnan teollistamiseen  
liittyvä tutkimusohjelma 251  
Asuinrakennustyön tuottavuus 252  
Asuintalojen erillistilat 486-504  
Asunto ja kansantalous 50  
Asunto- ja väestölaskenta Espoossa 51  
Asuntoalueet 298-360  
Asuntoetu verotuksessa 135  
Asuntohallituksen... ohjeita 52-54  
Asuntolainoituslaitoksen mietintö 139  
Asuntopoliittisen komitean mietintö 137  
Asuntopoliittikka 46-248  
Asuntopoliittikka Euroopassa 55

Asuntosäästöpalkkioimikunnan  
mietintö 143  
Asuntotilanne Suomessa 1950-1980 56  
Asuntotonttikomitean mietintö 36-37  
Asuntotuotannon verohuojennuskomitean  
mietintö 134  
Asuntotuotanto 1966 57  
Attia, A. A. 300  
Autenrieth, B. 253  
Babb, J. B. 2  
Badermann, E. 487  
Baker, C. V. 157  
Barntillsyn 3  
Barran, F. R. 458  
Bartels, D. 301  
Barth, N. 327  
Basic texts and reference books on  
housing 4  
Beazley, E. 488  
Bebyggelse och miljö 302  
Becker, H-J. 366  
Bengtsson, H. 500  
Bengtson, O. 58  
Bentzel, R. 59  
Berg, I-M. 501  
Bergström, U. 60  
Beyer, G. H. 61, 233  
Bibliografiat 1-27  
Bilen i bostadsmiljön 489  
Björkto, R. 367  
Bo bättre 368  
Bo i småhus 369  
Boalt, C. 370  
Boalt, G. 62  
Bohn, H. 254  
Boligen i samfunnsökonomien 63  
Bologområder 303  
Borcherdt, H. 371  
Borghäs, L. 128  
Bostad och bilplats 490  
Bostad 70-tal 372  
Bostadens hygienutrymmen 491  
Bostadens mått 373  
Bostadsarronden 64  
Bostadsbyggandet i Skåne 1961-64 65  
Bostadsbyggandets planering 255  
Bostadsbyggandets planering och kredit-  
försörjning 66

## MIKKOLANPUISTON ASUNTOALUE



Helsingin maalaiskunta, Korso

Mikkolanpuiston asuntoalue Helsingin maalaiskunnan Korsossa sijaitsee n. 26 km:n päässä Helsingin keskustasta Lahdentien ja rautatien välisellä alueella. Mikkolanpuistoon tulee n. 50 asuintaloa ja niihin arviolta 1.200 asuntoa sekä tarvittavat huolto- ja palvelurakennukset.

Asuntojen tyypit ja koot ovat vv. 1967-69 toteutettavissa I-II rakennusvaiheen taloissa 1 h + kk, 27 m<sup>2</sup>, 2 h + k, 54,5 m<sup>2</sup>, 3 h + k, 69,5 m<sup>2</sup> ja 4 h + k, 81 m<sup>2</sup>.

Asuntojen kokonaishinta on v. 1968 hintatason mukaan I-II rakennusvaiheen osalta keskimäärin mk 791,40/m<sup>2</sup>.

Asuntoalueen rakentamisen rahoittavat Asuntohallitus ja Kansallis-Osake-Pankki. Lainoituksen määrä on mk 561,-/m<sup>2</sup> eli 71,3 % kokonaishinnasta.

Myyntihinta on keskimäärin mk 230,-/m<sup>2</sup>.

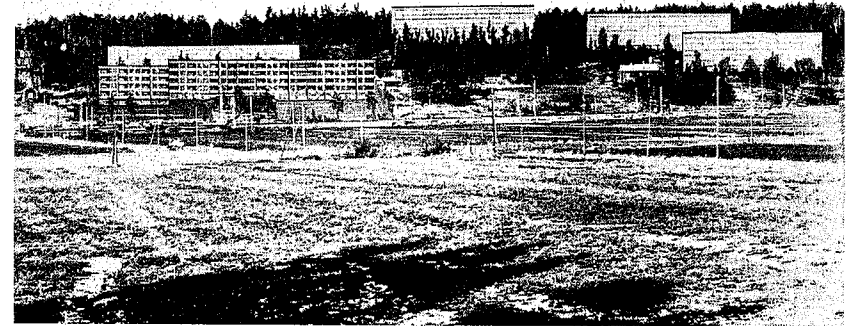
Arvioitu yhtiövastike on mk 5,20/m<sup>2</sup>/kk. Laatutaso on korkeinta Asuntohallituksen hyväksymää luokkaa.

Rakentajina toimivat POLAR-rakennusosakeyhtiö ja Erkki Vilamo Ky.

Huoneistojen esittely kaikissa KOP:n Helsingin alueen konttoreissa ja myös POLAR-rakennusosakeyhtiön Asuntomyymälässä, osoite Helsinki 12, Uudenmaankatu 16, missä myös huoneistojen myynti tapahtuu.

- Bostadsbyggnadsbehovet 67  
 Bostadshusens finansiering 256  
 Bostadsmarknaden i Norden 1962-63 68  
 Bostadsområdet som uppväxtmiljö 304  
 Bostadspolitik och samhällsplanering 69  
 Bostadspolitiskt kreditstöd 70  
 Bostadsräkningen i Göteborg 71  
 Bostadssituationen i Norden 72  
 Bostadsstöd för pensionärer 234  
 Boysen, C. 235  
 Boysen, V. C. 73  
 Brandt, U-B. 459, 468  
 Bredsdorff, P. 305  
 Brink, H. 460  
 Brochmann, O. 74  
 Broek, J. H. van den 106  
 Brosenius, H. 257  
 Bruckmann, A. 374  
 Bruckmann, H. 356  
 Brusendorff, I. 375  
 Burt, E. J. 75  
 Bygga om 258  
 Bygga om och bygga till 259  
 Byggforums saneringstävling 311  
 Cabrera, G. R. 76  
 Caravan parks 492  
 Carlegrim, E. 29  
 Calrsson, A. 493  
 Catalogue of selected recommendations  
 for research, training, and information  
 in housing... 77  
 Cervin, U. 30  
 Chermayeff, S. 78  
 Chesler, J. 79  
 Cockburn, C. 90  
 Coit, E. 80  
 Committee on housing, building and  
 planning 81, 229, 238  
 Community planning for health,  
 education and welfare 6  
 Components of future housing  
 demand 207  
 Corlett, T. 90  
 Cullingworth, J. B. 82-84  
 Cumulative list of U.N. development  
 programme... 85  
 Cunningham, J. V. 312  
 Dalén, I. 86  
 Davies, J. C. 313  
 Debat om boligspørgsmålet 87  
 Deilmann, H. 383  
 Detaljplanering för fritidsbebyggelse 461  
 Diekmann, S. 462  
 Diem, W. 395  
 Donnison, D. V. 88-90  
 Dordick, B. F. 88-90  
 d'Ortschy, B. 410  
 Dove, D. A. 91  
 Duncan, B. 92  
 Dybbroe, O. 384  
 Ebe, E. 346  
 Economic problems of housing 93  
 Ehdotus Tückholman... asemakaava-  
 normeiksi 314, 337  
 Einfamilienhäuser aus 12 Ländern 385  
 Elementbyggda trähus 386  
 Engel, H. 387  
 Eriksson, E. 379  
 Erlandsson, U. 28  
 Espoon suuriperheiset ja heidän asunto-  
 olonsa 165, 208  
 Ettinger, J. van 94  
 European housing trends and  
 policies 95-96  
 European seminar on social aspects of  
 housing 97  
 Falcke, C. 98  
 Fastighetsmarknad i Nyköping 31  
 Fastighetsnomenklatur 32  
 Fastighetstvättstugor 494  
 Fastighetsvärdering 33  
 Fengler, M. 388  
 Ferguson, T. 182  
 Filpus, T. 99  
 Finance for housing... in developing  
 countries 100  
 Finnveden, B. 463  
 Fischer, F. 389  
 Flexibla lägenheter 377  
 Flo, O. 7  
 Fog, H. 315, 495-496  
 Foote, N. N. 116  
 Forsell, M. 493, 504  
 Forslund, B. 464  
 Freeman, E. S. 8-9  
 Frey, R. 390

## KAUKLAHDEN KERROSTALOALUE



Espoon kauppala, Kauklahti

Kauklahden kerrostaloalue rakennetaan Espoon kauppalan osoittamalle maa-alueelle Kauklahden rautatieaseman läheisyydessä sijaitsevien useiden teollisuuslaitosten henkilökuntia varten. Alueelle tulee 200-300 asuntoa, valtion lainoittamia vuokra-asuntoja ja "arava"-osakeasuntoja. Kauklahden etäisyys Helsingin keskustasta on rautateitse 24 km ja maanteitse suunnilleen sama. Asuntojen tyypit ja koot ovat 1 h + k, 38,5 m<sup>2</sup>, 2 h + k, 51 m<sup>2</sup>, 3 h + k, 74,8 m<sup>2</sup>, sekä 3 h + k, 83 m<sup>2</sup>.

Asuntojen kokonaishinta on ennakko-laskelmien mukaan mk 760,-/m<sup>2</sup>.

Rahoittajina ovat Asuntohallituksen ohessa Helsingin Osakepankki, Kansallis-Osake-Pankki ja Pohjoismaiden Yh-

dyspankki. Lainoituksen määrä osake-talossa on mk 490,-/m<sup>2</sup> eli 64,6 %. Asunto-osakkeiden myyntihinta on keskimäärin mk 270,-/m<sup>2</sup>.

Yhtiövastike on ennakkoarvion mukaan mk 5,-/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrataloissa on vuokra mk 5,70/m<sup>2</sup>/kk.

Laatutaso on korkeinta Asuntohallituksen hyväksymää luokkaa.

Rakentajana toimii POLAR-rakennus-osakeyhtiö.

Huoneistoja esitellään Helsingin Osakepankin, Kansallis-Osake-Pankin ja Pohjoismaiden Yhdyspankin paikallisissa konttoreissa sekä POLAR-rakennusosakeyhtiön Asuntomyymälässä. Osoite Helsinki 12, Uudenmaankatu 16, missä myös tapahtuu huoneistojen myynti.

- Fri hyresmarknad 101  
 Frieden, B. J. 316  
 Fritidsbebyggelsen 465—466  
 Fritidshus 467  
 Fritidslokaler 497  
 Fritidsstugan 468  
 Funktionellt där vi bor 391  
 Gaardmand, A. 317  
 Gemensamt ansvar för bostäderna 102  
 Giebner, W. 103  
 God bostad i dag och i morgon 392  
 God bostad 1960 393  
 Gollwitzer, G. 498  
 Goss, A. 349  
 Granström, S. 310  
 Greiner, J. 499  
 Greve, J. 104  
 Grigsby, W. G. 105  
 Gustafsson, J. 262  
 Gutman, R. 10  
 Göderitz, J. 343  
 Görlich, G. G. 394—395  
 Habitation 106  
 Habitation dans les pays  
 nordiques 107  
 Halmeenmäki, H. 264, 289  
 Handläggning av bostadslån 108  
 Hassenpflug, G. 396  
 Haussknecht, M. 163  
 Heilbrun, J. 34  
 Heilmann, E. 469  
 Heinonen, A. 237  
 Heinze, A. 265  
 Helsingin kaupungin asuntotoimi-  
 kunnan mietintö 110  
 Helsingin asuntokeskuskunta Haka  
 330  
 Helsingin Sato Oy 111  
 Heusinkveld, H. 240  
 Hiitonen, U. 266  
 Hinz, E. 103  
 Hoffmann, H. 318  
 Hoffmann, K. 397  
 Hoffmann, O. 398  
 Holland, M. 188  
 Hollstrand, K. 470  
 Holm, L. 62, 86, 112, 399  
 Holttinen, A. 270, 286  
 Homes for today and tomorrow 113  
 Houser, P. M. 92  
 Housing and home finance agency 114  
 Housing and living arrangements . . . 12  
 Housing, building and planning in the  
 U.N. development decade 115  
 Housing choices and housing  
 constraints 116  
 Housing costs in European  
 countries 117  
 Housing environment and family  
 life 118  
 Housing for the elderly 13, 238  
 Housing in the Netherlands 119  
 Housing in the nordic countries 120—121  
 Housing legislation 122  
 Housing markets 14  
 Housing senior citizens 15  
 HSB 346  
 Hultqvist, L. 493  
 Hus. 27 arkitekters val ur svensk  
 byggnadskonst 400  
 Hytteområder 471  
 Hämeenlinnan asuntotuotantotoimi-  
 kunnan mietintö 123  
 Härmä, M. 124  
 Höga eller låga hus 319  
 Höjd bostadsstandard 125  
 Ilola, M. 239  
 Imatran kauppalan asuntotutkimus 126  
 Improving the quality of urban  
 life 320  
 Ishimoto, T. & K. 401  
 Isotalo, S. 263  
 Issakainen, A. 321  
 Isännöitsijän käsikirja 267  
 Jantunen, A. 268—269  
 Jarle, P. O. 270, 287, 322  
 Järva, L. 127  
 Jensen, R. 323  
 Jockusch, P. 271  
 Joensuun suuret lapsiperheet ja  
 niiden asunto-olot 217  
 Johannesson, E. 346  
 Johansson, B. 128  
 Jyväskylän asunto-olot ja asunnon-  
 tarve 130  
 Järvenpää, O. 129—130

## LIPPAJÄRVEN ASUNTOALUE



**Espoon kauppala, Viherlaakso**

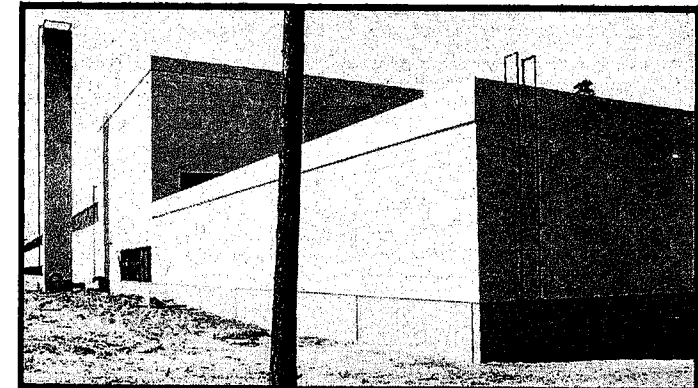
Lippajärven asuntoalue rakennetaan Espoon Lippajärven rantaan n. 16 km:n päähän Helsingin keskustasta ja n. yhden kilometrin päähän vanhasta Turun maantiestä, joten yhteydet Helsinkiin ovat hyvät joko tätä tietä tai Tarvontietä pitkin. Asuntoalueen rakentaminen tapahtuu vv. 1968—73 aikana ja asuntoja tulee alueelle n. 550. Viherlaaksoissa on entuudestaan runsaasti asutusta sekä koulut ja muut yhteiskunnalliset laitokset. Asuntojen koot ja tyypit ovat 1 h + kk, 31 m<sup>2</sup>, 2 h + kk, 49 m<sup>2</sup>, 2 h + k, 56,5 m<sup>2</sup>, 3 h + k, 75 m<sup>2</sup> ja 4 h + k, 88 m<sup>2</sup>. Asuntojen kokonaishinta on mk 938,—/m<sup>2</sup>.

Päärahoittajana on Kansallis-Osake-Pankki, joka hoitaa myös Lippajärven asuntosäästännän ja huoneistojen vastaantulolainoituksen. Kiinnelainat ovat mk 135,—/m<sup>2</sup> eli n. 15 % kokonaishinnasta.

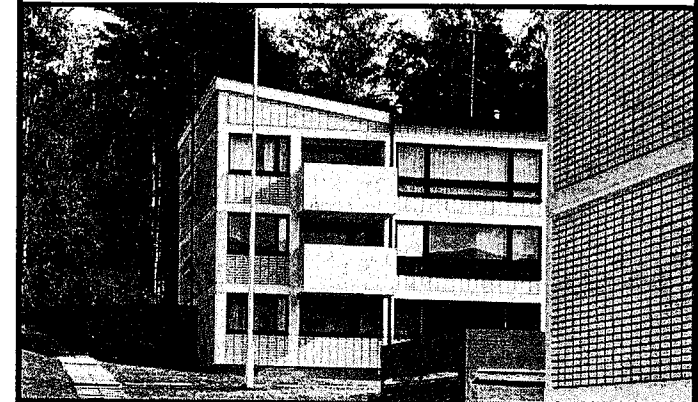
Myyntihinta on mk 803,—/m<sup>2</sup>. Arvioitu yhtiövastike mk 3,20/m<sup>2</sup>/kk. Rakentajana on POLAR-rakennusosakeyhtiö.

Asuntoja esittelevät KOP:n Kauniais-ten ja Viherlaakson konttorit sekä pääkonttorin notariaattiosaston asunto-osakkeiden merkintä ja POLAR-rakennusosakeyhtiön Asuntomyymälä, osoite Helsinki 12, Uudenmaankatu 16.

- Kara, O. 487  
 Karlén, B. 470  
 Karsten-Carlsson, E. 131, 370  
 Kasarmit — asunnot toimikunnan mietintö 140  
 Kaspar, K. 472  
 Katz, R. D. 16, 324  
 Kaupunkimaisesta pientaloasutuksesta 325  
 Keittiöt 410, 501, 504  
 Kemin väestöolot ja asunnontarve 132  
 Kervinen, J. 291  
 Kesäasunnot 458—485  
 Kiinteistöväälittäjäkomitean mietintö 136  
 Kindt, O. 402  
 Kleinsthäuser, Ferienhäuser, Bungalows 403  
 Koehler & Vockmar — Fachbibliographien 17  
 Koivu, T. 293  
 Kommunal bostadsförmedling 145  
 Kommunal markpolitik 40  
 Koncentrerad fridtdsbebyggelse 473  
 Konsumptionsanpassade badrum 500  
 Konsumptionsmönster på bostadsmarknaden 146  
 Korhonen, K. 177  
 Koskinen, V. 147  
 Kostka, J. 326  
 Krantz-Jensen, H. 259, 404  
 Krehl, H. 359  
 Krämer, K. 405  
 Kukkola, M. 284, 290  
 Kunnossapito 249—290  
 Kuntien osuus asuntotuotantoon 1950-luvulla 148  
 Kvilhaug, K. 406  
 Kylpyhuoneet 410, 491, 500, 502  
 Kymenlaakson ranta- ja huvilainventointi 474  
 Kämper, O. 281  
 Kök 501  
 Köpa villa 407  
 Landsbygdens befolkning och bostäder 1950—60 149  
 Landzettel, W. 408  
 Lankinen, K. 475  
 Lansing, J. B. 327  
 Lappi-Seppälä, J. 296  
 Larssen, A. K. 328  
 Larsson, L. 476  
 Le Corbusier 409  
 Leinonen, T. 269  
 Liberala studenter om lokaliseringspolitik, storstadsbyggnad, bostäder 329  
 Lindbeck, A. 59  
 Lindgren, J. 150  
 Lindqvist, N. 310  
 Lindsoug, N.-E. 307  
 Lindström, T. 55, 151  
 Linke, S. 433  
 Linkoaho, R. 477—478  
 Living in towns 152  
 Loma-asunnot 458—485  
 Loma-asutus ja virkistysalueet 479  
 Looke, G. 254  
 Lounela, P. 153, 330  
 Ludmann, H. 359  
 Lujanen, M. 154  
 Luostarinen, P. 272  
 Lynes, R. 155  
 Lån och bidrag till bostäder 156  
 M-koetalojen ja 1 1/2 -kerroksisten kellarillisten asuinrakennusten kustannusvertailu 272  
 Maan arvonnousun verottaminen 38  
 Maan käyttö 28—45  
 Maanvuokran indeksiehtotoimikunnan mietintö 39  
 Maatalousseurojen keskusliitto 429  
 Macey, J. P. 157  
 McCoy, E. 411  
 McFarland, M. C. 331  
 Magnusson, H. 158  
 Major long-term problems of government housing... policies 55  
 Manninen, V. 196  
 Markfrågan 41  
 Markpolitiska utredningens betänkande 40, 44  
 Mayer, A. 159  
 Mekaniska hjälpmedel vid gruppbygge av småhus 273



**SIPOREX KEVYTBETONIA**



**KATI KALKKIHIEKKATIILIÄ**

**LOHJAN KALKKITEHDAS OY SASEKA**

Tehtaat: Helsinki ja Oulu  
 Konttorit: Helsinki — Turku — Tampere — Kuopio — Oulu

- Methods for establishing targets and standards for housing and environmental development 160
- Methods of estimating housing needs 161
- Methods of research, training and information in housing... 162, 190
- Meyer-Bohe, O. 412
- Meyer-Bohe, W. 413
- Meyer-Ehlers, G. 163
- Meyerson, M. 164, 222
- Mietintö Espoon kauppalanhallituksen espoolaisten... asunto-olojen parantamisesta 165
- Milgram, G. 222
- Misra, S. K. 378
- Mitt hus 414
- Mobile homes 18
- Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude 415
- Mogey, J. 166
- Morris, R. N. 166
- Mueller, E. 327
- Musson, N. 240
- Myrdal, G. 69
- Mäenpää, J. 167, 416
- Mäenpää, U. 416
- Mäkinen, A. 168
- Nagel, S. 433
- Needleman, L. 274
- Neighborhood conservation in New York city 332
- Neue Atriumhäuser 417
- Neutra, R. 418
- Nevitt, A. A. 93, 169
- Niebanck, P. L. 241
- Niemimaa, A.-K. 170
- Nierstrasz, F. H. J. 233
- Niinikoski, A. 171
- Nordiske boligplan-bestemmelser 419
- Norrmén, G. W. 172
- Nuder, A. 257, 275
- Nurmijärven vanhusten asunto-olot 239
- Ny bostad i ytterstad 333
- Ny byggmarknad 173
- Ny hyreslagstiftning 174
- Nya bostadsområden 334
- Näslund, B. 276
- Ohvo, M. 288
- Omakotikirja 420
- Opiskelijoiden asunnot 201, 231, 388
- d'Ortschy, B. 410
- Paikoitustilat 489-490, 492-493
- Park Hill redevelopment scheme 335
- Paulsson, E. & T. 421-422
- Pedersen, B. 370
- Perheasunnon funktiot 423
- Perheasuntona 58 m<sup>2</sup> 424
- Perheenasuntoavustuskomitean mietintö 133
- Peters, P. 355, 396, 425, 480
- Piha, K. 175-178
- Pitkänen, V. 179
- Planeringsunderlag för lamellhus 376
- Planning the future residential environment 336
- Planstandard 1965 314, 337
- Plantyper i frilliggande enfamiljhus 426
- Pleijel, G. 398
- Pohjantuli, H. 242
- Proceedings of the seminar on rural housing and village planning 338
- Programs of HUD 180
- Progress report on federal housing programs 181
- Public health and urban growth 182
- Puikkonen 197
- Pulkkinen, A. 183
- Purola, T. 184
- Quality of dwellings and housing areas 339-340
- Rafeiner, F. 427
- Rahtu, H. 185, 277-278, 428
- Rakennuskustannukset 249-297
- Rakennusten muutos- ja korjaustyöt 279
- Rakennustoiminta 249-297
- Rakennustyyppi 429
- Rasmussen, A. D. 341, 430-431
- Ravaska, J. 42
- Real estate appraisal bibliography 19
- Redovisningsexempel 382
- Regelhuset 432
- Reichert, C. 163
- Reid, M. G. 186
- Reihenhäuser, Gruppenhäuser, Hochhäuser 433
- Repenthin, C. 398
- Report of the ad hoc group of experts on housing and urban development 187
- Report of the committee on housing in Greater London 188
- Report on the seminar on housing surveys... in the developing countries 189
- Research, training and information in housing, building and planning 162, 190
- Residential areas 342
- Residential rehabilitation 331
- Reunanen, K. 191
- RIBA annual review... 20
- Ridderström, E. 383
- Riihimäen väestö- ja asunto-olot 219
- Riikonen, E. 192
- Rintamasotilaiden asuntokomitean mietintö 141
- Ritamies, M. 193
- Ritvola, K. 434, 481
- Rivitalojen rakennus- ja hoitokustannukset 280
- Rodwin, L. 194
- Ronge, H. 399
- Rossi, M. 243
- Rumsmått i byggnadsproduktionen 380
- Rural housing situation in Europe 195
- Sahlin, B. 315
- Salmela, B. 43, 196-197, 285
- Salonen, A. M. 50
- Samberg, A. 149
- Sandström, M. 198
- Sanierung erneuerungsbedürftiger Baugebiete 343
- Sarvas, M. 199
- Saunat 361, 366
- Savisaari, A. 200
- Schlote, W. 366
- Schmidt-Grohe, J. 410
- Schmidt-Relenberg, N. 390
- Schmitt, K. W. 435
- Schrifttumnachweis Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen 21
- Schwab, G. 436-438
- Seike, K. 439
- Seldin, M. 207
- Selected references on relocation 22
- Selvityksiä opiskelija-asuntolautu- tannosta 201
- Seraphim, H.-J. 281
- Silvonen, J. 285, 292
- Skaarup, H. H. 317
- Skriver, P. E. 440-441
- Smith, T. 282
- Småhus 344
- Småhus i grupp 345
- Social aspects of housing and urban development 202-203
- Social environment and its effect on the design of the dwelling and its immediate surroundings 381
- Social lyftkran 346
- Sounela, R. 204-205
- Stadshypoteks- och bostadskredit- institutionerna 206
- Statens och kyrkans marköver- lätelser 44
- Steen-Andersen, O. 442
- Stehouwer, J. 422
- Stevens, P. H. M. 347
- Studien zu Wohnungswirtschaft und Städtebau 281
- Ståhl, I. 59
- Städtebau, Wohnungsbau, Wohnungs- wirtschaft in Skandinavien 348
- Suhonen, E. 443
- Sulkava, M. 245
- Sumichrast, M. 207
- Sumu, I. 208
- Suuriperheisten asunto-oloja kos- keva tutkimus Porissa 209
- Suviranta, A. 210-212
- Ab Svenska trähus visar vägen till villan 444
- Söderman, U. 213
- Tampereen asuntotilanteen kehitys ja ennuste vuoteen 1990 214



- Taskinen, P. 287  
 Terrett, B. 164  
 Territorial planning, housing,  
 information 216  
 Terry, C. S. 439  
 Tetlow, J. 349  
 Thiberg, S. 246, 378  
 Thormann, F. 354  
 Thormann-Wirz, E. 354  
 Tiilikainen, R. 217  
 Tonttipolitiikka 28-45  
 Traub, V. 371  
 Trost, K. 445  
 Tukholman uusien kerrostaloaluei-  
 den asemakaavanormit. Ehdotus 314  
 Turun kaupunginhallituksen ehdo-  
 tus vanhusten asuintalojen  
 rakentamiseksi 247  
 Tutkimus perheasuntojen kylpyhuo-  
 neiden käytöstä 502  
 Tuttschenko, S. 218  
 Tuura, A. 219  
 Tvären 446  
 Tynelius, S. 309  
 Typehuskatalog 447  
 Typritningskatalog 448  
 Underhåll av bostadsfastigheter 260  
 Undersökning angående hyressplittrin-  
 gen 220  
 Unicom manual 283  
 United Nations development programme  
 in housing, building and planning  
 221  
 Urban housing 222  
 Urban renewal 24  
 U.S. department of housing and  
 urban development 180-181, 223,  
 227  
 Utelek 503  
 Uusitalo, P. 350  
 Vacation homes 25  
 Val av hustyp 379  
 Valkeakosken asunto-olot 205  
 Valkonen, T. 224  
 Vallander, S. 261  
 Vance, M. 26  
 Vanhasta uutta 296  
 Vanhusten asunnot 232-248  
 Varjotie, P. 225  
 Watson, R. A. 351  
 Watson, W. B. 27  
 Vedel-Petersen, F. 449  
 Weidert, W. 450  
 Weisskamp, H. 451  
 Wendt, P. F. 226  
 Wer bebaut und nutzt den Boden? 45  
 Westendin AO-asunnot 452  
 Wheaton, W. L. C. 164, 222  
 Whiting, P. 453  
 Whyte, W. H. 352  
 Villabyggarboken 454  
 Villaköket 504  
 Willmann, J. B. 227  
 Wilner, D. M. 118  
 Winawer, B. P. 486  
 Wirsing, W. 498  
 Visanti, I. 482  
 Vivrett, W. K. 331  
 Wohnen in neuen Siedlungen 353  
 Wohnhaus 455  
 Wohnquartiere 355  
 Wohnung und Wohngebiet 356  
 Wohnungswesen in den Niederlanden  
 228  
 Wolff, J. 357  
 Woolwich-Erith 358  
 World housing conditions and estimated  
 housing planning and housing congress  
 76  
 Vuokra-asuntokomitean mietintö  
 142, 144  
 Vuori, O. 483-484  
 Väliälo, H. 294  
 Välja stuga 485  
 Välja villa 456  
 Värmecentraler för bostads-  
 områden 306  
 Zentren in neuen Wohngebieten  
 359  
 Zumpfe, M. 457  
 Ågren, L. 297  
 Ändamålsenliga studentbostäder 231  
 Ökat industriellt bostadsbyg-  
 gande 360  
 Östberga-projektet 307