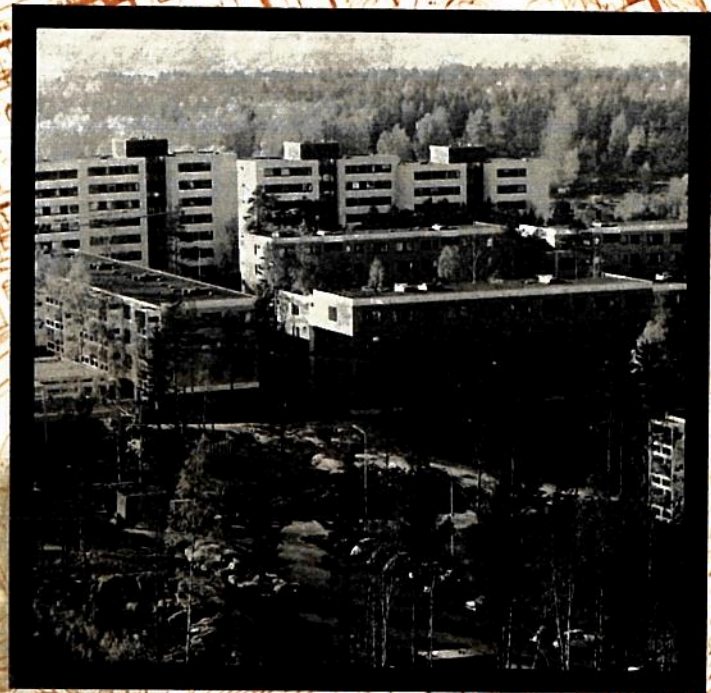


asumistaso 70

asuntoasiain vuosikirja



TURUN KAUPUNGINKIRJASTO
ÅBO STADSBIBLIOTEK



853N24048337

PKVAR
TIE
37.5
ASU

asumistaso 70

asuntoasiain vuosikirja

Julkaisija

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja on diplomi-insinööri Seppo Westerlund, varapuheenjohtaja varatuomari Osmo Mustamäki ja muina hallituksen jäseninä diplomi-insinööri Olavi Kanerva, lainopin kandidaatti Olavi Kauranen, varatuomari Reino Lindroos, filosofian maisteri Jaakko Numminen, varatuomari Kalevi Sassi, arkkitehti Matti Tausti, apulaisjohtaja Erkki Vartiainen ja filosofian maisteri Sten-Olof Westman.

Asuntoliiton asiamiehenä toimii hallituksen jäsen varatuomari Kalevi Sassi.

Asuntoliiton asuntotuotannon rahoitusjaoston puheenjohtaja on johtaja Olavi Kauranen, varapuheenjohtaja, varatuomari K-J Halsas ja muut rahoitusjaoston jäsenet ovat varatuomari Juhani Paloheimo, varatuomari Tapani Mäntysaari, varatuo-

mari Jouko Rautakivi ja apulaisjohtaja Erkki Vartiainen.

Asuntoliiton neuvottelukuntaan kuluvat seuraavat henkilöt:

puheenjohtaja opetusministeri Johannes Virolainen, varapuheenjohtaja diplomi-insinööri Kauko Rastas sekä muina jäseninä kansanedustaja Erkki Huurtamo, aluepääliikö Erkki Hyytinen, kansanedustaja Raimo Ilaskivi, maanmittausinsinööri Tatu Kivinen, teollisuusneuvos Artturi Niemelä, rakennusinsinööri K. E. Nyman, kansanedustaja Aate Pakkanen, johtaja Janne Paloheimo, kansanedustaja Pekka Pesola, yliarkkitehti Pentti Petäjä, kansanedustaja Juha Rihtniemi, kauppaneuvos Urho Ruola, kansanedustaja Tuure Salo, kansanedustaja C. O. Tallgren, ministeri Grels Teir ja johtaja Arne I Välikangas.

Asuntoliiton rekisteröidyt jäsenyhdistykset ovat Helsingin mlk:n asumistaso r.y Helsingin mlk:ssa ja Suomen Asuntoliiton Jyväskylän osasto r.y Jyväskylässä.

TURUN KAUPUNGINKIRJASTO
ÅBO STADSBIBLIOTEK

37.5

ASUMISTASO

ASUMISTASO 70

N>>11118768
V0028533



>>111187680028533

Sanomapaino

Asumistaso-sarja

Sisältö

69

Asumisen talous, Olavi Lindblom
Kaavallisista suunnitteluperusteista, Mikko Mansikka
Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin, Matti Tausti
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki Väitalo
Asunnon vertailu ja valinta, Pentti Pantzar
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen
Rakennuslaki
Rakennusasetus
Asuntotuotantolaki
Asuntotuotantoasetus
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1. 7. 1968 lähtien asuntolainoitetuissa
asunto-osakeyhtiöissä
Huoneenvuokralaki
Laki lapsiperheiden asumistuesta
Asetus lapsiperheiden asumistuesta
Asuntokysymystä ja asuntoja käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo
Kirjallisuusuutteleon hakemisto
Aluerakennuskohteita

70

Johdanto	7
"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen	
– Enemmän asuntoja – suhteellisesti halvemmallä	8
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi	
– Ruusu vanhusten asumistuelle	9
– Nokkonen kaavoitustarkkuudelle	11
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki	13
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas	14
Uusia normituksia, Esko Mononen	19
Suomalaisen elementtijärjestelmän kehityksestä, Pentti Pusa	22
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund	27
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa	32
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen	44
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen	50
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva	55
Henkilökuvia	
– Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes	58
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen	73
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen	80
Komiteamietintöä vuodelta 1969, luettelo	89
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta	90
Rakennuslaki oikeustapauksineen	94
Rakennusasetus oikeustapauksineen	149

Johdanto

Asumiseen ja asuntotuotantoon liittyvät monet toiminnat jäävät usein vaille keskinäistä punnintaa ja vertailua. Asumistaso haluaa olla osa siitä liikenteestä, joka kuljettaa toivomuksia ja mielipiteitä asuntosektorin laidasta laitaan sekä suorittaa mielipiteiden ja tulosten vertailuja. Asumistaso 70 on jälleen koonnut joukon asiantuntijoiden laatimia artikkeleita, jotka valaisevat tämän hetken tilannetta eri näkökulmista. Kuin itsestään nämä artikkelit ovat hakeutuneet yhtenäiselle linjalle, joka ehkä vakavimmin esittää toivomuksia kaavoituksen suhteen: satotoiveet ovat näkyvissä, mutta pelto pitää järkevästi rajata ja kunnostaa.

Kylvöstä riippuu, minkälainen sato aikaan korjataan. Jos halutaan kasvattaa ruusuja, on nokkoset armotta poistettava. Asumistaso pyrkii tuomaan esiin asuntosalalla suoritettuja hyviä toimenpiteitä kuin myös epäkohtia.

Edellisten vuosien tulokset ovat suuntaa

antavina tulevaa toimintaa suunniteltaessa ja toteutettaessa. Näihin kysymyksiin Asumistaso haluaa antaa selvitystä tilastojen avulla. Suuren osan teoksen sisällöstä ahmaisevat myös ne lakisääteiset ohjeet, joiden mukaan tätä lukuisien asuntojen sarjaa hoidetaan. Rakennuslain ja -asetuksen osalta Asumistaso toistaa itseään, jotta lukijalla olisi aina kätevästi saatavilla tämän lain tuoreimmat tiedot. Nyt myös oikeustapuksineen.

Asumistaso ei pyri millään tavoin määräämään asuntosektorilla tapahtuvia kannanottoja. Sen välityksellä asiantuntijat keskustelevat keskenään, jotta mahdollisimman monet ratkaisut voitaisiin tulevaisuudessa tehdä kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla ja jotta sadon korjaisi suomalaisen asumistasoon tyytyväinen asukas. Tästä syystä rohkenemme toivoa, että tämä teos on nyt oikeissa käsissä.

Helsingissä marraskuussa 1969

Kalevi Sassi

Seppo Westerlund

Juhani Kirkkomäki

"Asuntonministerin päiväkäskey"

Enemmän asuntoja
— suhteellisesti halvemmalla

Kun nykyinen asuntotuotantolaki vuonna 1966 säädettiin, oli lakiesityksen perusteluissa eräänlainen tuotantotavoite. Pyrkimyksenä oli turvata asuntotuotannon tasainen kokonaiskasvu. Tarkoitus oli, että kymmenvuotiskautena 1966–75 saavutettaisiin sellainen asumistaso, että jokaisesta ruokakuntaa kohti olisi yksi huoneisto ja jokaista henkilöä kohti yksi huone keittiö huoneeksi luettuna. Asuntojen keskikoko olisi ainakin 70 m². Tavoitteena oli saada asuntotuotantomäärärahoihin rakennetuksi puolet asuntotuotannosta.

Huoneiston keskikoon osalta tavoite on saavutettu, mutta muuten ei. Varsinkin asuntojen määrän osalta on jääty jälkeen. Budjettiin on saatu sittenkin sopimaan liian vähän määrärahoja.

Vuoden 1970 budjettiin saadaan huomattava lisäys asuntotuotantomäärärahaan, jotta jälkeenjääneisyyttä saataisiin supistetuksi. Lisäedellytyksenä kuitenkin on, että kustannusten nousu pyritään estämään. Tällöin on keskeisellä sijalla tutkimustointa kustannusten alentamiseksi. On laskettu, että jos asumisen kokonaismenoissa saataisiin 3 % säästö, se merkittäisi noin



100 miljoonan markan säästöä vuodessa. Mainitulla rahamäärällä saataisiin rakennetuksi 2000 lisäasuntoa vuodessa. Kyseessä on siis erittäin tärkeä asia.

On esiintynyt sellaisiakin ajatuksia, että tuotettavien asuntojen lukumäärää voitaisiin lisätä siten, että asumisväljyyttä ja keskipinta-alaa koskevia normeja alennettaisiin väliaikaisesti vaikkapa niin, että keskipinta-ala olisi v. 1970 noin 62 m². Minä pidän tällaista kehitystä takaperoisena eikä hyväksyttävänä. Tuskin se on tarkoituksenmukaistakaan. Painetta asuntojen koon suurentamiseen on sen sijaan olemassa.

Painetta asuntojen laadun ja varustetason parantamiseen esiintyy niinikään. Olen kuitenkin sitä mieltä, että tältä osin olemme jo niin pitkällä, että voimme pari seuraavaa vuotta rakentaa nykyisen laatu- ja varustetason mukaisesti.

Asuntotuotantomäärärahan turvin tapahtuva rakentaminen pitäisi saada niin suureksi, että se olisi vähintään 75 % koko asuntorakennustuotannosta. Siihen ei ole mahdollisuuksia kuitenkaan vielä vuonna 1970.

Antero Väyrynen

Ruusuja ja nokkosia

Varatuomari Kalevi Sassi

Ruusu vanhusten asumistuelle

Heinäkuun 4 päivänä 1969 annettiin laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja vanhusten asumistuesta (446/69). Asuntopoliittisten hyvien yhteiskunnan päättösten ja tukitoimenpiteiden sarjaan vanhusten asumistukijärjestelmä liittyi varsin myöhäisessä vaiheessa. Sosiaalisten tarpeiden ja niiden taloudellisten tyydyttämismahdollisuuksien jatkuvassa kilpajuoksuksessa ovat lapsiperheet asumistuen osalta vanhuksia noin kaksikymmentä vuotta edellä. On tietenkin oikein, että yhteiskunta pitää erityistä huolta tulevan polven kasvu- ja kehitysolosuhteista, mikä toteutuu ja täydentyy lapsiperheiden asumistuen avulla. Yhtä perustellusti on tähän asti voitu kysyä, eivätkö vanhukset ole olleet suuremmissa asumistuen tarpeessa kuin lapsiperheet, joilla on tavallisesti yksi ellei kaksi työkykyistä sekä työikäistä huoltajaa. Rohkenisin vastata tuohon kysymykseen, että vanhukset ovat olleet ja ovat keskimäärin aina suuremmissa asumismenojen avustustarpeessa kuin keskimäärin lapsiperheet. Nyt toteutettu ja vuo-

den 1970 tammikuun 1 päivästä voimaantuleva vanhusten asumistukijärjestelmä olisi kuulunut toteutusjärjestyksessä lapsiperheiden asumistukijärjestelmän edelle.

On kuitenkin mitä merkittävin edistysaskel, että vanhukset ovat nyt saaneet pysyvän asumistukijärjestelmän, joka turvaa heidän mahdollisuutensa asua haluamallaan tavalla yksilöllisesti niin kauan kuin heidän fyysiset voimansa sallivat. Pois yhteiskunnan aktiivipalveluksesta siirtyneiden vanhusten tulonmuodostus rajoittuu erilaisten eläketulojen varaan. Vanhus ei kykene, eikä saa vaikka kykenisikin, kilpailemaan työikäisten kanssa työtuloista saadakseen lisäansioita esim. kasvavien asumismenojensa kattamiseksi. Hänen on täytynyt tyytyä asumiskustannusten noustessa entistä vaatimattomampiin jopa monesti lähes keivottomiin asunto-oloihin. Työikäiset ja työkykyiset jaksavat paremmin kuin vanhukset toimia oma-aloitteisesti asunto-olojen parantamiseksi ja turvaamiseksi. Työnantajat pyrkivät huolehtimaan työikäisten ja ammattitaitoisten työn-

tekijöittensä asunnon saannista, kun sen sijaan eläkkeelle siirtyvä työntekijä joutuu hankkimaan itse tarvitsemansa asunnon. Myös lapsiperheiden asumistukijärjestelmän ja vanhusten asumistukijärjestelmän voimaantulojärjestys osoittaa, että yhteiskunta on vaistomaisesti tai ehkä näiden toimivien ikäluokkien "painostuksesta" pyrkinyt turvaamaan työskentelevän, toimivan ja kasvavan ikäpolven tarpeet ennen työkänsä ohittaneita vanhuksia. Sosiaalinen oikeudenmukaisuus on vanhusten asunto-olojen turvaamisessa kuitenkin nyt toteutunut.

Tässä yhteydessä on muistettava, että suurimmat kaupungit ja nopeimmin kasvavat väestökeskuskunnat ovat perustaneet omia kunnallisia vanhusten asumistukijärjestelmiä. Näiden kunnallisten, vanhusten asumistukijärjestelmien luomiseen on antanut aiheen kunkin kasvavan paikkakunnan asuntotilanne, jossa asuntojen kysyntä on ollut asuntojen tarjontaa suurempi ja asuntojen vuokrat ovat nousseet sellaiselle tasolle, että vanhuksset eivät ole enää keskimääräistä alhaisemmalla tulotasolla kyenneet kilpailemaan kohoavan vuokratason kanssa.

Vanhusten asuntotukijärjestelmään johdaneeseen esitykseen päädyttiin kahta tietä — vuoden 1968 keväällä toiminut vuokra-asuntokomitea ryhtyi valmistelemaan vanhusten valtakunnallista asumistukijärjestelmää. Vuokra-asuntokomitea valmisteli esityksen hankkien perusselvityksiä vuokra-asunnoissa asuvien vanhusten asumistukijärjestelmäksi ja jätti sen huhtikuun 8 päivänä 1969 valtioneuvostolle.

Rinnan vuokra-asuntokomitean työn kanssa toiminut eläkejärjestelmäkomitea valmisteli omaa esitystään vanhusten valtakunnalliseksi asumistukijärjestelmäksi, joka liittyisi kansaneläkelainsäädäntöön ja sen täytäntöönpanojärjestelmään. Tämän järjestelmän piiriin tarkoitettiin sisällyttää ei ainoastaan vuokra-asunnoissa asuvat vanhuksset vaan myös omissa asunnoissaan asuvat vanhuksset. Eläkejärjestelmäkomitean

ehdotus vanhusten asumistukijärjestelmäksi hyväksyttiin hallituksen esitykseksi. Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen ja laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukillisästä ja asumistuesta annettiin kuten alussa tuli jo mainituksi heinäkuun 4 päivänä 1969.

Koska laki on julkaistuna tämän "Asumistaso 70":n lakiosassa, tässä kirjoituksessa ei ole tarpeen ryhtyä selostamaan lain sisältöä.

Lain täytäntöönpanoasetusta, joka antaa yksityiskohtaiset ohjeet järjestelmän toteutuksesta, ei ole vielä annettu, minkä vuoksi yksityiskohtaisempia vanhusten asumistukijärjestelmän toimeenpano-ohjeita ei voida vielä selostaa.

Vanhusten asumistukijärjestelmän piiriin kuuluvat kaikki vanhuksset siitä riippumatta millä maan paikkakunnalla he asuvat ja asuivatpa he vuokra- tai omissa asunnoissa. Kunnat eivät voi valita tuleeko vanhusten asumistukijärjestelmä voimaan kunnan alueella vai ei. Jos vanhusten asumisoloissa ilmenee lain edellyttämää tuen tarvetta, on asumistuen tarpeessa olevaa vanhusta lain tukitoimenpitein autettava sen jälkeen kun asiaa koskeva päätös on säännösten edellyttämässä järjestyksessä tehty.

Asumistuki on täysimääräisenä 80 % siitä asumiskustannusten osasta, joka vuodessa ylittää seuraavat vähimmäismäärät: ensimmäisessä kuntaryhmässä 660 markkaa, toisessa kuntaryhmässä 540 markkaa ja kolmannessa kuntaryhmässä 420 markkaa eikä ylitä tiettyjä enimmäismääriä.

Asumistuella tarkoitetaan laissa asunnosta suoritettavaa vuokraa tai muuta vastiketta ja niitä lämmityksestä, vedestä sekä, jos asunon omistaa tuen saaja tai hänen puolisonsa, asunnon kunnossapitämisestä ynnä sen hankkimiseksi tai kunnostamiseksi otettujen lainojen koroista aiheutuvia kustannuksia, joita tuensaajan tai jos puoliset asuvat yhteisessä asunnossa heidän yhteisesti on arvioitava suorittavan. Asumistuen myöntää kansaneläkelaitos.

Nokkonen kaavoitustarkkuudelle

Eriasteinen kaavoitustehtävä valtakunnan kaavasta tonttikohtaiseen asemakaavaan on laaja ja monisisältöinen sekä jatkuvasti muuttuva tehtävä. Kaavoitustyön jatkuva muutoksenalaisuus johtuu siitä, että eriasteisen kaavoituksen perusteet ja normit muuttuvat alati muuttuvien tarpeiden myötä. Nämä kaavoitusperusteita ohjaavat tarpeet ovat muuttuneet kai eniten kuluneen kymmenen vuoden aikana. Tästä on kuvaavana esimerkkinä Tapiolan puutarhakaupungin asemakaava. Se valmistui viisikymmenluvun alussa ja sen katsottiin vastaavan sekä kotimaisen että kansainvälisen mittapuun mukaan kaikkia yksilön ja yhteisön tarpeita. Tuo kaava on tänä päivänä niin perusteellisen muutostyön alaisena sellaisten myöhemmin ilmenneiden tarpeiden sanelemana, ettei kukaan suunnittelija viisikymmenluvun alussa voinut kuvitella niiden uusien tarpeiden näin nopeaa esiintymistä. Suunnitte-

luperusteiden kehitys ja muuttuminen on ollut näin valtava täysin moderniksi tarkoitettun malliyhteisön kohdalla. Entä sitten muualla, vanhoissa kaupunginosissa ja ns. asuma-alueissa? Kaikki virtaa ja muuttuu erityisesti kaavoitusperusteiden kohdalla.

Tästä kehityskulusta ja kuvasta huolimatta asemakaavat vahvistetaan tänä päivänä ikuisiksi ajoiksi voimassa olevana sisältäen mahdollisimman tarkat, millimetritarkat, määräykset kaikesta rakentamisesta. Kun tämän vahvistetun ikuisen kaavatotouden perusteissa tapahtuu muutos, ei auta muu kuin julistaa koko entinen totuus vanhanaikaiseksi ja sen päivän oloihin kelpaamattomaksi ts. rakennuskieltoon. Tällä hetkellä lienevät lähes kaikki muutamaa vuotta vanhemmat asemakaava-alueet rakennuskielossa, uuden suunnittelun alaisina. Tänä päivänä, jos milloin, on meidän kysyttävä itseltämme onko meillä tällä hetkellä käsillä se kaikki tieto, joka tätä päi-

vää ennen on kaikilta suunnittelijolta puuttunut, että voimme laatia, sekä ikuisiksi ajoiksi voimassa olevaksi vahvistaa mahdollisimman pieniin yksityiskohtiin asti menevän asema- tai rakennusvaavan ja säilyttää sen asiasisältö toteuttamis- ja rakentamiskelpoisena. Lienee todennäköisempää, että tuota tarvittavaa tietoa ei ole ainakaan riittävässä määrin käsillä. Tämän vuoksi liian tarkka, yksityiskohtiin menevä asemay.m. kaavoitus ei ole tarkoitustaan eikä tulevien olojen tarpeita vastaava.

Nämä sinänsä rakentamisen parasta tarkoittavat, ehkä kuitenkin tarpeettoman yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset johdattelevat asemakaavat laadittaviksi sisältönsä niin tarkoiksi, että pienehkökin muutos suunnitteluperusteista tai annetuista mitoista johtaa vähänkin tuonempana kaavan vahvistuksen jälkeen tapahtuvan rakentamisen kohdalla melkein poikkeuksetta asemakaavan muutosmenettelyyn. Tämä vie aina aikansa olipa rakennushankkeella kuinka kiire tahansa.

Toisaalta yleensä rakentamisen ja erityisesti asuntorakentamisen jatkuva teollistaminen, rationalisointi ja standardisointi edellyttävät onnistuakseen, että kaavamääräykset säilyvät optimaikavälin muuttamattomina sekä sallivat tarkoituksenmukaisissa rajoissa tuotantomenetelmien kehittämisen.

Asuntotuotantolain valtakunnalliset ja kuntakohtaiset asuntotuotanto-ohjelmat koko laajuudessaan ja valtion vuotuinen asuntolainoitus rakennustöiden aloittamisajankohtaa koskevine määräyksinöen ovat ohjaamassa asuntotuotantoa yleensä ja erityisesti sen teollistettua osaa tapahtuvaksi yhä sidotumman prosessi- ja aikataulun mukaisesti. Tämän yleisistä näkökohdista johtuvan rakentamisen sidotun ajoituksen teknillis-taloudellisen onnistumisen ehdoton edellytys on tarvittavien vähimmäisaikavälin peittävien asemakaavojen valmius ennen rakennustöihin ryhtymistä. Vaikka asemakaavat tätänykyä pyritään valmistamaan ja vahvistamaan ajoissa asetettuja raken-

nustöiden aloittamisajankohtia silmällä pitäen, tällöin ei kuitenkaan ole jäänyt riittävästi aikaa itse rakennuksen ja rakennustyön huolellista suunnittelua varten. Kiireen vuoksi suunnittelutyö jää pakostakin viimeistelemättä. Kustannukset kohoavat ja rakennustyön työllistämisaikutukset lykkääntyvät toivottua ajankohtaa tuonemmaksi.

Kaikkeen edellä esitettyyn viitaten rohkenemme kysyä

- Mitä mahdollisuuksia voimassa olevan lainsäädännön rajoissa on vahvistuttaa asemakaavat niin ohjeellisina, että tietyn rakennusoikeuden rajoissa hyväksytyille rakennusohjelmalle voidaan valita teknillisesti ja taloudellisesti tarkoitukseenmukaisin rakentamistapa?
- Mitä mahdollisuuksia voimassa olevan lainsäädännön rajoissa on suunnitella, valmistella ja vahvistuttaa riittävä määrä sisältönsä ohjeellisia asemakaavoja esim. viiden vuoden ennakolta laadittua asuntotuotanto-ohjelmaa varten siten, että tämän aikavälin asemakaavoissa on mahdollista toteuttaa rakennustoiminnan kehityksen sanelemat ratkaisut?
- Mitä mahdollisuuksia on laatia asemakaavoitustöiden suunnittelulle, valmistelulle ja vahvistamiselle "aikataulu", joka niveltyy esim. kuntien asuntotuotanto-ohjelmien aikatauluun ja yleensä asuntorakentamisen aika-akseliin sillä tavalla kuin tämän tuotannonalan teknillinen kehitys edellyttäisi?

Edellä esittämillämme näkökohdilla nopeutettaisiin lukuisten rakennusohjelmien toteutussuunnitelmien mukaista liikkeelle lähtöä ja parannettaisiin ennenkaikkea merkittävästi rakennusalan vaikeata työllisyystilannetta.

Jollei kaikkia esitettyjä näkökohtia voida toteuttaa voimassaolevan lainsäädännön puitteissa, lienee myös syytä tutkia millä osin lainsäädäntöä muuttamalla ja uudistamalla näihin kysymyksiin saataisiin parannusta.

Huokeiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet

Varatuomari Osmo Mustamäki

Annettu otsikko on melkoisen epämääräinen. Samoin on vuokra-asuntojen laatukysymyksistä käyty julkinen keskustelunkin jäänyt usein "iskuksi ilmaan". Tämä johtuu siitä, että kysymyksessä on monien sidonnaisuuksien sekoittunut vyyhti. Äskettäin julkaistiin eräässä päivälehdessä vuokra-asuntojen laatukysymyksiä käsittelevä selonteko, jossa kirjoittaja laskelmin esitti voitavan laatutasosta tinkiä niinkin paljon, että rakentamiskustannukset ja sen seurauksena asumiskustannukset alenisivat n. 1/3 v. 1969 tasosta.

Tuottajan kannalta katsottuna aluekohteisiin rakennettavat vuokra-asunnot ovat tasoltaan miltei samanarvoiset ei yksinomaan valtion lainoittamien omistusasuntojen kanssa vaan myös ns. kovan rahan asuntojen kanssa. Kun asuntojen taso kansainvälisen mittapuun mukaan maassamme on yleensä erittäin korkea, olisi kyllä mahdollisuuksia vuokra-asuntojen tasoa jossain suhteessa alentaa. Kun varustetason riisumisen osasista keskustellaan, tulevat eri mielipiteet vastakkaisiksi.

Mahdollisuuksia huokeampien vuokra-asuntojen rakentamiseen on olemassa, mutta asuntohallitus normeineen on tässä täysin ja yksin määräävä tekijä. On näin ollen hyödytöntä repostella asiaa, ellei uusi ja tason alentamiseen pyrkivä käskykirje tule asuntohallituksesta.

Halpoja ja nykyistä varustetasoa alhaisempia asuntoja eivät tuottajat voine tuottaa, ellei asuntohallitus muuta normejaan. Ellei näin tapahdu, voidaan asumiskustannuksia eräin edellytyksin alentaa myös

tuotantotoimenpitein. Tällaisia ovat esim. useampivuotisten, useita satoja asuntoja käsittävien ohjelmien toteuttaminen yhteistoimin asuntohallituksen, kuntien, ensisijaislainoittajien ja tuottajaportaan kesken. Menettely edellyttää kuitenkin joustavuuden lisäämistä kaavamääräyksissä, tuotannon ajoittamisessa sekä erillisen vuokra-asuntoyhtiöitä omistavan laajapohjaisen yhtiön perustamista. Jos asemakaavamääräykset saadaan lainsäädäntötoimenpitein joustaviksi ja sen seurauksena teollinen rakentaminen myös varuste- ja alurakoiden osalta toimivaksi myös kohteissa, joihin tulee "vain" 1–3 taloa vuosittain á 30 asuntoa, voidaan rakennuskustannuksia jo alentaa ehkä 10 %:lla. Jos vielä tuottaja saa rakentamisen ajoittamisen nykyistä sidottua menettelyä joustavammaksi, tuo tämäkin toimenpide vähäistä säästöä. Erillinen vuokra-asuntoja omistava yhtiö voi puolestaan omin toimenpitein tehokkaasti osallistua rakentamisen laatukysymysten selvittelyyn ja ajoittamisen parantamiseen yms. erilliskysymyksiin. Yhteistulos on koko kasvavassa vuokra-asuntotuotannossa siksi merkittävä, että kaikkia näitä eri tuottajille yhteisiä kysymyksiä olisi voitava kehittää edulliseen suuntaan.

Ehdoton edellytys on myös se, että talojen suunnittelu on joko tuottajan tai pääurakoitsijan käsissä. Meillä niin yleinen ja suomalaiselle kovin mieluinen erillinen talokohtainen rakennuttaminen on liian kallista ylellisyyttä tulevaisuudessa.

Yhteenvetona voidaan lopuksi todeta: on tarvetta tuottaa myös laadullisesti eritasoisia vuokra-asuntoja. Samalla on tehostettava yleistä toiminnallista puolta voimakkaasti, jolloin kustannusnousua voidaan hillitä ja rajoittaa. Mikäli kaavoitusmääräykset tulisivat sarjatuotantoa varten joustaviksi ja rahoitusjärjestelyt myös kiinteiksi kunkin kohteen vuokra-asuntokannan ennalta sovitun ohjelman toteuttamisesta, voitaisiin tuottaa asuntoja suurempia sarjoja edullisemmin kustannuksin, jolloin myös asumiskustannukset alenisivat.

Asuntopoliittisista suosituksista

Valtiot.kand. Marjatta Sarvas

Asuttavuutta on paljon tutkittu teknillisessä mielessä. Niinpä eri laeissa tai rakennusjärjestyksissä on monenlaisia määräyksiä, joita suunnittelijoiden on otettava huomioon terveydellisistä, paloturvallisuustms syistä. Tutkimuksia rakenteiden, varusteiden ja kalusteiden standardisoimiseksi suoritetaan jatkuvasti. Valitettavasti suunnittelija voi vain arvioida minkälaista perhettä varten hän asunnon mitoittaa. Asukkaiden muutettua huoneistoon ei yhteiskunnan taholta voida puuttua asunnon käytössä, asumisessa, esiintyviin epäkohtiin muuta kuin räikeimmissä tapauksissa suoranaisten väärinkäytön ilmetessä. Asuntojen tuotannon ja asuntopoliittikan ohjaamisen tultua muun yhteiskuntapoliittikan osaksi, on pyritty vaikuttamaan siihen, että tuotettavat asunnot asumiskelpoisuudeltaan vastaisivat erilaisten perhekokojen vaatimuksia. Tässä mielessä on monella taholla ryhdytty ennalta suunnittelemaan ja mitoittamaan vähimmäisvaatimuksia. Teoreettisen tutki-

mustyön tuloksena tunnetaan perheasuntojen kansainväliset miniminormit. Meillä eräitä vaatimuksia on mm. asuntohallituksen suunnitteluohjeissa. Yksityiskohtaisemmin asumista on mitoitettu laissa lapsiperheidän asumistuesta ja asuntohallituksen asukkaiden valintaa koskevissa ohjeissa.

Maailman perhejärjestöjen kansainvälinen keskuselin U.I.O.F. (Union Internationale des Organismes Familiaux) asetti vuonna 1954 keskuudestaan kansainvälisen asuntokomission (la Commission du Logement Familial), jonka kolmivuotisen uutteran työn tuloksena saatiin perheasuntoja varten laadituksi kansainväliset vähimmäisnormit. Ne vahvistettiin lopullisesti Kölnissä 11.-13. 4. 1957 pidetyssä komission ja F.I.H.U:n pysyvän komitean (le Comité Permanent "Loyer et Revenue Familial" de la Federation Internationale de l'Habitation et de l'Urbanisme) yhteisessä kokouksessa. Myös Suomi oli edustettuna komissiossa. Viimeisteltyön suoritti kol-

mijäseninen valmisteluvaliokunta, jota pait-si Institut für Bauforschung, Hannover, osallistui myös kiinteästi tähän työhön.

Kansainvälisiä vähimmäisvaatimuksia laadittaessa havaittiin, etteivät asunnon huoneluku tai pinta-ala edes yhdessä mainituina anna riittävää kuvaa huoneiston asumiskelpoisuudesta perheen koon suuretessa ja kun haiutaa ottaa huomioon asumisen monitahoisuus perheenjäsenten ikä- ja sukupuolirakenteen vaihdellessa. Yleensäkin asumistottumukset ja asumistaso kuten muukin elintaso vaihtelevat suuresti eri maissa, joten kansainvälisesti käytökelpoisten normien asettaminen oli suuritöinen tehtävä. Erilaista asunnontarvetta vastaavien perheasuntojen suuruutta arvoiteltaessa normitettiin yksityiskohtaisesti, kukin asumiseen liittyvä tila kuten olohuone, keittiö, ruokailutila, makuuhuoneet jne. Kutakin tällaista tilaa varten oli erikoinen vallokunta, joka mainitun työn suoritti. Eri tilojen alat yhdistettiin minimipinta-aloiksi, 51,5-97,7 m², joihin ei sisälly asuntojen sisäisiä liikennetiloja. Asunnon asumiskelpoisuutta päädyttiin kuvaamaan asumi-tiheysindeksillä (2,3, 2,4, 3,4, 3,5, 3,6, 4,6, 4,7, 4,8, 5,8), jossa ensimmäinen numero osoittaa huoneistoon kuuluvien makuuhuoneiden määrää, toinen numero perheenjäsenten lukumäärää. Perhe-asuntoon kuuluu siten keittiö ja olohuone ruokailunurkkauksineen ja vähintään kaksi makuuhuonetta ja kylpyhuone.

Miniminormit:

Keittiön pinta-ala on oltava vähintään 6 m² ja perheen suuruuden ollessa 4-5 henkilöä vähintään 7 m² sekä 8 m² perheen käsittäessä 6-8 henkeä.

Olohuoneen normituksessa on otettu huomioon sekä varsinainen oleskelutila että ruokailutila. Molemmat on normitettu erikseen, mutta pinta-alat on sitten yhdistetty. Ruokailu-olohuoneen pinta-alaksi on vahvistettu 18 m² perheen käsittäessä 3-4 jäsentä. Perheen jäsenluvun lisääntyessä yhdellä ruokailu ja oleskelutilojen yhteinen pinta-ala lisääntyy kahdella neliömetrillä.

Vanhempien makuuhuoneen vähimmäispinta-alaksi on esitetty 14 m² ja lastenhuoneen 8-12 m², jonka on katsottu riittävän sekä yhden että kahden vuoteen sijoittamista yhtäellen. Näihin lukuihin on sisällytetty makuuhuoneisiin liittyvien vaatekome-roiden vaatima tila.

Perheen lapsiluvun ollessa kolme tai sitä enemmän ei enää ole katsottu suotavaksi yhdistää WC:tä kylpyhuoneen yhteyteen ja kahdeksanhenkiselle perheelle on pidetty kahta WC:tä välttämättömänä, jolloin näistä toinen kuitenkin sijoitetaan kylpyhuoneeseen. Viidennestä henkilöstä lähtien pidetään kahta pesuallasta välttämättömänä ja jokaista kolmen hengen lisäystä kohti esitetään yhtä lisäpesuallasta.

Säilytystilojen on katsottu perheen suuruudesta riippuen vaativan 1,5-2,5 m²:n vähimmäisalan.

Perheasunnon vähimmäispinta-ala on täten 3-henkisen perheen osalta 51,5 m² ja 8-henkisen perheen 97,7 m². Näihin lukuihin ei sisälly lainkaan asunnon ns. sisäisiä liikennetiloja, joiden määrä on suuresti riippuvainen eri maissa vallitsevista määräyksistä ja tavoista. Kuitenkin on huomattava, että nämä normit ovat kyllä mainitun kokouksen suosituksena hyväksytyt miniminormeiksi, mutta ne eivät itsessään ole suosituksia, vaan vähimmäisvaatimuksia, joita ei tulisi alittaa.

Tarkasteltaessa miten nämä vaatimukset soveltuvat meidän asumistasoomme voimme verrata niitä esim. asuntohallituksen suunnitteluohjeisiin. Huoneistotyyppit ovat huoneiluvultaan pienempiä, mutta asuntopinta-alat (joihin sisältyvät edellä mainituista vaatimuksista puuttuvat sisäiset liikennetilat) ovat vastaavia. Sopivina tyyppeinä ja asuntopinta-aloina käytetään

2 h + k	noin 55-65 m ²
3 h + k	65-80 "
4 h + k	90-100 "
5 h + k	100-120 "









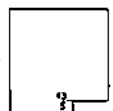


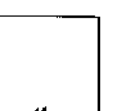

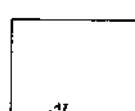

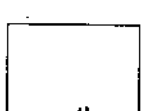


Huonekohtaisesti esitettyjä suunnitteluvaatimuksia on pidettävä asumiskelpoisuutta huomattavasti lisäävinä. Esimerkkeinä

Perheasuntojen miniminormit

Vahvistettu UIOF:n kansainvälisen asun-
komission kokouksessa Kölnissä
11-13. 4. 57

Viereisessä kuviossa esitetään erikokois-
ten perheiden tarvitseman asunnon vähim-
mäisnormit. Kuvion yläosassa olevat indek-
sit 2.3, 2.4 jne. osoittavat makuuhuoneiden
lukumäärän - ensimmäinen numero - ja
perheen suuruuden - toinen numero.
Kutakin huoneiston tilaa esittävään osa-
kuvioon liittyy mainitun tilan vähimmäis-
pinta-ala, joiden summa kuvion alalaidas-
sa osoittaa huoneiston kokonaispinta-alan
vähimmäistarpeen kullekin perhetyyppille.

Huom! Asuntojen kokonaispinta-alaan
eivät sisälly asuntojen sisäiset liiken-
netilat (kts. kirjoitusta). Makuuhuoneiden
minimipinta-aloissa sen sijaan on mukana,
kuten kuvioista ilmenee, tarpeellisten vaa-
tekomeroitten vaatima tila.

								
	2.3	2.4	3	3.6	4.6	4.7	4.8	5.8
ASUMISTIHEY- INDEKSI (ensim- mäinen numero = makuuhuonei- den lukumäärä, toinen numero = perheen suuruus)								
OLOHUONE								
RUOKAILU- NURKKAUS	18.	15.	15.	22.	22.	24.	26.	26.
KEITTIÖ	6.	7.	7.	6.	8.	6.	6.	6.
VANHEMPIEN MAKUuhuONE	14.	14.	14.	14.	15.	14.	14.	14.
HUONE N:o 2	9.	12.	9.	12.	12.	12.	12.	12.
HUONE N:o 3			9.	12.	9.	12.	12.	12.
HUONE N:o 4-5				6.	8.	12.	6.	6.
KYLPYHUONE WC	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
VARASTOTILA	15.	15.	15.	2.	2.	2.5.	2.5.	2.5.
SUOSITELTU LASTEN LEIKKI- TILA								
MINIMIPINTA- ALA	51,5 M ²	56,5 M ²	60	75,7 M ²	79,7 M ²	86,2 M ²	93,7 M ²	97,7 M ²

Normit eivät ole suosituksia vaan UIOF:n
hyväksymät miniminormit, joita
ei tulsi alittaa.

mainitakseni keittiö- ja säilytystilojen yksityiskohtaiset suunnitteluohjeet, yli 10 m²:n asuinhuoneessa oltava mahdollisuus kahteen pitkäntäiseen vuodepaikkaan, olohuoneen keskimääräinen vähimmäisleveys 360 cm, kylpyhuoneissa tila pesukonetta varten jne.

Asumistasomme ja asumistotumuksemme ovat siksi erilaisia, ettei kansainvälistä asumistiheysindeksiä ole syytä esittää meillä käytettäväksi. Asukkaiden valintaa koskevissa ohjeissa asuntohallitus on asettanut suurimmaksi asumisväljyydeksi huone/henkilö-periaatteen siten, että keittiötä ei luetta huoneeksi. Sopivina asumistiheyksinä suositellaan allamainittuja, vaikka suurempikin asukastiheys on sallittu:

huoneistotyyppi henkilöluku

1 h + kk/k	1-2
2 h + kk/k	2-4
3 h + kk/k	3-6
4 h + kk/k	4-7
5 h + kk/k	5-7

Perheasuntojen kansainvälisiä vaatimuksia mitoittaessaan alussa mainittu asunto-

komissio totesi vähävaraisten lapsiperheiden kaikkialla asuvan ahtaasti ja laadullisesti huonoissa asunnoissa. Meilläkin on voimassa lapsiperheiden asumistukea koskeva laki, jonka asumistiheysvaatimukset ovat olleet oloissamme radikaalisia. Sen nojalla asuntohallitus myöntää asumistukea vähävaraisille lapsiperheille mikäli asukasluku eri huoneistotyypeissä ei ylitä alla olevassa taulukossa mainittuja enimmäisrajoja.

Näyttää siltä, ettei asumistasomme voida yhtäkkisesti normittaa "kansainväliselle" tasolle. Eräänä asumistason mittana käytetään myös väestönlaskennan yhteydessä todettua asumistiheyttä. Sen mukaisesti asumme todella ahtaasti, mutta jos otamme huomioon asuntokantamme suhteellisen "nuoruuden" ja sen aiheuttaman laadullisen tason korkeuden, ei liene syytä sokeasti arvostella asumistasoamme kansainvälisesti huonoksi. Kuten edellämainituista vertailuista kävi ilmi, on asumistasomme kohoamassa ja sen kohottamispyrkimykset täysin kansainvälisesti vertailukelpoisia.

Enimmäisasukasluku eri huoneistotyypeissä

huoneistotyyppi	asunto vuonna 1965 tai sitä ennen valmistuneessa talossa		asunto vuonna 1966 tai sen jälkeen valmistuneessa talossa	
	huoneisto-ala m ²	asukasluku	huoneisto-ala m ²	asukasluku
2 h + kk	45--alle 50	3	45--alle 50	3
	50--	4	50--	4
2 h + k	45--alle 55	5	45--	4
	55--	6		
3 h + kk	45--alle 55	5	45--	4
	55--	6		
3 h + k	45--	7	45--	7
4 h + k	45--	9	45--	9
5 h + k	45--	ei rajoitettu	45--	ei rajoitettu

Uusia normituksia

Dipl.ins. Esko Mononen

Nimitystä normit käytetään meillä Suomessa yleensä teknillisistä ohjeista, joilla pyritään varmistamaan, että rakennukset ja muutkin rakenteet täyttävät kohtuulliset vaatimukset sekä turvallisuuden että terveyden kannalta. Rakenteilla tulee olla esimerkiksi riittävä varmuus murtumista vastaan, ja taipumien on oltava niin pieniä, ettei niistä aiheudu haittaa. Eristysten, rakennevahvuuksien ja työn laadun on lisäksi täytettävä asetetut vaatimukset, jotta huoneilat olisivat tyydyttäviä mm. lämpötilan, kosteuden ja meluttomuuden suhteen.

Vuosien mittaan on normien määrä jatkuvasti kasvanut johtuen osaksi vaatimusten lisääntymisestä, osaksi rakennusmenetelmässä tapahtuneista muutoksista. Näiden syiden vuoksi on normeja jouduttu myös uusimaan ja tarkistamaan jatkuvasti. Tiedon lisääntyminen tutkimustoiminnan avulla on auttanut täsmentämään vaatimuksia, mutta on myös usein johtanut mitoitushajonnan muuttamiseen.

Rakennusalan yhdistykset ja yhteisöt ovat huolehtineet normitustoiminnasta ja normien julkaisemisesta. Valtiovalta ohjaa ja valvoo sekä osittain rahoittaa tätä työtä rakennushallituksen normitoimiston sekä kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön alaisen rakennusnormitoimikunnan välityksellä. Normitustyö tapahtuu suuressa määrin pohjoismaisen yhteistyön tuloksia käyttäen.

Tärkeimpiä vuonna 1967 ja sen jälkeen julkaistuja uusia tai perusteellisesti uusittuja talonrakennusalan normeja ovat seuraavat:

Rakenteiden kuormitusnormit, Puurakenteiden normit, Asuinrakennusten lämmöneristysnormit, Lämmitystarpeen laskentaohjeet, Ääneneneristysnormit, Karkaistun kevytbetonin normit, Betonin sähkölämmitys-ohjeet, Tiiliputkien käytön teknilliset ohjeet ja Asfalttipäällystenormit.

Rakenteiden kuormitusnormit 1969 on julkaissut Suomen Rakennusinsinörien Liitto (RIL). Julkaisu korvaa

vuodelta 1955 peräisin olevat Rakenteiden kuormitusmääräykset (RKM) ja siinä esitetään rakennusten, siltojen ja muiden rakenteiden mitoituksessa käytettävät kuormitukset. Lumi- ja tuulikuormien mitoitusarvot perustuvat Ilmatieteen laitoksen tilastomateriaaliin, ja ne saavutetaan tai ylitetään keskimäärin kerran viidessätoista vuodessa. Asuntojen oleskelukuormaa on pienennetty arvoon 150 kp/m² (ennen 200 kp-m²). Pinta-alaan perustunut oleskelukuormien vähentäminen on poistettu ja korvattu lyhytaikaisten kuormien lukumäärästä riippuvalla pienennyskertoimella.

Puurakenteiden normit 1969 kuuluvat myös RIL:n julkaisusarjaan. Normit koskevat talojen, siltojen ja muiden ns. insinöörirakenteiden kantavia puusta tehtyjä osia ja korvaavat vuodelta 1964 olevat normit. Julkaisussa annetaan mitoitusperusteet rakennepuutavaraa, liimattuja kannattimia ja vanerirakenteita varten. Liimapuukannatteiden valmistusta ja laadunvalvontaa koskevat ohjeet ovat normien liitteenä. Lumi- ja tuulikuorman vaikuttaessa voidaan nyt käyttää korotettuja sallittuja jännityksiä ja sallittujen taipumien arvot on tarkistettu. Normien sisältö on uusittu kauttaaltaan helppokäyttöisempään muotoon.

Asuinrakennusten lämmön-eristysnormit 1969 on laadittu ja julkaistu RIL:n toimesta. Normeissa esitetään lämmön-eristyksen vähimmäisvaatimukset terveyden ja asumismukavuuden kannalta asuinrakennuksissa sekä istumatyöhön ja kevyehköön ruumiilliseen työhön tarkoitetuissa tiloissa. Lisäksi on annettu ohjeet rakennusosien lämmönläpäisykertoimien laskemiseksi ja tähän tarvittavat perustiedot kuten rakennusainesten lämmönjohtavuudet, pintavastukset jne. Vuoden 1962 normeihin verrattuna on ulkoilmaa vasten olevien alapohjien vaatimuksia hieman kiristetty, samoin Pohjois-Suomessa keveitä seiniä ja puurakenteisia yläpohjia koskevia vaatimuksia. Ikkunoiden ja ovien lasipintojen lämmönläpäisykertoimille ase-

tetut vaatimukset ovat uutta kuten myös kaikkien lukuarvojen esittäminen sekä wattiyksiköissä että käyttäen lämpötehon yksikkönä kcal/h.

Lämmitystarpeen laskenta-ohjeet 1969 on laatinut Lämpöinsinööriryhdistys - Värmeingenjörstörningen (LIVI), ja ne on julkaistu RIL:n julkaisusarjassa. Ohjeet on tarkoitettu lähinnä asuinhuoneiden lämmityslaitteiden mitoitusta varten, mutta soveltuvat kaikkien maanpäällisten jatkuvasti lämmitettävien huonetilojen lämmityslaitteistojen suunnitteluun. Normeissa käsitellään erikseen huoneen transmissiolämmöntarve (rakennusosien läpi poistuva lämpö) ja ilmanvaihdon lämmitystarve.

Ääneneristysnormit 1967 on laatinut RIL:n asettama toimikunta. Normeissa määritellään rakennusosien pienimmät sallitut ääneneristysarvot ja rakennukseen kiinteästi liittyvien koneiden ja laitteiden eri huonetiloihin aiheuttamat suurimmat sallitut melutasot. Normien liitteenä oleva sovellutuksia käsittelevä osa on käyttäjän kannalta ehkä tärkein. Siinä esitetään ratkaisuja, joita käyttäen ja työ huolellisesti tehden saadaan normien vaatimukset täyttävä rakennus. Ääniteknistä suunnittelua varten annetuissa ohjeissa käsitellään mm. hormeja, askeläänen eristykseen vaikuttavia tekijöitä, koneita ja laitteita sekä niiden sijoittelua.

Karkaistun kevytbetonin normit 1969 on laatinut Suomen Betoniyhdistys ja ne kuuluvat RIL:n julkaisusarjaan. Normeissa annetaan ohjeet sarjojen tehtävien karkaistujen kevytbetonituotteiden valmistusta ja laadunvalvontaa varten. Poikittaisesti kuormitettujen elementtien kantavuus määritetään tuotteiden testaustuloksista. Muurattuja ja kerroksenkorkeisia kantavia elementtejä koskeva osa perustuu sallittujen jännitysten käyttöön ja on tarkistettu laitos aikaisempien normien (1960) vastaavasta osasta. Karkaistun kevytbetonin aineenkoetusohjeet muodostavat huomattavan osan julkaisusta.

Betonin sähkölämmitysohjeet on laadittu Suomen Rakennusmestariiliiton toimesta ja Rakentajain Kustannus Oy on julkaissut ne vuonna 1969. Ohjeet käsittelevät betonin lämmittämistä lankamenetelmällä, mikä tulee kysymykseen lähinnä talvibetonoinnin yhteydessä. Langoituksen suunnittelun ja sijoittamisperiaatteiden lisäksi esitetään julkaisussa ohjeet lämmityksen suoritusta, valvontaa ja betonin lujuuden arviointia varten.

Tiiliputkien käytön teknilliset ohjeet 1969 on julkaistu RIL:n toimesta. Ohjeissa käsitellään rakennusten salaojitusten ja niihin liittyvien kaivojen tekoa. Ohjeet on liitetty julkaisuun Salaojaputkinormit 1967, joissa on esitetty standardisoidut tiiliputkityypit, niiden laadunvalvonta ja testausmenetelmät.

Asfalttipäällystenormit 1968 on laatinut Pohjoismaisen tieteknillisen liiton Suomen osasto, ja ne on julkaistu RIL:n sarjassa. Normit käsittelevät bitumilla sideaineilla ja tietervoilla suoritettavia

päällystystöitä. Julkaisussa on esitetty raaka-aineita, kulutuskerroksia ja kantavia kerroksia koskevat vaatimukset, päällystystyön suoritus ja laadunvalvonta sekä pintauksia ja päällysteiden kunnossapittoa koskevat ohjeet. Vuoden 1968 laitos korvaa vuodelta 1957 peräisin olleet normit.

Käynnissä olevista lukuisista normitöistä on osa varsin pitkällä, ja vuoden 1970 kuluessa julkaistaan ainakin seuraavat normit:

- Muurattujen rakenteiden normit (korvaa Tiilinnormit 1958)
- Rakenteiden piirustusnormit
- Telinennormit (korvaa Telinennormit 1959)
- Alumiinirakenteiden normit
- Jännitettävien betonirakenteiden normit (korvaa Esijännitettävien betonirakenteiden normit 1958).

Vuosittain olisikin saatava uusituksi kolme tai neljä normijulkaisua, etteivät teknillisesti vanhentuneet normit muodostuisi jarruksi kehitykselle.

Suomalaisen elementti-järjestelmän kehityksestä

Valliot.maist. Pentti Pusa

Elementtirakentamisen tähänastinen kehitys

Asuin- ja teollisuusrakennusten rakentaminen betonielementtejä käyttäen on alkanut Suomessa lähes parikymmentä vuotta sitten. Tähän mennessä se on jo saavuttanut vakiintuneen ja yleisesti hyväksytyt aseman erityisesti viimeisten kymmenen vuoden kuluessa. Tämä rakentaminen on asuinrakennusten osalta suoritettu ns. suurlevyjärjestelmällä, ts. käyttäen huoneen suuruisia seinälevyjä ja välipohjalaattoja. Teollisuusrakennuksissa vuorostaan käytetään runkona esivalmisteisia palkkeja ja pilareita, ja muissa osissa rakennusta katto- ja välipohjajaelementtejä sekä seinäelementtejä. Myös perustukset voidaan tehdä elementeistä.

Vuona 1966 arvioidaan rakennetun n. 4 000 täyselementtitaloasuntoa ja n. 8 000–10 000 osaelementtitaloasuntoa eli yhteensä 12 000–14 000 elementtirakenteista asuntoa. Kun asuntoja valmistui ko. vuonna kaikkiaan n. 36 000 kpl, joista kerrostaloasuntoja 23 000 kpl, oli elementtirakenteisten asuntojen osuus n. 1/3 kaikista asunnoista ja runsaat puolet kerrostaloasunnoista.

Teollisuusrakennuksia valmistui v. 1966 n. 5,75 milj m³ joista yli puolet elementtirakenteisia.

Kehitys on tapahtunut firmakohtaisesti. Kunkin firman käyttämät järjestelmät ovat periaatteeltaan samanlaisia, mutta eroavat toisistaan yksityiskohdissa.

Tuotanto- ja suunnittelukustannusten alentamiseksi on pyritty näiden erilaisten yksityiskohtien yhdenmukaistamiseen. Suomen Betonieollisuuden Keskusjärjestön toimesta julkaistiin v. 1968 asuinrakennuselementtien liitos- ja rakennedetaljit ja v. 1969 keväällä vastaavat teollisuusrakennusedetaljit.

Asuinrakennuselementtien kehittämisen tarve.

Vaikka nykyisiä suurlevyjärjestelmiä käyttäen voidaan rakentaa korkealuokkaisia, kaikki normaalit vaatimukset täyttäviä asuntoja, on järjestelmien kehittäminen kuitenkin sängen tarpellista. Tähän ovat vaikuttamassa suunnittelumoduulien laajeneva käyttöönotto, tuotannon jatkuvat rationalisointipyrkimykset, rakennusten muunneltavuuteen ja saneerattavuuteen kohdistuvat lisääntyneet vaatimukset sekä jatkuva pyrkimys aikaansaada asuttavuudeltaan parempia ja taloudellisempia asuntoja.

BES-tutkimus

Asuinrakennuselementtien tutkimiseksi ja kehittämiseksi käynnistettiin v. 1967 Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestön toimesta Suomalaisen elementtijärjestelmän kehittämistutkimus, josta yleisesti käytetään tänään nimitystä BES (betonielementtisysteemi) -tutkimus.

Tutkimuksen tarkoituksena on kehittää uusi betonisiin rakennuselementteihin perustuva elementtijärjestelmä.

Järjestelmälle asetettiin seuraavat vaatimukset

- se on avoin eli vapaasti kaikkien yrittäjien käytettävissä elementtitehtailta hankittuina elementteinä
- se antaa yksittäisrakentamiselle aluerakentamisen etuja
- se perustuu kansainväliseen moduulijärjestelyyn ja elementtien standardisointiin
- se ottaa huomioon kehittyneen teollisen tuotantoprosessin asettamat vaatimukset
- se sallii muunneltavuuden ja joustaa laatutason sekä kokovaatimuksen suhteen
- se alentaa rakennuskustannuksia
- se antaa mahdollisuudet arkkitehtoonisesti korkeatasoiseen lopputulokseen
- se soveltuu käytettävissä olevaan nosturikalustoon
- se soveltuu maantiekuljetuksiin
- rakennus on myöhemmin helposti saneerattavissa.

Tutkimusta valvoo pääjohtaja Olavi Lindblomin puheenjohtajana toimiva valvova toimikunta ja tutkimusta suorittaa dipl.ins. Pentti Paleniuksen puheenjohtajana toimiva tutkimusryhmä kahdeksan asiantuntijaryhmän avulla. Päättökijänä ja eri ryhmien työn koordinoijana on dipl.ins. Teuvo Koivu.

Tutkimuksen rahoitus perustuu osin valtion asuntotutkimusmäärärahaan, osin alan teollisuuden omaan panokseen.

Tutkimuksen on määrä valmistua v. 1969 kuluessa. Tätä kirjoitettaessa elokuussa 1969 on tutkimus edennyt eräaseen ratkaisuvaiheeseensa eli edelleen kehitettävän elementtijärjestelmän valintaan saakka.

BES-tutkimuksen vaiheet ovat karkeasti jaoteltuina seuraavat:

- esisuunnittelu
- inventointi
- mallisuunnittelu
- testaus ja valinta
- detaljisuunnittelu.

Esisuunnittelu käsitti suunnitteluryhmien muodostamisen, toiminnan organisoinnin, toiminnan ohjelmoinnin sekä rahoituksen suunnittelun.

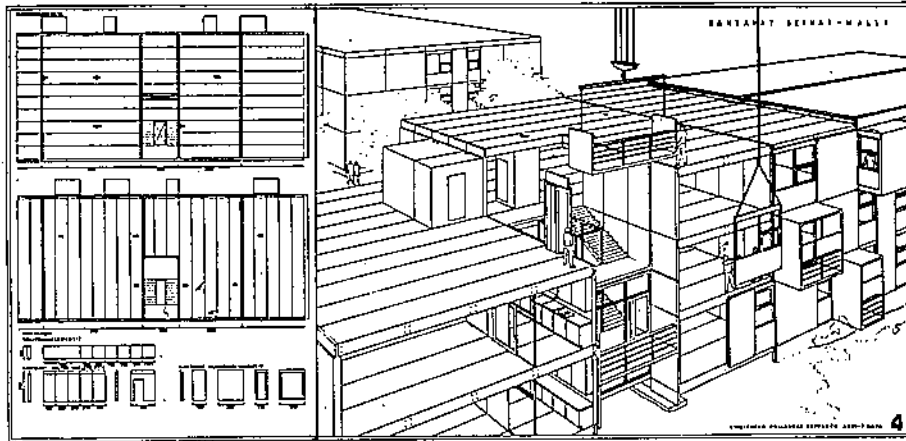
Inventointivaihe käsitti a) julkaistua lehdistö- ja kirjallisuusaineistoon perustuvan n. 500 ulkomaisen elementtijärjestelmän selvityksen sekä b) työn aikana kehitettyyn systematiikkaan perustuvan järjestelmämallien laatimisen.

Inventoinnin a-vaiheessa valittiin 23 kehittyneintä järjestelmää tarkemman analysoinnin kohteeksi.

b-vaiheen tarkoituksena oli systemaattisesti selvittää kaikki kysymykseen tulevat mielekkäät ratkaisumahdollisuudet. Tätä varten kehitettiin rakenne- ja installaatiojärjestelmistä systematiikkaa, jossa perusmuuttujiksi valittiin seuraavat neljä koko elementtijärjestelmä luonnehtivaa ominaisuutta:

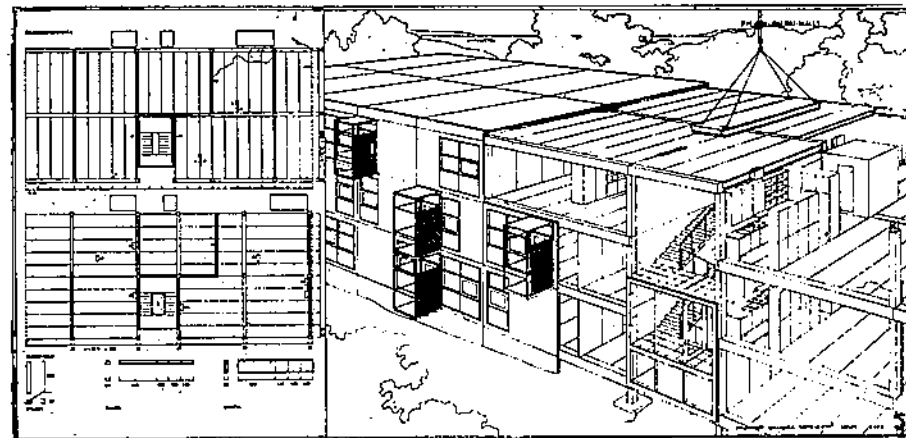
- kantava pystyrakenne
- kantava vaakarakenne
- LVI-verkon pystyvetojen suhde rakenteeseen
- LVI-verkon vaakavetojen suhde rakenteeseen.

Tämän systematiikan avulla laadituista noin kolmestakymmenestä mallista valittiin neljä perusmallia lähempään tarkasteluun. Mallisuunnittelua varten valitut neljä perusmallia olivat seuraavat: kantavat seinät -malli (kuva 1), pilari-palkki -malli (kuva 2), pilari-laatta -malli (kuva 3) sekä tilaelementtimalli (kuva 4). Mallit olivat suh-



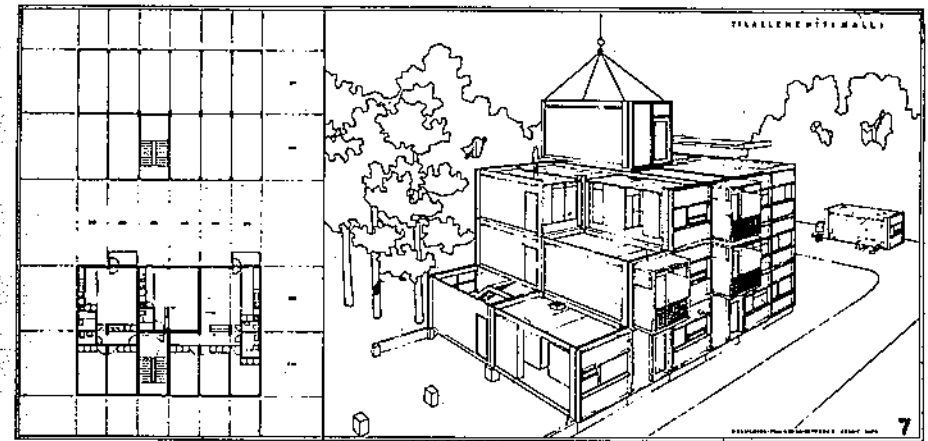
Kuva 1. BES-tutkimus: kantavaseinärakenteinen elementtijärjestelmä

Kantavana pystyrakenteena tässä mallissa ovat kerroksen korkuiset massiiviset betoni-seinät. Kantavana vaakarakenteena ovat laattakaistat. Jotta tällä mallilla saavutettaisiin riittävän suuri joustavuus tulee jännevälien olla melko pitkiä. Rakenne soveltuu käytettäväksi yhtä hyvin kantavien ulkoseinien kuin väliseinienkin kanssa. Kun ulkoseinät ovat kantavat ja kun käytetään koko rungon syvyistä jänneväliä, saavutetaan lähes maksimaalinen talon sisäinen joustavuus.



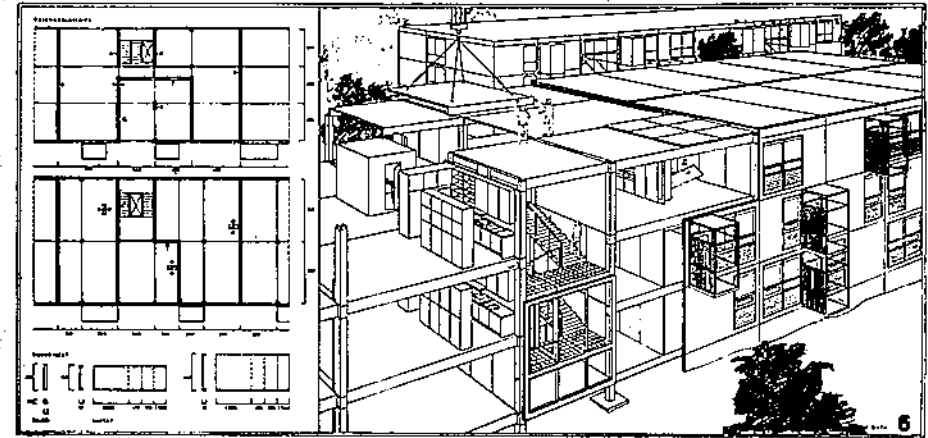
Kuva 2. BES-tutkimus: pilari-palkki-rakenteinen elementtijärjestelmä

Kantavana pystyrakenteena tässä mallissa ovat pilarit ja kantavan vaakarakenteen muodostavat primääripalkit yhdessä suunnassa ja niiden varaan ladotut vakiolevyiset sekundääri-laatat toisessa suunnassa. Pilari-palkki-järjestelmä antaa periaatteessa mahdollisuudet erittäin suureen sisäiseen ja ulkoiseen joustavuuteen. Runko-osia on mallissa paljon, esivalmistusaste on alhainen, asennus- ja saumaustyötä on paljon.



Kuva 3. BES-tutkimus: pilari-laatta-rakenteinen elementtijärjestelmä

Kantavana pystyrakenteena tässä mallissa ovat pilarit ja kantavana vaakarakenteena on kaksi eri levyistä reunapalkillista laattaa, jotka tuetaan nurkistaan pilareihin. Malli antaa mahdollisuudet hyvään joustavuuteen. Rakennekentän maksimikoon määrittelee maantiekuljetuksen maksimikorkeus; suurin laattaleveys voi olla 360 cm. Järjestelmässä on runko-osien lukumäärä erittäin vähäinen ja pystytyso on nopeaa ja suhteellisen helppoa.



Kuva 4. BES-tutkimus: tilayksikköjärjestelmä

Tilayksikön kantavan pystyrakenteen muodostaa neljä pilaria, jotka ovat kiinni vaakasuoran kantavan laatan nurkissa. Laatta muodostaa tilaelementin lattia. Rakenne muistuttaa yösalaisin käännettyä pöytää, jonka jalat sijaitsevat pöydän nurkissa. Yksikköön liittyy valmiiksi tehtaalla asennettuina väliseinät, kevytrakenteinen sisäkatto, installaatiokomponentit, kalusteet, ovet, ikkunat, pintakäsittelyt jne. Kuvattu järjestelmä muistuttaa paljon pilari-laatta-järjestelmää, jonka asennus- ja viimeistelytyö on suoritettu tehtaalla. Koska väliseinät eivät ole kantavia rakenteita, saavutetaan myös tällä menetelmällä riittävä joustavuus. Viimeistelyaste tällä tekniikalla tuotetuissa asunnoissa on niiden lähtiessä tehtaalta erittäin korkea. Työmaalla tapahtuvaksi jää ainoastaan yksiköiden asennus ja installaatioiden kytkentä.

teellisen pitkälle pelkistettyjä tyyppilisiä lajinsa edustajia. Kukin malli kehitettiin periaatteissaan niin pitkälle, että sen käytönteknillinen ja taloudellinen arvostelu sekä vertailu toisiin malleihin oli mahdollista.

Mallien testauksen, joka on BES-tutkimuksen parhaillaan käynnissä oleva vaihe, tarkoituksena on luoda pohja päätöksenteolle ja lopullisen järjestelmän valinnalle.

Mallien testaus jakaantuu kahteen osaan: kustannustestiin ja käyttötestiin, joita varten perustettiin omat työryhmät. Taloudellista testiä varten suunniteltiin kullekin järjestelmälle tyyppilamellit laskentapohjaksi. Kustannusten arviointi tapahtuu noin kymmenen elementtiehtaan toimesta erikseen laadittuun systematiikkaan pohjautuen.

Tämän jälkeen pyritään selvittämään kokonaiskustannukset ja niiden jakautumat sekä vertaamaan niitä nykyisin käytössä olevien rakentamistapojen kustannuksiin. Tällöin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota valmistussarjojen pituuden vaikutuksiin. Tuleva hintakehitys pyritään ennustamaan tuotettujen määrien funktiona.

Käyttötestin osalla arvostellaan kunkin mallin ominaisuuksia antamalla niille pistettä tietyn asteikon mukaan. Mallien ominaisuudet on ryhmitelty suunnittelujoustavuuden, muuntojoustavuuden sekä kehittämismahdollisuuksien perusteella kolmeksi ryhmäksi. Eri ominaisuuksille pyritään löytämään painoarvot siten, että suunnittelijoiden, tuottajien ja käyttäjien keskuudesta valitut henkilöt jakavat saman painoluku-

määrän (1 000) eri ominaisuuksien kesken, minkä jälkeen painoluvut saadaan näin jaettujen lukujen keskiarvona.

Lopullisen mallin valinnan jälkeen seuraa valitun järjestelmän tarkistus- ja kehittäelyvaihe, jonka kuluessa pyritään selvittämään kaikki esiin tulevat osaprobleemat ja detaljit. Tämä vaihe suoritetaan vuoden 1969 loppuun mennessä.

Alkuperäisen ohjelman mukaan on tämän jälkeen tarkoitus pystyttää BES-koe-talo, jotta käytännössä voitaisiin testata järjestelmän toimivuus ja korjata mahdollisesti havaitut puutteet ennen tuotannon aloittamista.

Tulevaisuuden näkymä

Siirtyminen traditionaaliseen rakentamistavasta yleensä teolliseen ja erityisesti elementtirakentamiseen tulee ilmeisesti jatkumaan kiihtyvällä nopeudella.

On laskettu, että vuoteen 1972 mennessä tulisi täyselementtiasuntojen määrä kaksinkertaistumaan nykyisestä ja osaelementtiasuntojen määrä kohoamaan 50 % vaikka asuntojen kokonaistuotanto maassa lisääntyisi nykyisestä vain kymmenellä tuhannella asunnolla eli 45 000 asuntoon kuten realistiset kansantulon kasvuun perustuvat ennusteet edellyttävät. Mikäli keksitään jokin keino, jolla asuntotuotannossa päästäisiin yli 50 000 asuntoon vuodessa kuten eräissä mietinnöissä on kaavailtu, tapahtuisi tämä lisäys ilmeisesti pääasiassa elementtien avulla.

Asuntojen tuotanto teollistuu

Dipl.ins. Seppo Westerlund



Asuntokantamme lisääminen on 1970-luvun keskeisiä tehtäviä. Asuntojen rakentaminen ei ole yksinomaan tuotantopoliittinen kysymys, vaan se liittyy oleellisena osana mm. sosiaali-, talous-, tontti- ja yhteiskuntasuunnittelupolitiikkaan. Kokonaiskuvaa häiritsee vielä se, että asuntorakentamisen painopiste on aikaisemmasta yksittäisestä talonrakentamisesta siirtymässä yhtenäisten alueiden rakentamiseen. Tämän viimeksi mainitun kehityksen tuloksena on syntynyt käsite aluerakentaminen. Sen tarkastelu antaa selvän käsityksen asuntotuotantomme muuttumisprosessista.

Aluerakennussopimukset

Aluerakennussopimukset ovat kuntien ja rakentajien välisiä sopimuksia, joilla on sovittu jonkin määrätyn alueen rakentamisesta. Alueet voivat olla joko kunnan tai rakentajien omistuksessa. Jos kunta omistaa maan, on kysymyksessä samalla esisopimus tonttikaupoista. Sopimukseen sisältyy sekä kuntia että rakentajia sitovia velvoitteita, jotka menevät hyvin pitkälle yksityiskohtiin.

Tärkeimmät kuntaa koskevat velvoitteet ovat

- asemakaavoituksen aikataulun noudattaminen, sekä
- kunnan rakennettaviksi kuuluvien laitteiden rakentamisen järjestelyt.

Rakentajien velvoitteet kohdistuvat pääasiassa seuraaviin tekijöihin:

- asemakaavoituksen mukanaan tuoman maanarvon nousun siirtämisen osittain yhteiskunnalle, mikäli sopimusalue on rakentajan omistuksessa. Siirto tapahtuu siten, että rakentaja suorittaa kunnallisteknillisiä töitä kustannuksellaan, tai jos kunta toimii kunnallistekniikan rakentajana, rakentaja maksaa kunnalle korvauksen, joka vastaa mainitun työn kustannusta. Kunnallisteknillisillä töillä tarkoitetaan alueen sisäistä katu-, vesi-johto-, viemäri- ja puistorakentamista sekä suunnittelua asemakaavoituksesta yksityiskohtiin saakka.
- ns. sosiaaliseen rakentamiseen, jolloin mm. sekä tontinhinnat että rakennuskustannukset on määritelty kohtuullisiksi.
- yleisten alueiden ja eräiden yleisten rakennusten tonttien ilmaislouvuutukseen.

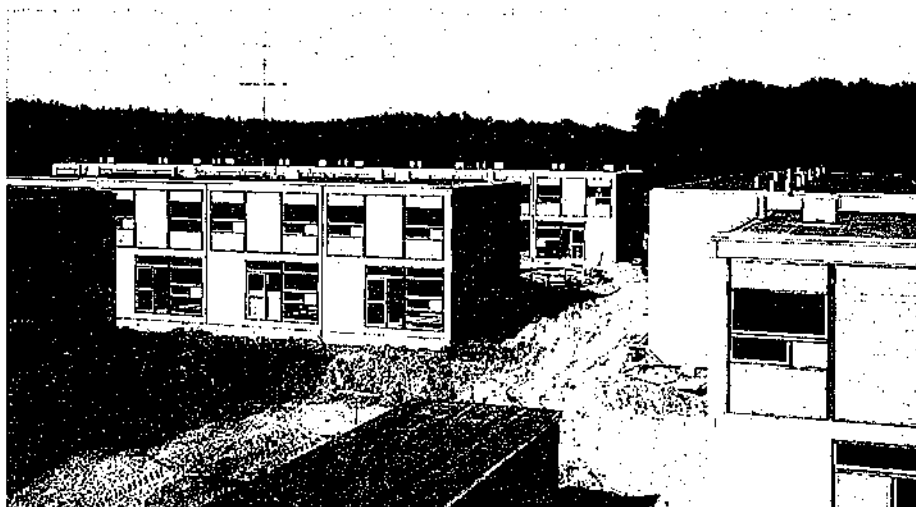
Aluerakentaminen

Aluerakentamisen käsitteen määrittelyyn kannattaa todella kiinnittää huomiota, sillä sen selventäminen ja tunnetuksi tekeminen helpottaa asuntotuotantoon liittyvien kysymysten käsittelyä. Suurin puute yleensä on, että määrittely suoritetaan liian suppeasta näkökulmasta tarkasteltuna.

Eräässä aluerakentamista käsittelevässä arvovaltaisessa seminaarissa yritettiin löytää kaikkia tyydyttävä määritelmä aluerakentamiselle, mutta määritelmiä syntyi yhtä monta kuin oli osanottajiaakin.

Asuntotuotantoon liittyvä teknillinen tarkastelu edellyttää, että

- suunnittelu-aikaa on varattu riittävästi kaikille osatyövaiheille;
- asuntojen rakentaminen tapahtuu määrättyllä alueella keskitetyn johdon alaisena ja että sekä talonrakentaminen että maasto- ja kunnallisteknilliset työt on ohjelmoitu toisilnsa soveltuviksi;
- alueen suunnittelussa, myös asemakaavoitusvaiheessa, on huolehdittu sarjatuotannon vaatimuksista;
- rakentaminen jatkuu usean vuoden ajan ja on vuosiohjelmiltaan tasainen sekä riittävän suuri. Tuotannon on jatkuttava



vähintään neljän vuoden ajan sekä otettava määrältään 300–500 asuntoa vuosittain. Näin ollen on pienin aluerakennuskohde teknillisessä mielessä noin 4 000–5 000 asukkaan asuma-alue. Kuitenkin jäljempänä todetaan, asettavat yhteiskuntasuunnittelulliset tavoitteet alueen koolle suurempia vaatimuksia.

Tämän esityksen toisissa osissa tarkastelen muita aluerakentamisen edellytyksiä.

Aluerakentamisen taustaa

Asuntorakentamisen peruste on, että yhteiskunta kaavoittaa taajamiaan. Näiden yhteyteen syntyy tontteja, joita halukkaat rakentavat. Helsingin seudulla tilanne ei kehittynyt normaalilla tavalla, vaan muodostui monessa mielessä huolestuttavaksi.

Kuntien kaavoitustoimenpiteet eivät edistyneet niin ripeästi kuin rakentaminen olisi edellyttänyt, jolloin tonttipulaa pääsi syntymään. Tonttien hinnat kohosivat ja mm. aravakelpoisten tonttien saanti tyrehtyi lähes kokonaan. Lisäksi muuttopaineen alaiset kunnat havaitsivat, että nopea kasvuvauhti oli liikaa kunnan kehitykselle aiheuttaen veroäyrin nousua ja palvelutason alentumista.

Syntyneet tilanne oivallettiin entistä selvämmin 1960-luvun alussa, jolloin kunnat ryhtyivät suunnittelemaan toimenpiteitä pulmiensa ratkaisemiseksi. Tässä vaiheessa eräät kunnat alkoivat kehittää ajatusta uusille asukkaille määrättävästä ns. kynnysrahasta, jolloin rakentaja puolestaan saisi varmuuden asemakaavan aikataulusta ja siten myös rakentamisesta. Aluerakennussopimukset syntyivät.

Sopimusmenettely ei ole uusi. Menettelyä on harrastettu laajassa mitassa aikaisemmin mm. Ruotsissa, ja Helsinki on ollut osaltaan kehittämässä aluerakentamista. Harvemmin tässä yhteydessä mainittu kohde on Tapiola, joka on syntynyt tyypillisesti aluerakentamisen tuloksena. Sen rakentaminen ei kuitenkaan perustu mihinkään sopimukseen, vaan Tapiolaa rakennettaessa on noudatettu vapaaehtoisesti nykyisten sopimusten taloudellisia velvoitteita.

Sisäasiainministeriön asettaman kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnan aluerakennusjaosto on laatinut oman ehdotuksensa aluerakennussopimusten malliksi. Ehdotus rakentuu viimeaikoina tehtyjen sopimusten pohjalle ja edustaa niitä myös taloudellisessa mielessä. Mallia ei vahvistettane sen virallisemmin, mutta sitä on arvokasta apua uusien sopimusten teettäessä, sillä esim. voimassa olevat sopimukset poikkeavat monilta osiltaan toisistaan.

Aluerakentaminen ja teollinen rakentaminen

Aluerakentaminen on muodostunut oloissamme suurimittaiseksi toiminnaksi. Yksityisen rakennusliikkeen toiminnan laajetessa siirtyy tuotteen kehitysvastuu entistä selvemmin rakentajalle. Aluerakentamisen luodessa yrittäjälle taloudelliset mahdollisuudet pitkäjänteiseen toimintaan, on edellytettävä, että rakentajien taholta ryhdytään kiinnittämään rakennustoiminnan kehitystyöhön nykyistä vielä enemmän huomiota sekä luomaan edellytyksiä tutki-

mus- ja kehitystoiminnalle. Aluerakennussopimuksiin voitaisiin sisällyttää esim. maininta siitä, että määrätty prosentti rakennusten hinnasta on sijoitettava kehitys- ja tutkimustoimintaan. Yhteiskunnan varoilla suoritettu perustutkimus, joka tällä hetkellä on käynnissä, ei vielä vie varsinaista rakennustekniikkaa tyydyttävästi eteenpäin. Vasta sitten kun yrittäjän omia varoja on mukana tässä kehitystyössä, on yrittäjän mielenkiinto riittävä ja kehitystyön tulokset konkreettisia.

Yleisesti hyväksytyt elementtjärjestelmän käyttöönotto tarjoaisi vastaavat mahdollisuudet sarjatuotantoon kuin aluerakentaminen. Kehitystä auttaisi, jos lisäksi asemakaavat voitaisiin tehdä niin, että niiden määräykset olisivat nykyistä joustavampia, jolloin samanlaisia rakennusosia olisi mahdollista käyttää enemmän kuin nyt. Näin ei elementtirakentaminen, teollinen rakentaminen, olisi lähes täysin riippuvaista aluerakentamisesta. Asioiden selventämiseksi kuitenkin mainittakoon, etteivät aluerakentaminen ja elementtirakentaminen ole rinnastettavia käsitteitä.

Aluerakentaminen ja rakentamisen järjestely

Tonttipolitiikkaan on aluerakentaminen luonut uusia ratkaisumalleja. Tähänastisena yleisenä pyrkimyksenä on ollut kaavoittaa kunnan omistamia maita, koska tällöin voidaan siirtää maanarvon nousu yhteiskunnalle, valvoa tonttien hintoja ja huolehtia yhdyskuntien rakentamismahdollisuuksista. Toisaalta on todettavissa, että mm. Helsingin seudulla on maanomistus ollut rakennusliikkeelle ainoa tae tuotannon jatkuvuudesta, sillä kunnat eivät ole voineet luovuttaa riittävästi tontteja rakentajille omilta mailtaan. Näissä oloissa rakentajien suorittamat maanhankinnat olivat ainoa mahdollisuus. Nämä usein yhtenäiset ja rakentamattomat maa-alueet ovat nyt tehneet mahdolliseksi suurimittaisen rakentamisen, aluerakentamisen. Samalla on aluerakennussopimusten avulla voitu pois-

taa pääasialliset erot yksityisten ja yhteiskunnan omistamien maiden väliltä.

Yhteiskunta on päässyt osalliseksi maanarvon noususta siten, että rakentaja suorittaa monia tavallisesti kunnan suoritettavaksi kuuluvia töitä, joiden arvona keskimääräisesti voidaan pitää noin 50,-/kerros-m². Tontinhinta muodostuu raakamaan hinnasta, kunnallistekniikan hinnasta ja leimaverosta. Sopimuksiin sisältyy määritelmä, että hinnoittelussa noudatetaan omakustannushintoja, joista raakamaan hintaosuus on jo sopimuksissa määritelty. Maanarvon nousu sisältyy näin ollen em. kunnallisteknilliseen hintaan. Edellä selostetulla tavalla tulevat tonttien hinnat säännöstelläviksi ja haitallinen tonttihintojen kohoamistendenssi saadaan käännettyä alenevaan suuntaan. Todisteena tästä on se, että aravakepoisen tonttimaan tarjonta on lisääntynyt Helsingin seudulla kysyntää vastaavaksi.

Sopimuksilla yhteiskunta on halunnut lisäksi varmistaa, etteivät rakentajat kerää itselleen tonttivarastoja, vaan toteuttavat sovituilla tavalla tehtyjä asemakaavoja. Sopimuksiin liittyy yleensä asuntojen rakentamisaikataulu ja tätä täydentää ankara sakokoppykälä, jota pidetään tehokkaana piis-kana rakentajalle.

Tapahtuneen kehityksen myötä on vapaaehtoista tietä kunnan ja yksityisen välisiin sopimuksiin voitu huolehtia monista tekijöistä joita on aikaisemmin pidetty yksityisen maanomistajan haittapuolina.

Aluerakentaminen ja asukas

Edellä on kosketeltu vain tekniikkaan ja yhteiskuntaan liittyviä seikkoja, mutta aluerakentamisen oleelliset edut tulevat esiin vasta aluerakennusalueella suoritettaessa tarkastelua asukkaan näkökulmasta.

Osakkeen ostajan oikeusturva on seikka, johon julkisuudessa on ryhdytty kiinnittämään huomiota. Asunnon ostaja on turvaton esim. konkurssitapauksissa, joita varsinkin vaikeina taloudellisina aikoina esiintyy useita. Koska sopimukset ovat kuntien ja ra-

kentäjien välisiä, voidaan olettaa kuntien tutkineen ja jatkuvasti seuraavan mm. sopimuskumppaniensa taloudellista tilaa sekä aluerakennusalueella tapahtuvaa rakennustoimintaa. Näin on tulevan asukkaan eduista huolehtiminen tavallista tunnollisempaa.

Uusien asuma-alueiden haittapuolina on pidetty sitä, että ne ovat liian kauan keskeneräisiä ja siten ympäristö on jatkuvasti epäsiisti. Aluerakennussopimukset määräävät, että alue on rinnan talonrakentamisen kanssa tehtävä myös katujen, vesijohtojen, viemärien ja puistojen osalta valmiiksi. Näin asukkaiden ns. pioneerivaihe jää mahdollisimman lyhyeksi.

Aluerakennussopimusten sosiaaliset pykälät ovat omiaan alentamaan asumiskustannuksia. Niinpä esim. sovittujen tonttihintojen lisäksi on rakennuskustannusten katto määrätty.

Koska sopimusalueella suoritettava rakentaminen on jatkuvaa, on rakentajan teknillisten ratkaisujensa lisäksi huolehdittava myös palvelujen syntymisestä ja muista viihtyisyyteen vaikuttavista tekijöistä, jotta näiden puutuminen ei häiritse alueen kokonaiskehitystä. Yksittäisrakentamisen kyseessä ollen on yhteiskunta yksin vastaamassa tästä kehityksestä.

Aluerakentaminen tulevaisuudessa

Aluerakentaminen yleistyy vain niillä seuduilla, joilla kehitys on niin nopeaa, että uusia alueita kannattaa ryhtyä rakentamaan. Kuntien on huolehdittava, ettei synny tarpeettoman hitaasti kasvavia lähiöitä, jotka ovat kauan pieniä ja keskeneräisiä. Kuten edellä mainittiin, etuna on se, että uusi alue on välittömästi valmis ja sen asukkaat voivat mahdollisimman pian asua täysin valmiissa ympäristössä. Tutkimukset ovat osoittaneet, että elinkeelpoisen asuma-alueen tulisi olla vähintään 15 000 asukkaan suuruinen, sillä pienehköt kaupunginosat eivät kykene ylläpitämään nykyajalle riittävää palvelutasoa. Ihannekokonaisuus pidetään noin 70 000 asukkaan alueta

mutta tällaisia ei luoda monia meidän oloissamme.

Helsingin seudulla on rakentaminen kuntien keskittämispöytäkirjoista huolimatta sirottumassa lukuisiin pisteisiin, joista suuri osa joutuu olemaan kauan keskeneräisenä. Hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi olisi keskittämistä edelleen suoritettava. Tässä vaiheessa olisivat rakentajien väliset rakentamisen sijoittamista koskevat neuvottelut paikallaan, sillä näin saataisiin kehitykselle viitoitettua nykyistä vielä myönteisempiä näkymiä. Tässä mielessä kuntien olisi uusien kohteiden avaamisen sijasta pyrittävä maanvaihdolla siirtämään rakentaminen jo rakennusvaiheessa olevien alueiden yhteyteen.

Rakentajat ovat siis joutuneet ottamaan vastuulleen osan yhdyskunnan kehittämistehtävästä, ja he ovatkin viime aikoina pyrkineet selvittämään, millainen yhdyskunta olisi inhimillinen ja haluttu. Tällöin on havaittu, että yksinkertaisin ja opittu tapa rakentaa asuntoja — ts. kerrostalojen rakentaminen — ei ole mielipidetutkimusten mukaan suosituinta, vaan yleinen mielipide suosii nykyistä enemmän pientaloasuntojen rakentamista ja pientaloissa asumista. Yhteiskuntasuunnittelun ja siten myös aluerakennustoiminnan onkin suuntauduttava tästä lähtien enemmän pientalorakentamiseen ja pyrittävä ratkaisemaan ne vielä ratkaisemattomat pulmat, jotka tiiviin pientaloasutuksen suunnittelussa ja rakentamisessa ovat olemassa.

Aluerakentajan uudet tehtävät

Aluerakentamisessa rakennusliike on joutunut uusien tehtävien eteen. Aikaisemmasta asuntojen rakentajasta on muodostunut yhdyskunnan rakentaja. Aluerakennussopimuksia tehneet kaupungit, kauppalat ja kunnat ovat siirtäneet omia velvoitteitaan rakentajille; vastuu uuden yhdyskunnan kehityksestä ei ole enää yksin yhteiskunnan. Onko tämä kehityksen suuntaus onnistunut, sitä on vaikea vielä sanoa. Nykytilanne on kuitenkin niin voimakas haaste kunnille, että niiden on kehitettävä suunnittelu- ja toteuttamisviranomaistensa mahdollisuuksia selvittää kunnia tältä kilpailusta. On kuitenkin myös varottava, ettei suunnittelua ryhdytä suorittamaan vain sen itsensä vuoksi. Tilanne saattaa helposti riistäytyä käsistä, sillä suunnittelu on muodostumassa omaksi tieteenhaarakseen, jolle harvoin voimme antaa kiinteitä lähtöarvoja, mutta joka yleensä kuitenkin antaa yksikäsitteisiä lopputuloksia.

Aluerakentaminen on ensimmäinen askel kehitettäessä tulevaisuuden yhteiskuntarakentamista. Sen mahdollisuudet on nähtävä ja sen kehittämiseen on eri tasoilla paneuduttava. Uusia kaupunginosia luottaessa on kysymys paljon enemmän kuin asuntojen tuottamisesta. Kaikkien rakentamisessa mukana olevien on nähtävä vastuunsa myönteisenä ja tehtävä kehitystyön edellytykset mahdollisimman hyväksi.

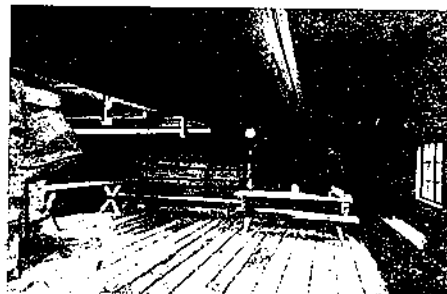
Asuntosuunnittelun vararikko

Arkkitehti Juhani Pallasmaa

Suunnittelun irtautuminen inhimillisestä

Ympäristön vaikutuksesta on kieltämättömiä todisteita mutta toistaiseksi ei ole mitään normeja viihtyisän tai sosiaalista aktiiviteettia edistävän ympäristön suunnittelulle. Sosiologisissa tutkimuksissa on voitu todeta esimerkiksi asuin ympäristön fyysis-ten ominaisuuksien, keskinäisen sijoittelun jne. vaikuttavan ihmisten käyttäytymiseen ja sosiaaliseen aktiiviteettiin. Viime vuosina onkin erityisesti juuri osallistumisen merkitystä käsitelty: tänään puhutaan kompaktikaupungista ja ihmisten liikkumisen keskitämisestä sattumanvaraisten tapaamisten ja toiminnan maksimoimiseksi.

Kompaktikaupungin ja viikkaan yhteisöelämän tavoittelu on ainakin osaltaan Keski- ja Etelä-Euroopan spontaanin kaupunki-elämän ja rikkaan katumiljöön ihannoitua jolle ei pelkästään mentaali-tehteroista johdun liene edellytyksiä maassamme. Suunnitteluihanteissa äärimmäiset vastakohdat vaihtelevat tiheään. Ratkaisutyytit ovat kansainvälistä vaihtotavaraa ja paikalliset olosuhteet ja edellytykset jäävät helposti huomioonottamatta.



Asumis- ja rakentamistradition vuosisatojen aikana muokkaama täydellisen harmoninen ja tarkoituksenmukainen ympäristö. Suomalainen talonpolkainen tupa.

Suunnittelun takaisin kytkentä rakennusten käytöstä saataviin kokemuksiin on vähäistä. Suunnitteluideologiat ovat kehittyneet elämästä irrallaan. Kaupunkimme on ehditty ympäröidä lukemattomilla asuma-alueilla ennenkuin niiden vakavat puutteet tyydyttävänä elinympäristönä on havaittu.

Christopher Alexander onkin osoittanut, että traditiokulttuurissa jossa ei ole spesiaalisoituneita suunnittelijoita ympäristö hitaasti muokkautuu täysin käytön vaatimuksia vastaavaksi, kun taas suunnittelijoiden tuotteet jäävät epätäydellisiksi ja sisältävät yhä enemmän virhemahdollisuuksia. ¹⁾

Suunnittelija vastaan asukas

Suunnitellessaan yksilölliselle asukkaalle suunnittelija toimii asukkaan esittämien tarpeiden ja toiveiden tulkkina. Asukkaan toivomukset sinänsä ovat useimmiten varsin epämääräisiä, lapsuuden ympäristön ja -kokemusten sekä sosiaalisen kilpailun ja jäljittelyn aiheuttamia muodinomaisia mielikuvia joita tiedotusvälineet ja asunnonmarkkinoijat edelleen säätelevät. Talo ja asunto ovat ihmisten mielikuvissa voimakkaimmin säilyviä stereotyyppejä. Asukas ei juuri pysty analysoimaan mitä hän asunnossaan tekee tai mitä hän siltä todella edellyttää. Suunnittelijan tehtävänä on realisoida asukkaan vaatimukset. Kuitenkin hänellä itsellään on rajoittuneet mielu-



Yhden sukupolven aikana kehittynyt asu-tilastapa ja esteettiset ihanteet. Philip Johnson: Oma talo, New Canaan, 1949.

vansa ja hän yrittääkin löytää omasta arse-naalistaan asukkaan vaatimuksia lähinnä vastaavan mallin. Asunto muodostuukin lopulta paljon enemmän suunnittelijan persoonallisuuden heijastumaksi kuin asukkaan persoonallisuutta vastaavaksi ympäristöksi. Täysin suunniteltu koti on aina luonnottoman steriili design-tuote.

"Koti ei ole arkkitehtonisen suunnittelun tulos. Koti on yksilön tai perheen toimintojen tulos. Yksilön on voitava vaikuttaa kotinsa muotoutumiseen. Sitä eivät voi arkkitehdit suunnitella tai komiteat määrätä." ²⁾

Kotien suunnittelusta tulisi päästä vaihtelevien ja valinnaisten asumismahdollisuuksien suunnitteluun. Olisi selvítettävä miten pitkälle suunnittelu on ulotettava riittävän teknisen ja toiminnallisen laadun varmistamiseksi ilman että suunnittelu muuttuu asukasta sitovaksi pakotteeksi. Asukkaan oma aktiiviteetti ja tarve leimata asunto omakseen tulisi käyttää positiivisena ympäristötekijänä. Arkkitehtonisen puhtasoppisuuden sijaan suunnitteluperiaatteisiin tulisi sisällyttävä ympäristön käyttäjälle riittävä täydennys- ja korjausmarginaali.

Rikkaassa, vanhassa ympäristössä on sattumanvaraisuutta, monimutaisuutta ja -selitteisyyttä joita suunnittelijan on rationaalisin keinoin ilmeisen mahdotonta aikaansaada. Tähän asti suunnittelijoiden keskuudessa on arvostettu vain johdonmukaisia ja yksinkertaisia ratkaisuja. Suunnitteluihanteet ilmeisesti kuitenkin vähitellen hyväksyvät myös "monimutkaisuuden ja ristiriidan" ³⁾ – erään viime vuosien huomattavimman arkkitehtuurikirjan nimen mukaisesti.

Se että suunnittelijat itse erittäin usein asuvat vanhoissa taloissa ja kaupunginosissa ja viihtyvät huonosti suunnittelemassaan "arkkitehtonisessa" ympäristössä osoittaa suunnittelijan kaksinaisuuden: suunnittelijana hän soveltaa intellektuaalisia periaatteita mutta asukkaana kokee ympäristönsä kuten muutkin emotionaalisesti.

Tuntematon asukas

Vielä vaikeampi on arkkitehdin tehtävä hänen suunnitellessaan tuntemattomalle asukkaalle, mikä on ylivoimaisesti yleisin suunnittelutapaus. Suunnittelijalla on hypoteettinen asukas tai perhe oletettuine elämäntapoineen, huonekaluineen ja esineineen. Asunnon koko ja huonejako taas määräytyvät normien tai markkinatilanteen mukaan. Tällainen keskiarvoasukas on vaarallinen yksinkertaistus; asunto täyttää parhaassakin tapauksessa vain asukkaan kaikkein tavanomaisimmat tarpeet mutta ei mitään niistä tottumuksista, päähänpinty-



Suomalaisen asumisen arkipäivä. (Hämeenlinnan museon kotitutkimus 1966)

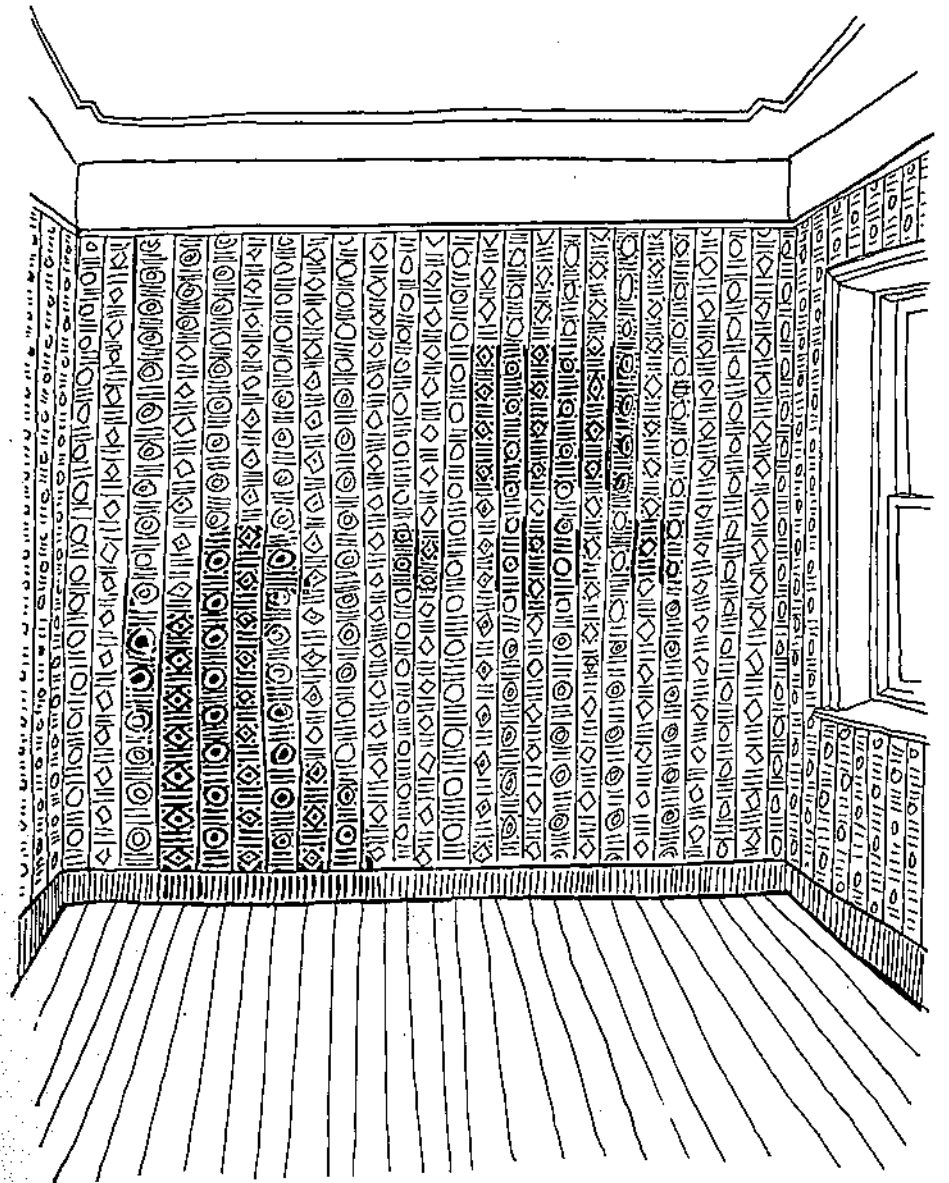
mistä tai poikkeavuuksista jotka juuri tekevät hänestä yksilön.

Yleensäkin ihmisen käyttäytymisen sosiaalinen, normeihin sitoutunut puoli on siinä määrin etualalla että tunnemme vain erittäin vähän ihmistä luonnoillisessa oloilassaan yksin tai perheensä keskuudessa. Esimerkkinä asukkaan yksityiselämän kiinnostavasta tuntemattomuudesta on New Yorkissa erinomaisella taloudellisella menestyksellä toiminut teatteri jossa katsomoon päin läpinäkyvän lasin takana asui näyttämöllä – teatteriyleisöstä tietämättä – tavallinen amerikkalainen perhe. Teatteri oli auki 24 tuntia vuorokaudessa ja jatkuvasti loppuunmyyty kunnes poliisi sulki teatterin. "epäinhimillisenä". Suunnittelija on yleensä enemmän kiinnostunut olohuoneen ja asunnon edustusfunktioiden suunnittelusta kuin arkipäiväisen perhe-elämän lukemattomista käytännöllisistä tarpeista.

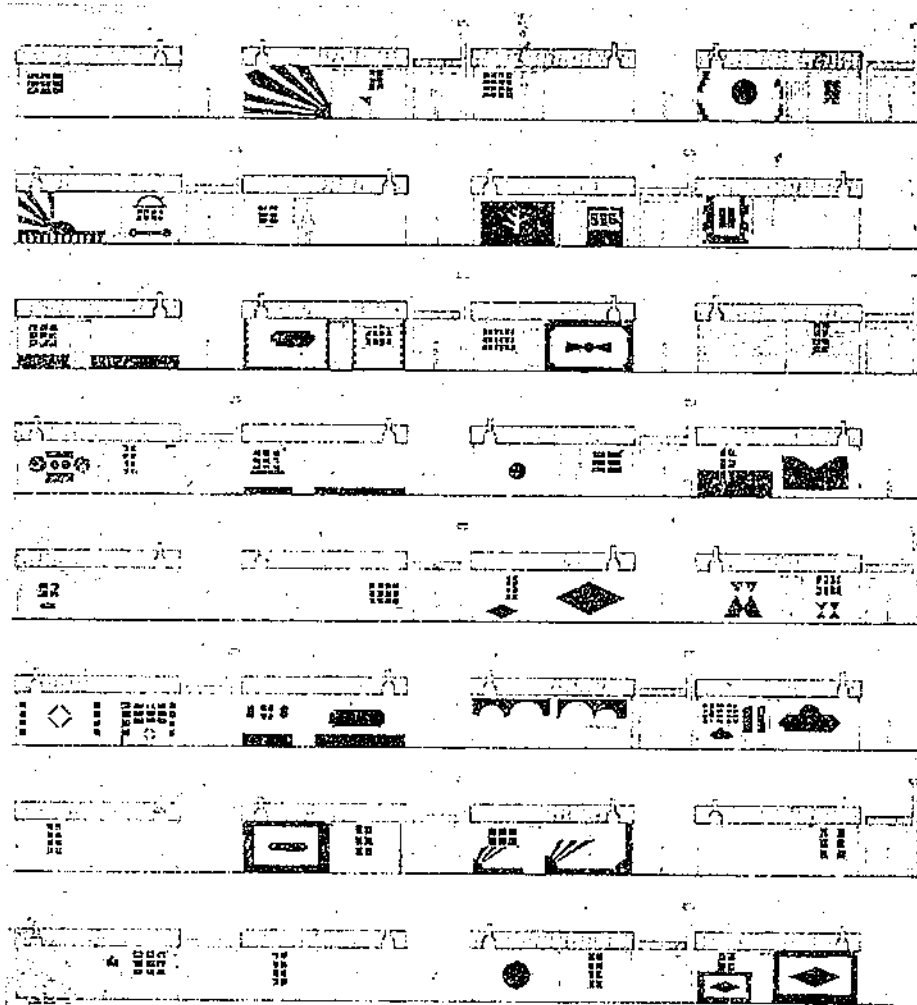
Kuitenkin mitä pienimmätkin puutteet tai virheet saattavat muodostua jatkuvan ärtymyksen aiheuttajiksi – sähkökatkaisijan väärä sijainti, vuotava vesihana, halkeama maalipinnassa. Yleensä ihminen havaitsee ympäristössään helpommin epäkuntoisuuden ja poikkeavuuden kuin positiivisen laadun.

Tuntematon tulevaisuus

Rakennusten käyttöikä on pidempi kuin käytännöllisesti katsoen minkään muun tuotteen kaupungin perusorganisaatiota lukuunottamatta. Laivojen keskimääräinen käyttöaika on 30 vuotta, rautatiekaluston 27, maatalouskoneiden 17, rakennuskoneiden 14, autojen 10 ja kotitalouskoneiden 5 vuotta. Käyttöön jalostettujen metallien käyttösykli (uudelleenikäytön kiertokulku) koko teollisuudessa on keskimäärin 22 vuotta.⁴⁾



Saul Steinberg: The art of living.



Asukkaiden itsensä rakentamia ja maalauksin koristelemia taloja Johannesburgin laita-kaupungilla.

Suomessa Aravan käyttämä asunnon kuoletusaika $1\frac{1}{2}\%$:n vuotuiskuoletuksella on 67 vuotta ja asuinrakennusten keskimääräinen käyttöikä ilmeisesti vielä huomattavasti suurempi.

Asumistilan keskimääräinen kasvunopeus henkeä kohti on n. 0.39 m^3 vuodessa ja nykyisen 17.5 m^2 asutuspinta-alan asukasta kohti arvioidaan vuosisadan loppuun mennessä kasvavan 31 m^2 :iin.⁵⁾ Kuitenkin asunnon teknisten varusteiden kehitys, perheinstitution, tapojen ja arvostusten muuttuminen, vapaa-ajan lisääntyminen jne. tekevät tulevan kehityksen ennustamisen epäluotettavaksi. Yhtä hyvin asutuspinta-alan tarve saattaa pienentyä kun teknilliset laitteet tulevaisuudessa huolehtivat yhä useammista tarpeistamme tai asuntoon voidaan simuloida mikä ympäristö tahansa.

Asuntoa ei ole järkevää suunnitella ikuisiksi tai epämääräistä käyttöikää varten; asunnon osat tulisi suunnitella toisistaan riippumattomiksi ominaista käyttöikänsä ajatellen korvattavaksi myöhemmin uusilla teknisesti paremmilla laitteilla – asunnosta tulee näin jatkuva uusiutumis- ja muuttumisprosessi.

Kehityksen suunnan ennustamisen ohella tulisi kehittää suunnitteluperiaatteita jotka sallivat mahdollisimman paljon ennalta-arvaamatonta muuntelua. Rakennuksen purkamisen ja hävittämisen helpous saattaa muodostua yhtä olennaiseksi suunnittelutekijäksi kuin nopean pystyttämisen vaatimus. Asunnon ja ympäristön positiivisten ominaisuuksien maksimoinnin rinnalle suunnittelun tavoitteena on tulossa rajoitusten ja esteiden minimointi.

Ennaltamääräämättömyys ja monikäyttöisyys

Arkkitehti Philip Arctander esittää artikkelissaan "Asumismuoto nyky- ja tulevana aikana"⁵⁾ kolme periaatteellista mahdollisuutta ottaa huomioon asumisvaatimusten muuttuminen: 1) Voimme rakentaa hyvin

paljon lyhyemmän eliniän omaavia asuntoja 2) Voimme rakentaa asuntoja jotka ovat niin tilavia ja yleisesti ratkaistuja että erilaiset asumis- ja elämäntavat voivat mukautua niihin 3) Voimme rakentaa raakataloja, joissa on pidemmän eliniän ja yleiskäyttöisyyden omaavia perusrakenteita joihin asunnot järjestetään lyhytaikaisia sisustusosia käyttämällä.

Vuosisadan vaihteeseen asti arkkitehdit eivät olleet erityisen kiinnostuneita asuntojen sisäisestä toiminnallisesta suunnittelusta. Päähuomio kiinnitettiin ulkoarkkitehtuurin ja kaupunkimiljöön suunnitteluun. Tämän seurauksena asuinhuoneista tuli yleiskäyttöisiä huoneita.

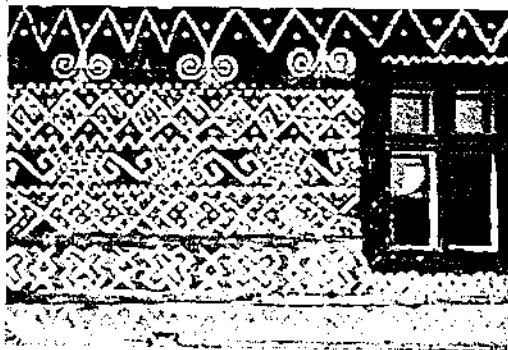
Funktionalismista lähtien arkkitehtien suunnitteluambitio on kohdistunut huoneiden käytön ja kalustuksen yksityiskohtaiseen ja sidottuun suunnitteluun. Asunto- ja huonekoon minimointi on osaltaan johtanut täysin sidottuihin ratkaisuihin. Tuloksena on ollut joitakin esteettisiä mestariteoksia mutta pääasiassa joko suunnittelijan pakkovalta tai ristiriita suunnittelijan näkemyksen ja asunnon käytön välillä.

Suunnittelu näyttää taas vähitellen palaavan ennaltamääräämättömyyteen ja monikäyttöisyyteen. Pohjapiirroksiin ei enää aina merkitä sitovasti esim. vanhempien makuuhuone tai lastenhuone, ruokasali tai kirjasto, vaan yleispätevästi HUONE. Englannin rautateillä käytössä oleva kertakäyttöväline joka voi toimia lusikkana, haarukkana, veitsenä, pullon- tai säilykepurkinavajana on esimerkki ennaltamääräämättömyyteen tähtäävästä tuotesuunnittelusta.

Muuttumisen parametrit

Muuttuminen ja kertakäyttöisyys ovat tänään edistysmielisen suunnittelun iskusanoja ("growth and change are the new planning constants").

A. E. Parr, ympäristöpsykologian uranuurtaja, toteaa dynaamisen suunnittelunäkemysväittämättömyyden:



Talonpoikaisen hirsitalon maalaukoriste-
lua Tshekostovakiassa.



Ilman arkkitehtia syntynyt rikas, monimuo-
toinen ja mittakaavaltaan hieno ympäristö.
Lindos Rhodoksella.



"Monimutkaisuus ja ristiriita".

"Luodaksemme onnellisen ja terveen mil-
jööön nykyaikaiselle elämälle on olennaista
suunnitella ympäristö huomioonottaen-ai-
tekijä samassa määrin kuin tila. Tapa suun-
nitella ympäristömme vain tiettyä ajankoh-
taa ja yksilön elämänvaihetta varten – jät-
tään tulevaisuus huolehtimaan itsestään –
on muuttunut täysin puutteelliseksi menet-
telytavaksi." 4)

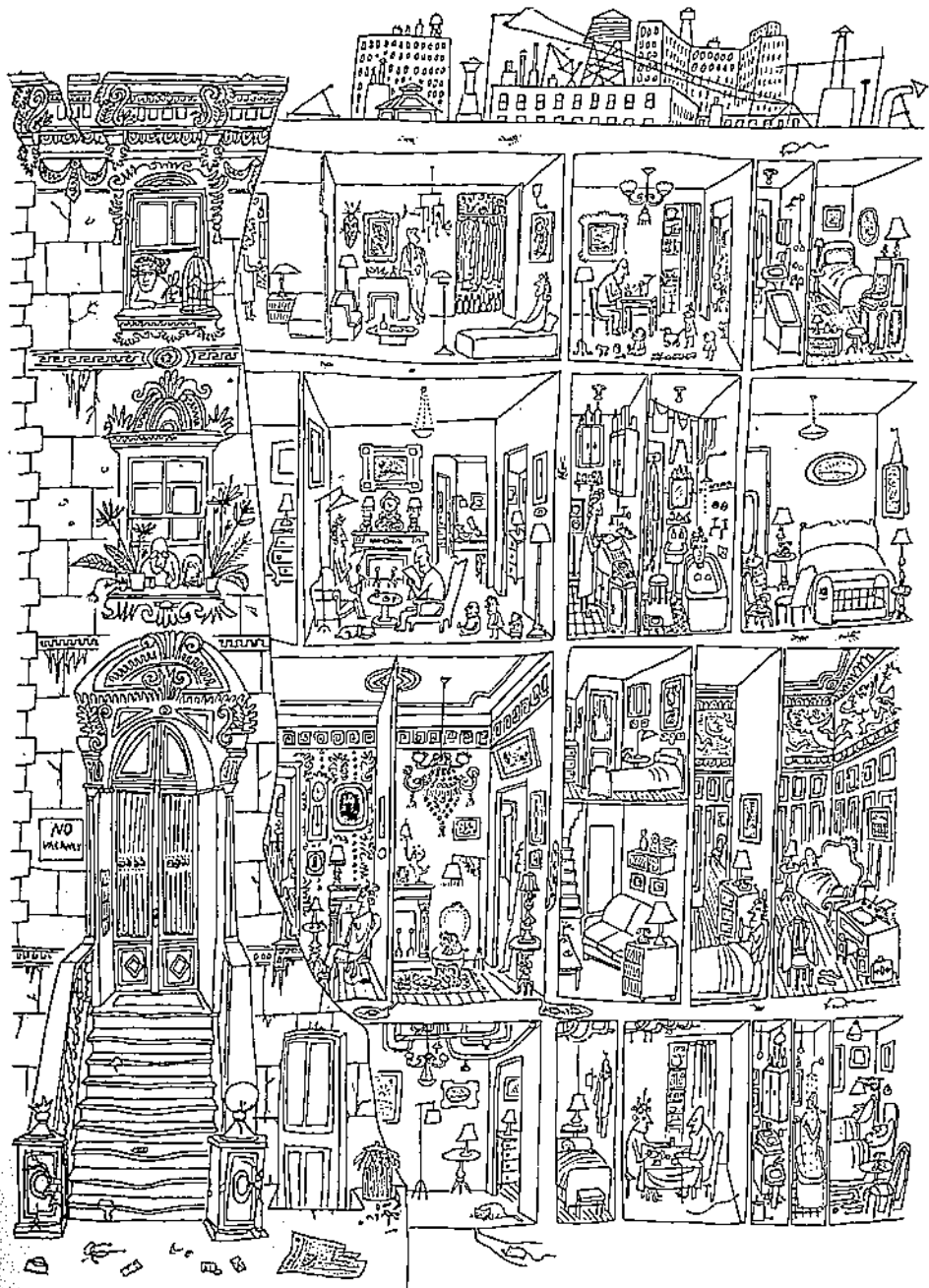
Toisaalta hän samalla epäilee ihmisen
mahdollisuuksia psyykkisesti sopeutua jat-
kuvaan muuttumiseen:

"Vuosisata sitten rakensimme kotimme
siinä toivossa että se tarjoaisi kotieläen
useille tuleville sukupolville... tänään talo
ei enää ole pysyvä rakenne vaan illa-
päinen suoja ja monet insinöörit, arkkiteh-
dit ja designerit puhuvat ylpeinä tilapäisistä
asuinyhdyskunnista jotka suunnitellaan
korkeintaan 25, ehkä 15 vuodeksi. Viiden
sukupolven kodista on tullut viisi kotia
yhden ihmisen elinaikana... tämä merkit-
see että ympäristömme muuttumisnopeus
tulisi jollakin tavoin sopeuttaa oletetun
elinikämmen puitteisiin. Meidän on saatava
psykiatrialta ja sosiaalipsykologialta ympä-
ristön muuttumisen optimi- ja maksimipara-
metrit..." 4)

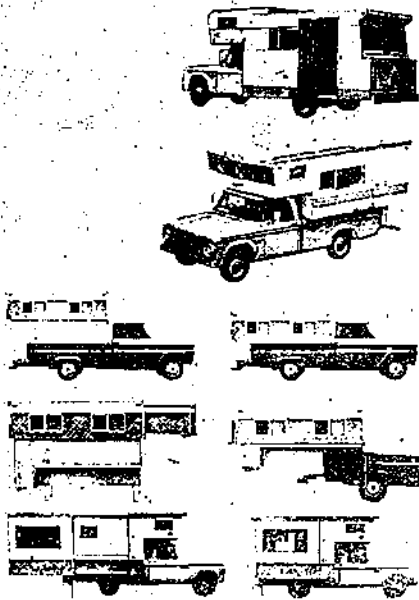
Ympäristön dynaamisuuksien ohella liiku-
va asuminen, uusi nomadismi, on tällä het-
kellä monien innostuksen kohteena. Todel-
listen paimentolaisten liikkuminen on sään-
nömukainen suljettu kiertokulku jossa mu-
kana siirtyy koko heimoyhteisö institutioi-
neen. Liikkuminen on heille keino laajentaa
elinympäristöään. Meidän yhteiskuntamme
liikkuva asuminen sensijaan on helposti ir-
rallista ja psyykkistä turvattomuutta lisää-
vää.

Asunto teollisuustuotteena

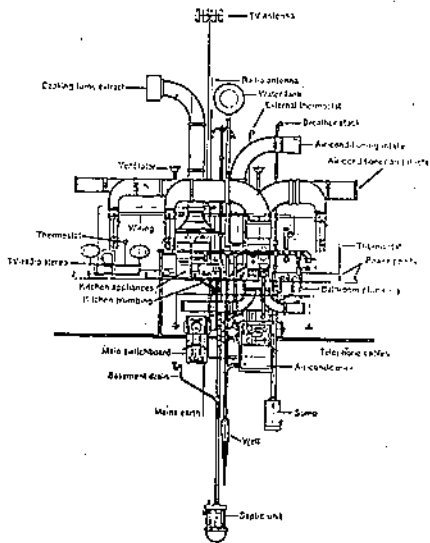
Asuntotuotannon teollistaminen merkit-
see teollisten, automatisoitujen ja standar-
disoitujen menetelmien käyttöönottoa sekä
todellisten asuntojen suunnittelua. Nykyi-
nen teollinen rakentaminen on teknillisesti



Saul Steinberg: The art of living. Keskiarvoasukas?



20. vuosisadan päimäntolalsia. Asuntovai-
nutyyppijä.



Asunnon teknilliset laitteet "röntgenku-
vassa".

puoliteollista ja konservatiivisten arvostus-
ten takia rakennusten tehdas-aikeperä py-
ritään vielä kätkemään tekemällä ne tavallisten talojen näköisiksi. Teknillisten laitteiden ja kulutustarvikkeiden kohdalla hyväksytään teolliset valmistusmenetelmät ja muotokieli, mutta asuntojen myynti-ilmoituksissa sana "ei-elementtitalo" esiintyy vielä myyntikeinona.

Asunolosuhteiden todelliset parannukset ovat aina olleet teknillisiä, eivät arkkitehtonisia keksintöjä — ikkunalasi, lämmityslaitteet, vesijohto, sähkövalo, ilmastointi, jäädytys jne. Asuinrakentamisen teknillinen kehitys on ollut tavattoman hidasta muuhun tekniikkaan verrattuna. Teknillinen suoritusteho on kaikilla muilla alueilla kasvanut moninkertaiseksi. Esimerkiksi sähkötuotannossa yhden kilowattitunnin kehittämiseen tarvittava hiilimäärä oli v. 1900 3.08 kg ja v. 1955 0.43 kg, siis 55 vuodessa tehon seitsenkertaistuminen. Rakentamisen tekniikka puolestaan ei ole Lontoon Kristallipalatsin rakentamisesta v. 1851 edistynyt juuri lainkaan.

Lentäminen ei lukuisista yrityksistä huolimatta onnistunut niin kauan kuin yritettiin jäljitellä lintujen lentotapaa. Asuntotuotannon teollistaminen ei myöskään näytä onnistuvan tuottamalla koneellisesti edellisen kehitysvaiheen rakennustyyppijä.

Ympäristöspray tai -pilleri

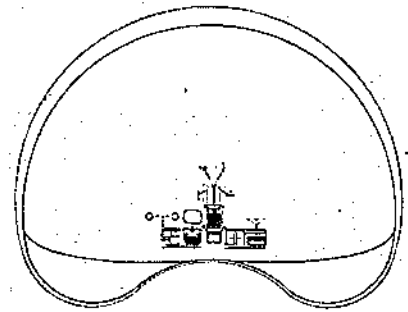
Asunnon sisäisten teknillisten laitteiden ja täydennysosien määrä kasvaa jatkuvasti; v. 1920 niiden kustannusosuus oli 18 % asunnon rakennuskustannuksista, v. 1930 28 %, toisen maailmansodan jälkeen 45 % ja tänään 60 %. Asunto muuttuu huomattamman asumiskoneeksi joka lämmittää, puhdistaa ja kostuttaa ilman, huolehtii ruoastamme, puhdistautumisestamme, viihdyttämistämme ja opettamisestamme. Itse talo muuttuu passiiviseksi kuoreksi.

"Kun talo sisältää putkien, savutorvien, hormien, valojen, pistorasioiden ja kytki-

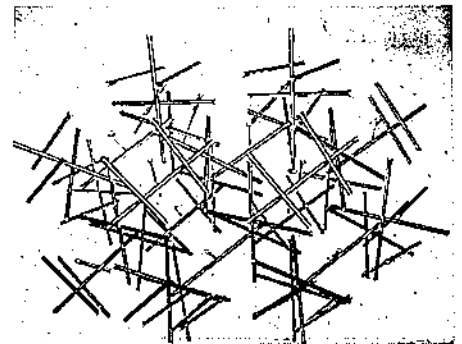
mien, pesuallaiden, jätteidenpoistajien, hiifi-kaiuttimien, antennien, kanavien, jäädyttimien ja lämmittimien monimutkaisen kokonaisuuden, kun se sisältää niin monia palveluksia että välineistö tulisi toimeen ilman talon apuakin, miksi lainkaan tarvittaisiin taloa."?)

Asunto on yksilön tai perheen ympäristönsäätelyväline, mutta suunnittelukäytäntö on siinä määrin sitoutunut olemassaoleviin stereotyyppijäin että teknisen ympäristönsäätelyn osuutta jo nykyään puhumattakaan sen mahdollisuuksista tulevaisuudessa on tuskin huomattu.

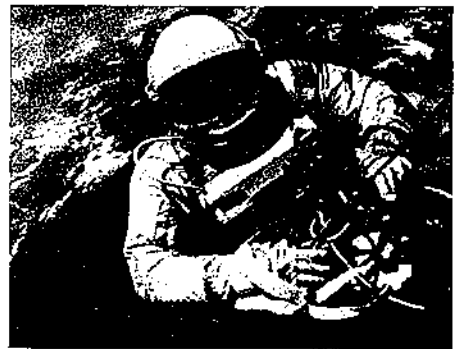
"Arkkitehtuurin ja sen keinojen rajoittuneet ja perinteelliset määritykset ovat menettäneet pätevyytensä. Tänään ympäristö kokonaisuutena on toimintamme päämääränä — ja kaikki keinoja sen määrittämisessä. TV tai keinotekoinen ilmasto, kulkuvälineet tai ilmasto, telekommunikaatio tai suoja... Tuhansia vuosia ihmisen maailman keinotekoinen muuntaminen tai määrittäminen samoin kuin suojautuminen säältä ja ilmastolta tapahtui rakennuksen avulla. Rakennus oli ihmisen olennainen manifestatio ja ilmaisu. Tieteen ja teknologian kehitys samoin kuin yhteiskunnan ja sen tarpeiden ja vaatimusten muuttuminen asettavat meidät aivan erilaisten tosiasioiden eteen (tänään museo tai koulu voidaan korvata TV-laitteella)... Erittäin vähän johdonmukaista kokeilua on tehty ei-materiaalien keinojen (kuten valon, lämpötilan, tuoksujen) käytöstä ympäristön aikaansaamisessa. Sen lisäksi että jo olemassaolevilla menetelmillä on laajat sovellutusalueet voisi laser-säteiden käyttö johtaa täysin uusiin määrittelyihin ja kokemuksiin. Lopuksi kemikaalien ja lääkeaineiden säännelty käyttö ruumiinlämpötilan ja toimintojen samoin kuin keinotekoisien ympäristöjen aikaansaamiseen on tuskin alkanut... Arkkitehtien on lakettava ajattelemasta vain rakennusten muodossa... Kaikki ovat arkkitehteja. Kaikki on arkkitehtuuria."?)



Teknilliset säätelylaitteet muodostavat asunnon. Rakennus on tarpeeton.



Kohti näkymätöntä. Tensegrity-rakenne.



Uusi ympäristönsäätely — uusi arkkitehtuuri. Avaruuspuku.

SVOBODAIR. Myytävänä oleva spray, jolla voidaan muuttaa ympäristöä. Hans Hollein ja Peter Noever, 1968.



Saul Steinberg: The art of Living. Tekniikan ja arvostusten ristiriita (yleensä päinvastoin kuin Steinbergin piirroksessa).

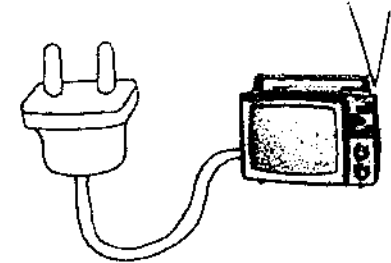
Tämän päivän realiteetit

Asuinympäristön eräät ominaisuudet, kuten yksilöllisyys, ominaisleima tai tuttuus ovat kieltämättömiä psyykkisiä turvallisuustekijöitä mutta tällä hetkellä asukkaan kannalta tärkeimmät turvallisuustekijät ovat taloudellisia, poliittisia ja sosiaalisia. Suunnittelijoiden kiinnostus on liiaksi suuntautunut arkkitehtoniseen tai taiteelliseen problematiikkaan. Seurauksena on ollut arkkitehtuurin arvojen irtautuminen yhteiskunnasta, rakentamisen tekniikan jälkeensä jääminen muun tekniikan kehityksestä ja asumisen kvantitatiivisten ongelmien ratkaisematta jättäminen. Suunnittelijat eivät esimerkiksi ole kyenneet sanottavasti vaikuttamaan asuntotuotannon organisaatioon, rahoitukseen tai hintatasoon.

Arkkitehtonisesta laadusta pühumista voidaan tällä hetkellä helposti pitää joutavana spekulointina asuntopulan, korkeiden asumiskustannusten, alhaisen palvelutason ym. primääristen epäkohtien rinnalla. Teknologien uudet mahdollisuudet toisaalta helposti johtavat teknokraattisiin utopioihin. Koko asumisen ja toimintaympäristön suunnittelulle pitäisi muodostaa kokonaisvaltainen tavoitteiden ja resurssien käytön hierarkia.

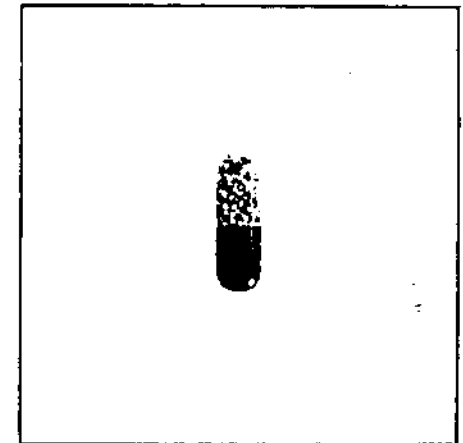
- 1) Christopher Alexander: Notes on the Synthesis of Form, 1964
- 2) Seth Seablom, Erik Hultberg: Talo on talo on talo... / Arkkitehti 3/1968
- 3) Robert Venturi: Complexity and Contradiction in Architecture, Museum of Modern Art, 1966
- 4) World Design Science Decade 1965-1975, Inventory of World Resources Human Trends and Needs, Southern Illinois University, 1963
- 5) Philip Arctander: Asumismuoto nyky- ja tulevana aikana / Arkkitehtiutiset 17/1968
- 6) A. E. Parr: Problems of reason, feeling and habitat / Architectural Association Quarterly, July 1969

- 7) Reyner Banham / Art in America, April 1965
- 8) Hans Hollein: Possibilities of Architecture, 1966 ja Everything is Architecture, 1967



Wienin yliopiston laajennusehdotus. Hans Hollein, 1966.

Pilleri "Non-physical Environmental Control Kit"-pakkauksesta. Pakkaus sisältää erilaisia pillereitä, jotka aikaansaavat erilaisia haluttuja ympäristötilanteita. Hans Hollein, 1966.



Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa

Valtiotomaist. Paavo K. Korhonen

Pientalokäsitteestä ja pientaloista yleensä

Talotyypit jaetaan meillä perinteisesti kerrostaloihin, pientaloihin sekä edellisten välimuotoihin ja yhdistelmiin. Pientaloiksi luetaan pohjoismaisen käytännön mukaan yhden tai useamman perheen asuintalot, joissa kukin asuntoratkaisu on luonteeltaan yhden perheen taloa muistuttava ja välittömästi omaan pihaan liittyvä. Pientaloja suhteessaan ympäröiviin asuntoihin ovat ns. erillistalot ja kytketyt talot. Edellisiin kuuluvat omakotitalot ja jälkimmäisiin mm. rivitalot, ketjutalot ja atriumtalot. Näitä pientaloja on toteutettu yksittäisrakentamisen, ryhmärakentamisen ja aluerakentamisen tietä. Ensiksi mainittu on yleisin pientalojen toteutusmuoto maassamme. Esimerkiksi vuosittain Suomessa rakennettavista pientaloista on lähes 90 % omakotitaloja, joista melkein kaikki toteutetaan yksittäisrakentamisena ja usein vielä aivan omatoimisesti paikalla tehtyinä. Kaikkiaan maassamme valmistuu vuosittain noin 10 000–12 000 pientaloa, joista n. 2/3 on puurakenteisia. On aivan luonnollista, että tunnetussa puutavarantuottajamaassa käytetään puuta suuressa määrin rakennustuotannossa.

Pientalot ovat suosiossa

Pientalojen valmistus nykyisellään ei vastaa läheskään maassamme vallitsevaa yleistä pientalomyönteistä mielipidettä. Eräät tutkimukset osoittavat, että suurin osa suomalaisista haluaisi asua omassa talossa. Elintason noustessa ovat vaatimukset tietysti kasvaneet ja halu mahdollisimman itsenäiseen asumiseen on lisääntynyt. Tästä huolimatta olemme edelleenkin mm. muihin pohjoismaihin verrattuna huomattavasti jäljessä. Virallisen asuntotuotantosuosituksen ja asuntoja tarvitsevien toiveitten välillä on huomattava ristiriita. Eräänkin vuoden 1969 puolella tehdyn mielipidetutkimuksen mukaan yli 90 % vastaaajista tavoitteli pientaloasumista, mutta siitä huolimatta uudisrakennusalueilla valtaavat kerrostalot jatkuvasti eniten tilaa. Kerrostalorakentaminen on voimistumassa ei vain kaupungeissa vaan jopa maaseudullakin. Tätä voidaan pitää jopa suoranaisena ajojahtina. asunnontarvitsijoita ja heidän toiveitaan vastaan. Näin todettiin taannoin julkisuudessaakin. Miksi näin? Kerrostalorakentaminen on rakentajille ilmeisesti edullisempaa ja joka tapauksessa mutkattomampaa kuin pientalo-

rakentaminen. Lisäksi rakentajat väittävät usein, että pientaloasumisen yleistämisen esteenä on sen kalleus. Kuitenkin julkisuudessa on useissa yhteyksissä todettu, että ylivoimaisesti halvimmat asunnot ovat omakotilinjalalla.

Tarvitaan riittävän suuria sarjoja

Tehdasvalmisteisten pientalojen osuus maassamme vuosittain valmistuneista pientaloista on yleensä 10 %, kun esim. naapurimaassamme Ruotsissa ja USA:ssa on em. prosenttiluku moninkertainen. Joka tapauksessa on todettava, että vaikka tehdasvalmisteisten pientalojen lukumäärä on

mät nykyaikaistuneet. Tuloksena onkin ollut, että rakennuspaikalla tehtävä työ on vähentynyt ja huomattava osa työstä on siirtynyt tehtaisiin. Kuitenkin on todettava, että tähän mennessä pientalorakentamisen todellista koneistamista eivät elementtirakentajat Suomessa ole oikeastaan ensinkään toteuttaneet. Ei kukaan ole vielä pystynyt valmistamaan riittävän suuria sarjoja kokonaisia pientaloja, jotta todellinen elementtirakentaminen olisi edes mahdollista. Nykyisin pientalorakentaminen pysähtyy suuressa määrin puolitiehen. Pientalot tehdään, osien osittaisesta koneistamisesta huolimatta, suurelta osin käsityönä.



meillä moniin muihin maihin nähden suhteellisen alhainen, niin laadullisesti niiden taso on erittäin hyvä ja tyyppivalikoima monipuolinen. Meillä on tarjolla monenlaisia hyviä ratkaisuja ja rakenteita, jotka myötäilevät sangen pitkälle erilaisia rakentajien tarpeita ja toiveita. Tehdasvalmisteisia pientaloja on maassamme markkinoitu jo lähes 30 vuotta, ja nykyisin meillä on suoranaisten teollisuuden ala, joka harjoittaa monipuolista pientalojen ja niissä tarvittavien rakenteiden, osien ja laitteiden valmistusta. Voidaankin sanoa, että teollisen rakentamisen tekniikka yleensä, myös tehdasvalmisteisten pientalojen kohdalla, on kehittynyt valtavasti ja tuotantomenetel-

Nähdäkseni vastaisen kehityksen edellytyksenä ovatkin suuret tuotantoluvut ja suuret jatkuvat sarjat.

Pientalojen markkinointiedellytyksiä parannettava

Tämän vuosikymmenen kuluessa rakennustoiminnan teollistaminen on ollut rakennusalan eräs keskeisimpiä kysymyksiä. Tähän on liittynyt myös keskustelua tehdasvalmisteisten pientalojen tuotannosta ja niiden markkinoinnista, jonka edellytykset ovat olleet useista seikoista johtuen hyvin rajoitetut. On puuttunut mahdollisuuksia laajentaa markkinaosuutta tavanomaisin markkinointikeinoin, koska pe-

rusedellytykset ovat olleet heikot. Jotta valmistaloteollisuutemme asema pientalotuotannosta kasvaisi, on sen pyrittävä vaikuttamaan myös markkinointiedellytysten luomiseen laajassa mittakaavassa. Pelkkä tuotesuunnittelu, mainonta ja myynti eivät riitä.

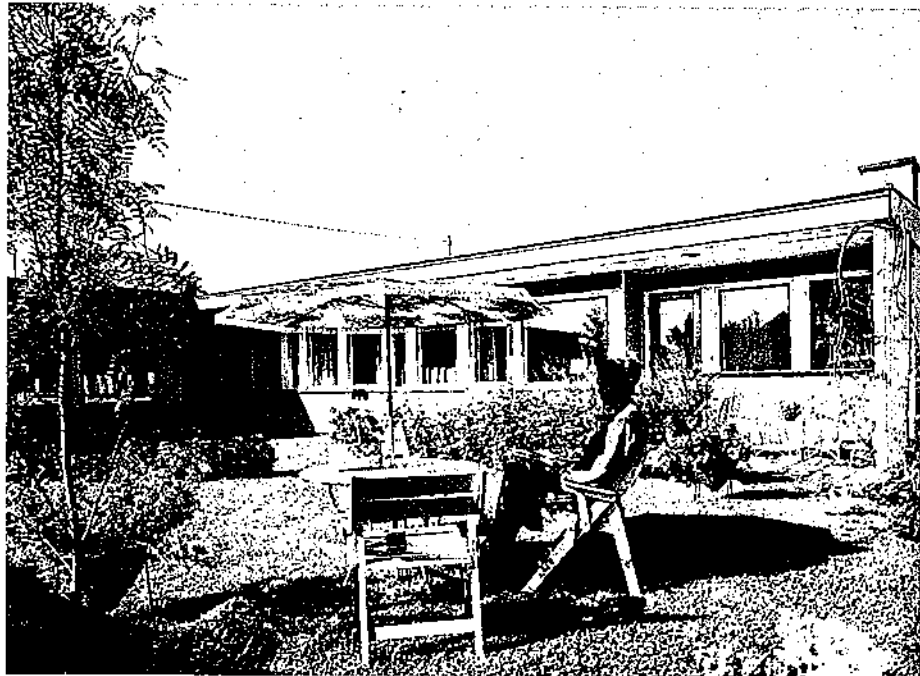
Tärkeimmät alueet

Tärkeimpiä alueita, joilla markkinointiedellytykset olisi pyrittävä luomaan, ovat:

1. Kaavoittaminen
2. Asunnon hankkijoiden asenteet
3. Lainoittaminen
4. Aluerakentaminen

Pientaloalueiden luominen on viime aikoihin asti tuntunut olevan kovin etäällä asemakaavoittajan sydäimestä. Asemakaavoittajien olisi entistä enemmän kiinnitettävä huomiota pientaloalueiden kaavoittamiseen — onhan pientalo tulevaisuuden

asumismuoto! Suurten kaupunkien lähitöillä, joissa pientalokysyntä on ollut laajinta, ei uusia alueita ole riittävästi muodostettu, vaan asuminen pientaloissa on päässyt muodostumaan korkeista tonttien hinnoista johtuen eräänlaiseksi status-symboliksi. Järkevästi kaavoitetun, sopivan suuruisen ja sopivan matkan päässä taajamasta sijaitsevan tonttimaan kohtuullinen saanti onkin eräs pientaloasutuksen avainkysymyksiä. Kun mm. tämä pystytään meillä ratkaisemaan, on pientaloasutuksen laajeneminen Suomessakin tulevaisuudessa selvä. Tilanne tällä hetkellä on alvan toinen perinteellisesti pientalovaltaisissa maissa, kuten esim. Englannissa ja Saksassa, joissa pientaloasumismuotoa todeilla arvostetaan rakentajien ja yhteiskunnan taholla ja joissa rivi- ja omakotitalot ovat nimenomaan keskiluokan ja ammattitaitoisen työväestön asuntomuotoja.



Tämä yksikerroksinen atriumtalo voidaan sijoittaa tontin rajalle tai kytkeä rivitaloksi. Talon L-muotoinen pohjaratkaisu muodostaa rauhallisen sisäpiha-alueen.

Tiivis pientalorakentaminen luo mahdollisuudet tulevaisuudessa

Pientaloasumisen ollessa status-kysymys on rakentajien määrä vähäinen, ja ostajien vaatimukset kalliille tontille sijoitettavaan kalliiseen taloon nähden niin korkeat ja yksilölliset, että hänen valintansa hyvin harvoin osuu tehdasvalmisteiseen taloon.

Ihahduttavaa on havaita, että kaavoittajien asenne tuntuu olevan muuttumassa, ja ainakin rivitalotontteja on uusiin kaavoihin sijoitettu entistä runsaammin. Erityisesti on alettu kiinnittää huomiota tiiviiseen pientalorakentamiseen, joka pystyy maan käytössä ja kunnallistekniikassa kilpailemaan taloudellisuudessa kerrostalorakentamisen kanssa. Uudet omakotialueiden asemakaavat edellyttävätkin useimmiten pieniä tontteja, noin 600–800 m², ja silloin kun asemakaava edellyttää kytkettyä rakentamista, noin 400–500 m². Todennäköistä siis on, että omakotiasutus huomispäivän yhdyskunnassa perustuu valtaosaltaan mm. kytkettyihin pientaloihin niiden eri muodoissa. Joka tapauksessa tiiviin pientaloasutuksen suunnalla on reaaliset mahdollisuudet kilpailuun kerrostalojen kanssa, jopa niiden voittamiseenkin.

Maaseutu teollisen prosessin ulkopuolella

Edellä mainittiin uusia pientaloalueita olevan vähän suurten kaupunkien lähiympäristössä. Maaseudulla on tilanne kuitenkin ollut toinen ja tontteja yleensä riittävästi saatavissa. Rakentajat ovat kuitenkin vain jokseenkin harvoin valinneet asunokseen tehdasvalmisteisen talon. Tähän lienevät eniten vaikuttaneet asenteet. Suomessa, jossa teollistumisaste on ollut ja on edelleenkin jokseenkin alhainen, on omaa taloa pyritty pitämään lähes täysin teollisen prosessin ulkopuolelle jäävänä yksilöllisenä tuotteena, jonka suunnitteluun ja rakentamiseen on tuleva asukas perinteellisesti osallistunut. Toisaalta voidaan todeta, että maamme maatalousvaltaisesta

elinkeinoelämän rakenteesta johtuen on rakentamisessa tarvittavaa ammattitaitoa säilynyt laajoissa kansankerroksissa aina viime aikoihin saakka.

Teollinen valmistus muualla

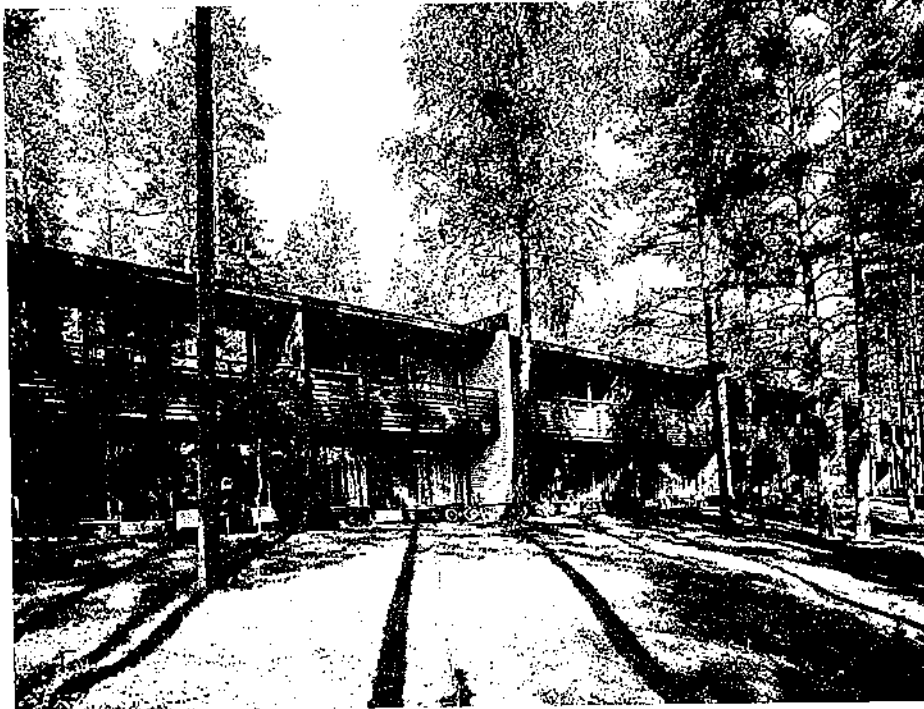
Toisin on tilanne muissa pitemmälle teollistuneissa maissa, joissa rakennusalan ammattitaitoa on harvalla, ja joissa rakentajien asenteet ovat mukautuneet teolliseen valmistukseen, joka tuottaa niin autoja kuin asuntojakin täysin vertailukelpoisina laadultaan ja hinnaltaan muihin pääomatuotteisiin nähden. Oivallisen esimerkin tarjoavat USA ja Länsi-Saksa, joista edellä mainitussa tehdasvalmisteinen taito on jo täysin hyväksytty asukkaan kannalta ja jälkimmäisessä niiden osuus valmiista pientalosta parastaikaa kasvaa jatkuvasti.

Teollistumisasteen kasvaessa ja asenteiden samanaikaisesti muuttuessa on tehdasvalmisteisten pientalojen läpimurto odotettavissa lähitulevaisuudessa myös meidän maassamme.

Lainoitus tilanne

Lainoitus on seikka, joka aina liittyy kaikkeen rakentamiseen — ja pientalorakentajan on viimeistään kustannusarvion valmistuttua mietittävä rakentamisen rahoitusta. Vain harvoilla on mahdollisuus omin pääomin saattaa rakentaminen päätökseen. Tästä syystä pienrakentamisessa tarvitaan yleisesti joko valtion ja siihen liittyvää ensisijaislainaa tai yksistään rahalaitoslainaa. Vapaat luottomarkkinat ovatkin eräs tärkeä tekijä arvioitaessa pientaloasutuksen laajentumista.

Nykyisen lainoitusjärjestelmän vallitessa olisi pientalojen valmistajien pyrittävä kehittämään jonkinlaisia uusia lainoituskeinoja, jotka mahdollistaisivat yhä useammalle halukkaalle rakentamisen aloittamisen. Tämän hetken lainoitus tilanne ei ainakaan rohkaise pientalosta kiinnostuneita rakentajia, sillä onhan ollut havaittavissa jopa



Mittapuuvitalo



Karakallion kaunista omakotialuetta Espoossa

valtion asuntolainoja jaettavan joissakin kunnissa yksinomaan kerrostaloille, jotka tietysti nostavat paikkakunnan muualla saamaa arvonantoa kaupunkimaisuudellaan, mutta ovat tuskin asuntopoliittisesti perusteltuja ratkaisuja.

Aluerakentaminen

Aluerakentamisesta on viime aikoina paljon puhuttu myös pientalojen kohdalla. Tämä rakennustapa tulee nähtävästi olemaan eräs mahdollisuus, jolla päästään riittävän pitkiin tuotantosarjoihin ja samalla myös entistä edullisempiin hintoihin. On myös huomattava, että aluerakenta-

misessa saavutetaan asukkaan kannalta sellaisia etuja, joihin normaalissa pientalossa asujalla ei aina ole mahdollisuutta, kuten kohonnut tarjolla olevien palvelusten määrä ostoskeskuksineen, yhteinen lämpökeskuksineen, rakennushuolto jne.

Ratkaisu aluerakentamiseen pääsemässä jää kaupunkien ja kuntien sekä kaavoittajien harteille. Ne voivat ainoana eliminä luoda edellytykset sellaiselle toiminnalle, jolloin aluerakentamista hoitavat yritykset voivat päästä taloudellisesti mielekkäisiin ratkaisuihin. Tulevaisuudessa varmaan eri asuntotyyppien, omakoti-, rivitalo-

kerrostaloratkaisujen väliset rajat ehkä osittain häviävät ja rinne- ja terassitalotyyppit yleistyvät. Aivan uusia ratkaisujakin kehitetään myös tehdasvalmisteisten talojen kohdalla.

Tämän päivän rakentaminen jatkuu osittain vanhoilla linjoilla, sillä monien nyt rakennettavien alueiden kaavat on laadittu jo kymmenkunta vuotta sitten. Uusia asuntoalueita luotaessa on kuitenkin otettava huomioon entistä enemmän pientaloalueiden kaavoittaminen – sillä kuten alkupuolella totesin, haluaa valtaosa suomalaisista asua luonnonläheisesti pientaloalueilla.

Tehdasvalmisteinen puutalo – tulevaisuuden asumisratkaisu

Lopuksi toteaisin, että mikäli edellä esitetyt markkinointiedellytykset tulevat lähitulevaisuudessa paranemaan, on tehdasvalmisteinen pientalo sellainen asuntoratkaisu, johon yhä enenevässä määrin siirrytään. Tähän viittaa myös tilanne meitä pitemmälle kehittyneissä yhteiskunnissa. Jos 1970-luku on Suomessa voimakkaan investoinnin ja taloudellisen kasvun aikaa, johon merkit nyt viittaavat, on teollisella tuotannolla ja samalla myös valmistusteollisuudella suuret kasvumahdollisuudet.

Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet

Arkkitehti Matti Suuronen

Kun tarkastelemme pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuuksia, on ensin selvitettävä, onko yleensä olemassa teollisuutta ja tuotantoa tällä alalla. Vuonna 1947 Fortune Magazin'issa todettiin, että "talonrakennus on modernin yhteiskunnan eräs suuri sektori, joka on huomattavasti jäljessä teollisuuden luonnollisesta vallankaappauksesta." Tämä on nytkin vielä paikallaan maailmassa. Esim. vuonna 1966 USA:n yhdenperheentaloista noin puolet oli rakentanut yritykset, joiden kokonaisvolyyminä oli vähemmän kuin 75 asuntoa vuodessa. Voimme siis todeta, että pientalojen tuonti- ja vientikysymys on täysin avoin niin Suomessa kuin muissakin maissa, koska suurtuotantokysymystä ei ole vielä ratkaistu missään maailman kolkassa. On siis keskityttävä etsimään merkkejä pientalotuotannon aloittamisesta ja tarkasteltava oman maamme kehitystä ja siihen vaikuttavia tekijöitä, voidaksemme luoda edes

karkeita ennusteita tähän uuteen teollisuusalaan, joka on kaikille maille kansantaloudellisesti merkittävä sekä tuonti- että vientikysymyksenä.

Pientalot asumismuotona

Meillä yleisin pientaloasunto on "omakotitalo". Tiiviimmät asumismuodot, kytkeytyvät ja rivitaloasunnot, ovat sensijaan vielä harvinaisia, kuitenkin nämä länsimaissa suosittu pientaloasunnot säästävät tonttimaata ja samalla ovat huomattavasti jousitavampia aluerakentamiseen nähden.

Ehkä tästä johtuen Suomessa pientalojen osuus on jatkuvasti vähentynyt, ollen nyt noin 30 % valmistuneista asunnoista. Kuitenkin pääosin länsimaita suhde on edelleenkin päinvastainen. (Tanskassa esim. pientaloasuntojen osuus lähes 70 %).

Teknillinen kehitys rakennusalaalla maassamme on lähes yksinomaan kehittynyt



tehokkaampien ja alueittain tehtävien kerrostalojen rakentamiseen. Seurauksena kymmenen viime vuoden voimakkaasta kerrostalorakentamisesta on meillä yhä lisääntyvä toisen asunnon, kesäasunnon tarve. Toisena, tosin vaisumpana merkinä suuntauksesta pientaloihin, on kerrostalosuunnittelussa esiintyvät terassi- ja rinnetalososovellukset. Meillä on siis kahdenlaista asumista nyky-Suomessa:

- kerrostalo- + kesäasunto
- pientaloasunto

Kumpi on taloudellisesti järkevämpi asuinstapa? Milloin aluerakentajat aloittavat "inhimillisempien" pientalokaupunkien rakentamisen?

Kaavoituksen vaikutus pientalorakentamiseen

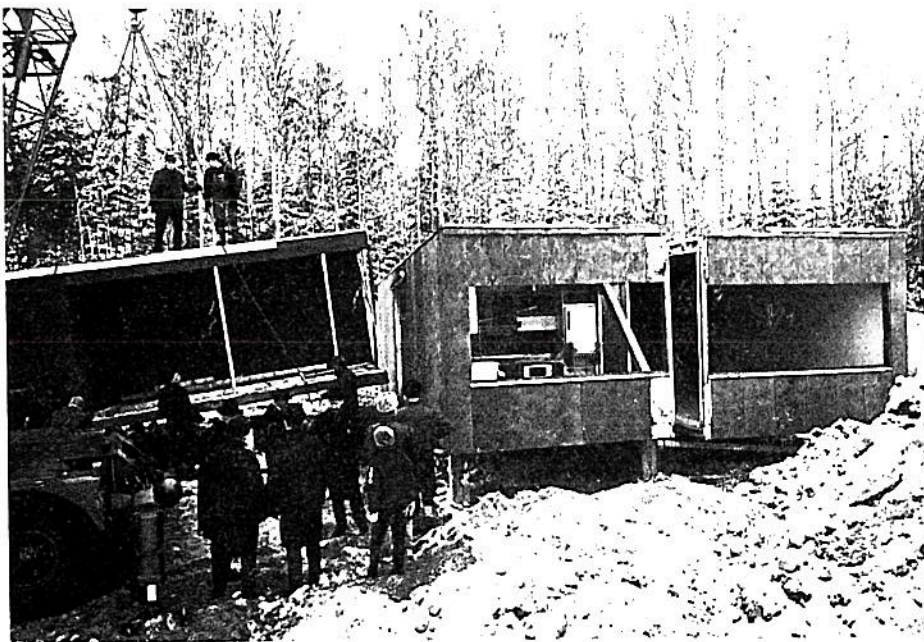
Kuka tai ketkä ovat aivopesseet kaavoittajat ja kaavoituksesta päättävät poliittiset

elimet, kun pieniin kyläinkin tehdään kerrostalokaavoja? Pientaloja varten varataan vain jo osittain rakennettuja, omistusoikeuksiltaan vaikeasti käsiteltäviä omakotiharva-asutuksia, useinkin vain 10 % tulevasta asuntokannasta. Lisäksi alueet, jotka "vahingossa" on kaavoituksessa varattu pientaloille, ovat liian yksityiskohtaisesti määriteltäviä rakennuspaikoiltaan, -tavoiltaan ja -tyypeiltään, tehden mahdottomaksi uudenlaisten, teollisesti valmistettävien pientalojen pystytyksen. On selviö, että pientalojen sarjatuotanto pysyy edelleenkin "lapsenkengissä", kun yhtenäisiä selviä rakennusalueita puuttuu. Onko niin, että kaavoituksen pienoismallit kerrostalokaavoilla saadaan näyttävämmiksi, vai onko kysymyksessä "sosiaalinen kerrostaloaluerakentaminen" muotiasiana. Onko unohdettu käyttäjä, asukas? Haluaako hän kerrostaloasunnon, jos hän samalla hinnalla saisi pientaloasunnon?

Pientalot ja moderni tekniikka

Valtaosa vuoden 1970 pientaloista tehdään paikalla käsityönä joko tyyppipiirustusten tai erikoissuunnittelun mukaan. Kaikki yritykset tarjota tilaelementti- tai valmisosatoloja kilpistävät ratkaisujen sopeutumattomuuteen mitä erilaisemmille perheille ja asunistavoille. Moderni tekniikka ei ole löytänyt minkäänlaista jalansijaa pientalorintamalla. Syynä lienee suunnittelijoiden ja valmistajien puutteellinen yhteistyö ja "tyyppi- ja piirustushenki", sekä kaikkien ratkaisujen kymmenen vuoden kokemuksen tarve, toisinsanoen "ennakkoluulo".

Mikä estää esimerkiksi tietokoneen käytön asukkaan toivomuslistan käsittelyssä, suunnittelussa, erilaisten ratkaisujen vertailussa ja kustannuslaskennassa, tehdastuotannossa ja toteutuksen suunnittelussa, kun vastaavia sovellutuksia on jo monessa teollisuudessa mm. kerrostalojen kustannuslaskennassa ja ohjelmoinnissa. "Hartia-pankki ja talkoohenki" hallitsevat vielä pientalorakentamista.



Polar-talo

Suomalaisia teollisesti valmistettavia pientaloja 1970

Tilaelementtitalot

Parhaana esimerkkinä tilaelementtitaloista on Polar-talo (noin 200 taloa valmiina). Se on kahdesta tai kolmesta tehtaalla täysin valmiiksi tehdystä talonosasta koottava 1-perheentalo, joka kuljetetaan kuorma-autoilla paikalle; liittäminen perustuksiin ja toisiinsa sekä LVI- ja sähkökytkennät vievät vain jonkun päivän.

Tilaelementtitalojen tulevaisuus on kyseenalainen huolimatta pitkälle viedystä viimeistelystä, johtuen pääosin kalliista ja hankalista kuljetuksista sekä liian pienistä sarjoista; se edellyttäisi kokoomalinjaa autotehtaitten tavoin sekä mahdollisesti ilmakuljetuksia.

Valmisosatalot

Nykyisiin kuljetusyksiköihin ja -menetelmiin huomattavasti paremmin soveltuvat rakennusosista, elementeistä paikalla koottavat talot. Hyvin teolliseen valmistukseen (erilaisten elementtien pieni lukumäärä) soveltuvana ja joustavana esimerkkinä on

Domino-järjestelmä. Se soveltuu 1- tai 2-kerroksiseen rakentamiseen sitoutuen pohjaratkaisuiltaan 240 x 480 cm moduuliverkoon; kantavien teräspilareiden ja tasaisten rajapintojen ansiosta väliseinien ja kalusteiden sijoitus on vapaa. Järjestelmä soveltuu sekä tyyppitalovalmistukseen, että erikoissuunnitelmiin.

Valmisosatalojen heikkoutena on vielä erikseen paikalla tehtävät perustus-, LVI- ja sähkötyöt sekä keskinäinen sopeutumattomuus toisista materiaaleista valmistettaviin järjestelmiin.

Edellämainittujen perinteellisiin rakennusmateriaaleihin perustuvien järjestelmien rinnalle on tullut muovirakenteiset rakennusyksiköt, jotka myöskin muotokieleltään poikkeavat tavanomaisista.

Casa-Finlandia sarjan ensimmäinen Futuro perustuu lujitemuovista tehtyyn kuorirakenteeseen, joka on kuljetusteknillisistä syistä jaettu osiin, mutta ilmakuljetusta käytettäessä voidaan tehdä kokonaisuina ruiskuttamalla tai suulakepuristuksella kaksoismuottia käyttäen.



Domino-järjestelmä

Muovit, erikoisesti lujitemuovit, tuovat rakennusalalle uusia käsitteitä: rakennuksen ankkurointi, siirrettävät asunnot ja asuntoalueet. Ehkäpä nämä vielä tekevät asunnosta kulutusyhödykkeen kuten auto on.

Tutkimustyö pientalorintamalla

Suomessa rakennusalalla ns. "tutkimustyö" on yksinomaan jonkinlaista "koordinointia", olevien ratkaisujen ja -tapojen luettelointia. Muilla tekniikan aloilla tutkimustyö pyrkii teoreettisesti tutkimaan ratkaisuja ja etsimään uusia mahdollisuuksia sekä tarvittaessa tekemään kokeiluja käytännössä. Ainoa samanluonteinen tutkimus rakennusalalla lienee kerrostalojen osalta pian saatava rakenteiden moduolointi- ja järjestelmätyypitys (BES-tutkimus). Missä viipyvät tutkimukset asuntojen ja asumistapojen sekä ympäristötekijöiden osalta? Entä markkinatutkimus pientalo kontra kerrostalo? Meillä on lukematon määrä pientalojen ja lomamajojen valmistajia, mutta kuitenkin kaikki ajavat itsekkäästi omia tyyppi-

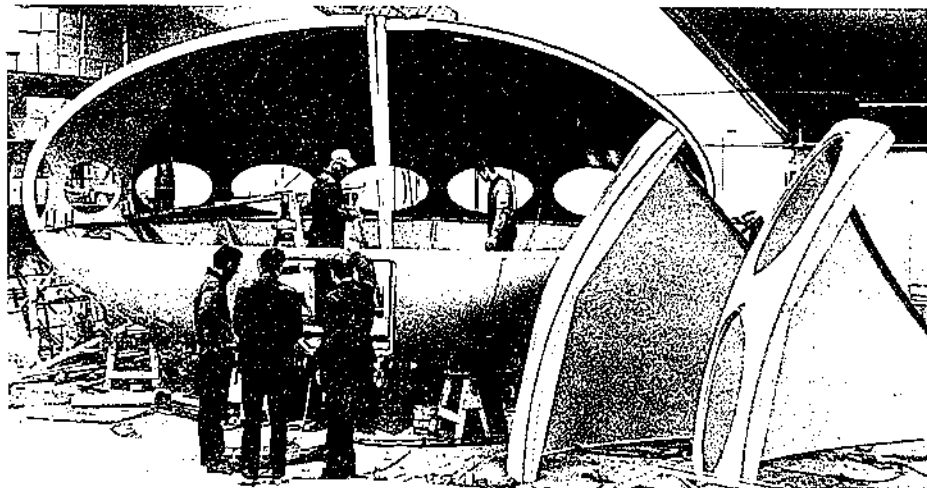
pejään ja materiaalejaan; keskinäinen yhteistyö ja normitus puuttuu. Eivätkö edes suurimmat valmistajat voisi perustaa "paperi-teamryhmää", joka pyrkisi soveltamaan eri rakenteita ja ratkaisuja keskenään sekä tutkimaan ja toteuttamaan uusia yhteisiä alueratkaisuja.

Pientalojen vienti

Suomessa on useita erillään toimivia pientalojen viejäyrityksiä ja -järjestöjä. Suurin on Myyntiyhdistys Puutalo, jolla on oma myyntikonttori sekä Ruotsissa että Länsi-Saksassa. Vuoden 1970 vienti on noin 10 milj. markkaa, käsittäen noin 3-4000 yksikköä, joista pientaloja on 70 %, saunoja ja kesämökkejä 30 %.

Saunat ja kesämökkit toimitetaan kotimaisina tyyppeinä, kun taas pientalot perustuvat ulkomaiseen suunnitteluun ja tilaustyöhön, siis eräänlaiseen urakointiin (50-3.000 kpl/kohde). Tilanne muiden viejien kohdalla on likimäärin samanluonteinen.

Viime vuosina on syntynyt myös toisenlaisia vientiä, "lisenssimyyntiä". Oy Poly-



Futuro

kem Ab:n valmistama Casa Finlandia-Futuron valmistusoikeus on myyty jo yli 50 maahan ja lisenssivalmistajien tuleva vuosivalmistus ylittää 10.000 yksikköä. Tämän idean ja tiedon viennin ohella on työkalujen, muottien, uusien sovellutusten ja -tyyppien vientiä.

Pientalojen tuonti

Meille on tehty yrityksiä tuoda pientaloja lähinnä Pohjoisesta, mutta samantapaisten ratkaisujen johdosta ne eivät ole pystyneet kilpailemaan kotimaisten valmistajien kanssa.

Jo lähes 20 vuotta ovat monet suurteollisuudet (autotehtaat ja öljy-yhtiöt) tutkineet pientalojen valmistusmahdollisuuksia ja tehneet koerakennuksia; USA:ssa Humble Oil'illa on 150.000 asukkaan kaupunkisuunnitelmat valmiina, samoilla linjoilla ovat mm. Boise Cascade, Occidental Petroleum, Mc Culloch Oil, jne. Kanadassa valmistaa Alcan 600 asuntoa kuukausittain ja on toimintansa vasta vuodesta 1966 alkaen.

On selviö, että lähivuosina tehdään ratkaisuja "pientalo-kulutustavaran" valmistamiseksi, jolloin taloteollisuus muistuttaa autoteollisuutta ja suurteollinen vaikutus on myös asuntohinnoissa. Tuontikysymys rat-

keaa niiden soveltuvuudesta oloihimme sekä varmasti hinnasta.

Yhteenveto ja johtopäätöksiä:

Meillä on määrättyssä mielessä olemassa pieni ennakkoilyönti pientaloasiassa muihin maihin nähden (jo olemassa olevat vientiyhteydet ja lisenssivalmistajat).

Jotta etumatka säilyisi olisi tehtävä ainakin seuraavaa:

- avattava mahdollisuuksia yhtenäisten pientaloalueiden rakentamiselle lähinnä kaavoituksella (pientalojen osuus saata- va yli 50 %)
- koerakentamisen mahdollistaminen eri ratkaisuille
- muiden teknillisten alojen tapaisten tutkimuskeskusten ja laboratorioden perustaminen
- yhteistoiminnan järjestäminen eri valmistajien kesken ja yhteiset vientijärjestöt
- suunnittelijoiden ja teollisuuden lähentäminen, esim. tuotesuunnitteluun perustuva royalti-palkkio suunnittelutaksoihin.

Tällöin meillä on omien raaka-aineiden vientiä jalostettuna pientaloiksi sekä muiden materiaalien osalta on mahdollisuus suorittaa kehitys- ja tutkimustyötä, toimia "protopajana" ja myydä näin saadut ideat ja tieto lisenssivalmistajille.

Sähkölämmitys

Dipl.ins. Olavi Kanerva

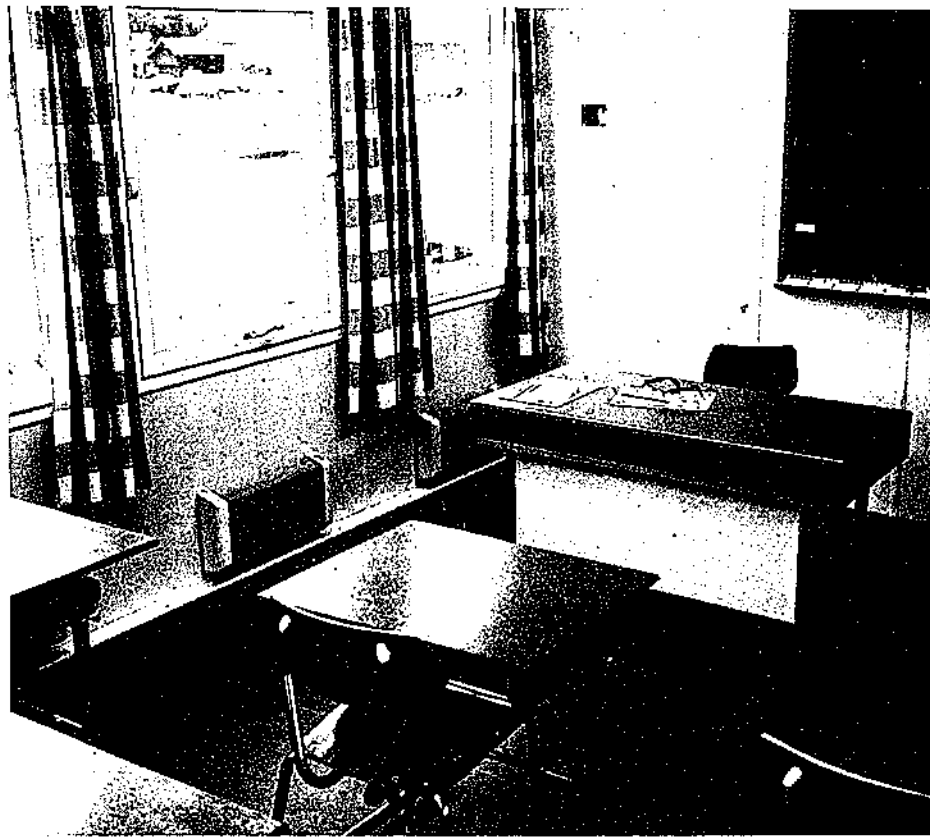
Rakennustekniikan kehittyminen, asuttavuusvaatimusten kasvaminen, sähkölaitosten pyrkimys taloudellisempaan kuormitukseen ja ympäristön suojelunäkökohdat ovat tuoneet markkinoille sähkölämmityksen. Sitä mainostetaan rakennusteknillisesti joustavaksi, vaivattomaksi ja mukavaksi, taloudelliseksi sekä ympäristöystävälliseksi. Näissä väitteissä lienee paljon perää, koska sähkölämmitys on työnyt maassamme itsensä läpi parin viime vuoden aikana. Tavanomaisen lämmityksen myyjät ovat kuitenkin ryhtyneet vastaaiskuun kehittämällä tuotteittensa teknillistä tasoa sekä korostamalla niiden taloudellisuutta.

Elementtirakentamisen pullonkaulana on ollut energiahuoltotekniikka, joka ei ole riittävästi mukautunut kehitykseen. Lista-asennusta ja sähkölämmitystä käyttäen voidaan talo nykyään tehdä käytännöllisesti katsoen valmiiksi ennen sähkö- ja lämpötoita. Tällä on suuri kustannuksia alentava vaikutus. Tämä tekee mahdolliseksi esimerkiksi standardielementtien varastovalmistuksen. Myös rakennustyömaalla alenevat kustannukset aputöiden vähetessä sekä

hukka-aikatodennäköisyyden pienetessä. Viimeaikoina on vesikeskuslämmitystä pyritty kehittämään samaan suuntaan. Nyt on jo markkinoilla katolle sijoitettavat kokonaan tehdasvalmisteiset lämpökeskukset sekä tutkimusvaiheessa muoviset lämpöjohdot.

Kuluttajan kannalta on sähkölämmityksen vaivattomuus pientaloissa selvä etu. Sähkölämmityksestä asunnosta voidaan poistaa mielivaltaisen pitkäksi ajaksi ilman palovaaraa tai pelkoa polttoaineen loppumisesta. Huollontarve on vähäisempää öljylämmitykseen verrattuna, jossa ainakin kattila on aika-ajoin puhdistettava. Sähkö- ja vesikeskuslämmityksellä ei ole suuriakaan asumismukavuuseroja fysiologisessa mielessä. Tämä johtuu siitä, että toisaalta vesikeskuslämmityksessä on yleistymässä huonekohtaisten patteritermostaattien käyttö ja toisaalta sähkölämmitys on päässyt lastentaudeistaan kuten liian korkeista pintalämpötiloista ja häiritsevästä äänistä.

Eri energiahuoltojärjestelmien taloudellisista ominaisuuksista ovat mielipiteet men-



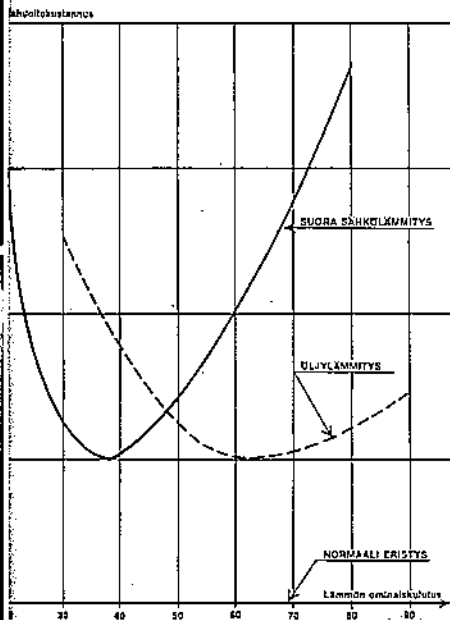
Sähkölämmityspattereita koululuokassa

neet voimakkaimmin ristiin. Tämä johtuu osittain siitä, että sähkö- ja öljylämmityksen kustannusrakenne on toisistaan niin poikkeava, etteivät kustannukset ole yhteismittallisia. Esimerkiksi rakentaja, jolla on rahoitusvaikeuksia, panee suuren painon pienille investoinneille, kun taas huoneiston omistajalle ja asukkaalle ovat käyttökustannukset ratkaisevia. Yleisimmän kuvan kustannuksista saa tarkastelemalla energiahuollon kokonaiskustannuksia kuluttajan kannalta. Tällöin on otettava huomioon ainakin seuraavat kustannukset:

- Investoinnit lämmityksestä ja eristyksistä.
- Energiakustannukset lämmityksestä ja lämpimästä vedestä.
- Kustannukset taloussähköstä.

Järjestelmien erilainen kustannusrakenne johtaa erilaiseen taloudellisimpaan lämmönkulutukseen, mikä edelleen vaikeuttaa järjestelmien vertaamista. Rakennuksen lämmönkulutukseen voidaan vaikuttaa ikkunarakenteella, seinämien lämpöeristyksellä sekä lämmön talteenotolla ilmanvaihdossa. Kuvassa 1 on asiaa havainnollistava esimerkki, jossa on laskettu erään tehdasvalmisteisen pientalon energiahuollon suhteelliset kokonaiskustannukset lämmön ominaiskulutuksen funktiona. Esimerkistä havaitaan, että jos normaali-eristiseen taloon yritetään soveltaa sähkölämmitystä, ovat sen kustannukset tässä tapauksessa n. 16 % öljylämmitystä korkeammat. Jos sähkölämmitystalon eristystä parannetaan tulevat kustannukset lisäinvestoinneista huolimatta yhtäsuuriksi.

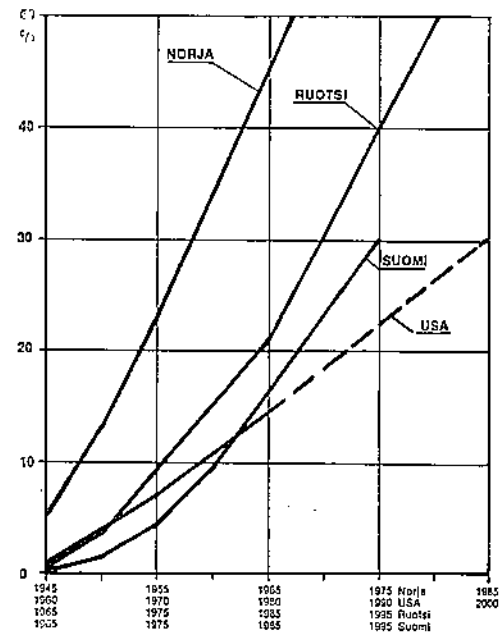
kuva 1.



Sähkölämmityksen merkitys ympäristön suojelulle riippuu paljon tapauksesta. Ruotsissa on todettu raskasöljylämmityksen aiheuttamien rikkivahinkojen olevan n. 400 mk asuntoa kohti vuodessa. Tämä on niin suuri summa, että se tekisi sähkö- ja kaukolämmityksen ylivoimaisiksi muihin nähden, mikäli se voitaisiin ottaa kustannuslaskelmissa huomioon. Valitettavasti näin ei voida useinkaan tehdä, sillä näiden lämmitystapojen saastutusvaikutus riippuu mm. voimalaitoksen sijainnista ja polttoainees-tä. Vasta atomivoimalla tapahtuva sähkö- ja kaukolämmitys tuo energiahuollon osalta lopullisen ratkaisun ympäristön saastutusongelmaan, mikä näyttää länsimaaisessa yhdyskuntasuunnittelussa nousevan painavimmaksi tekijäksi eri lämmitystapoja arvioitaessa.

Voimakas teknillinen kehitys rakennus- ja energiahuoltoalalla on entisestään lisännyt alan tutkimustarvetta. Sähkölämmityksestä on käynnissä laaja julkinen tutkimus Teknillisessä korkeakoulussa. Tutkimus tapahtuu kiinteässä yhteistyössä käytännön

kuva 2. Sankorajamitteisten asuntojen osuus asuntokannasta eräissä maissa



rakennustoiminnan kanssa. Tutkimusorganisaatioissa on edustajia rakennuttajia, LVI- ja sähkölaitosaloilta sekä eri tutkimuslaitoksia. Tärkeimmän tutkimussektorin muodostaa koerakennustoiminta. Ensimmäisiä tutkimuskohteita on Kirkkonummelle v. 69 valmistuva sähkölämmitetty kerrostalo sekä Järvenpäähän v. 70 valmistuva kolmen kerrostalon koetaloryhmä. Viimeksi mainittu kohde on vartavasten suunniteltu tutkimuksia varten. Siellä voidaan tutkia täysin samanlaisissa olosuhteissa erilaisia lämmitystapoja, erilaisia ilmanvaihtojärjestelmiä sekä monia muita alan teknillistä-loudellisia ongelmia.

Tällä hetkellä näyttää siltä, että sähkö-, öljy- ja kaukolämmitys eivät pysty syrjäyttämään toisiaan, vaan kullakin on löydymsä omat luontaiset sovellutusalueensa. Näiden alueiden rajariidat ovat kuitenkin saaneet aikaan nopean teknillisen kehityksen ja vilkkaan tutkimustoiminnan koko lämmitysrintamalla, mistä loppujen lopuksi hyöty kuluttaja parempana ja halvempaan asumisena.

Asumistaso esittelee vuosittain joukon asuntotoiminnan parissa työskenteleviä henkilöitä. Henkilötiedot julkaistaan sellaisina, kuin asianomaiset ovat halunneet ne toimitukselle luovuttaa. Tämän lisäksi kukin esiteltävistä on antanut vastauksensa seuraaviin kysymyksiin:

1. Johtava periaatteenne asuntotoiminnan alalla?
2. Voidaanko käytössä olevia asuntojen omistus- ja hallintamuotoja (omistus-, asunto-osuuskunta- ja vuokra-asuntoja valtion lainoittamina ja ilman kyseistä lainatukea) kehittää nykyisestään?
3. Näkemyksenne mukaan suurin este asuntorakennustuotannon voimakkaalle nousulle?
4. Voidaanko rakennuskustannuksia oleellisesti alentaa ja miten?
5. Näettekö myönteisiä piirteitä tonttimaan sosiaalisoinnissa?
6. Pidätkö nimitystä "grynderi" myönteisenä vai kielteisenä ja millä termillä ehdottaisitte sen jälkimmäisessä tapauksessa korvattavaksi?
7. Mikä on mielestänne tämän hetken ihan teellinen asunnon neliömäärä asukasta kohden?
8. Vastaava luku omassa asunnossanne?



Helsinki. Syntynyt 28. 12. 1912 Ruskealassa.

Toiminut Helsingin kansanhuoltolautakunnan sihteerinä vuosina 1940–1941 ja kansanhuoltotoimiston päällikkönä v. 1942. Nimitettiin Postisäästöpankin johtajaksi v. 1942 ja pääjohtajaksi v. 1943, missä toimessa oli vuoteen 1968, jolloin hänet nimitettiin Helsingin kaupunginjohtajaksi.

Ollut Valtioneuvoston jäsenenä kauppa- ja teollisuusministerinä ja ministerinä sosiaaliministeriössä vuosina 1950–1951, oikeusministerinä v. 1951, kauppa- ja teollisuusministerinä v. 1953, kauppa- ja teollisuusministerinä ja ministerinä ulkoasiainministeriössä vv. 1953–1954, sisäasiainministerinä ja ministerinä kauppa- ja teollisuus- sekä valtiovarainministeriössä v. 1957.

Talousneuvoston puheenjohtajana v. 1946–1947, Talouspoliittisen suunnitteluneuvoston puheenjohtajana v. 1951–1954 sekä talousneuvoston puheenjohtajana vv. 1954–1956.

Helsingin kaupunginvaltuuston jäsenenä v. 1954–1968 ja kaupunginvaltuuston puheenjohtajana v. 1957–1968. Tasavallan presidentin valitsijamiehenä v. 1956 ja 1968.

Toiminut valtion toimenpiteitä asuntotuotannon elvyttämiseksi tutkineen ja sitä koskevan lainsäädännön laatineen eli ns. Arava-komitean puheenjohtajana vuonna 1950. Asuntoreformiyhdistyksen hallituksen puheenjohtajana yhdistyksen toiminnan uudelleen aloittamisesta vuodesta 1964 lähtien.

Valmet Oy:n hallintoneuvoston puheenjohtajana v. 1951–1954, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Salaman johtokunnan jäsenenä vuodesta 1950, Rauma-Repola Oy:n hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 1952 ja hallituksen jäsenenä vuodesta 1955, Vakuutus Oy Pohjolan hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 1955, Rahalaitosten neuvottelukunnan jäsenenä vuosina 1949–1968, Helsingin kauppakamarin hallituksen jäsenenä vuodesta 1958, Teollistamisrahasto Oy:n hallintoneuvoston varapuheenjohtaja-

na vuosina 1954–1960 ja johtokunnan puheenjohtajana vuosina 1960–1969, Oy Aluman hallituksen puheenjohtajana vuodesta 1957, Pienteollisuuden Takauslaitoksen hallintoneuvoston jäsenenä vv. 1964–1968, Sibelius-viikon säätiön hallintoneuvoston puheenjohtajana vv. 1957–1968, A. Gallen-Kallelan museosäätiön edustajiston puheenjohtajana vuodesta 1958, Amer-Tupakka Oy:n hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 1961, Kansantaloudellisen yhdistyksen johtokunnan jäsenenä v. 1960 ja puheenjohtajana v. 1961, Partiosäätiön hallintoneuvoston varapuheenjohtajana vv. 1960–1962 ja puheenjohtajana vv. 1963–1967, Talouselämä -lehden johtokunnan jäsenenä vv. 1962–1968, Helsingin Puhelin-yhdistyksen edustajiston jäsenenä vuodesta 1963.

1. Olen aina korostanut pitäväni tärkeimpänä riittävän asuntotuotannon aikaansaamista samoin kuin sitä, ettei asuntojen tuotannon lisäämiseen pyrittäessä pidä kiistellä, mikä osuu tässä tuotannossa tulisi olla valtion lainoittamalla, kuntien harjoittamalla, yleishyödyllisellä tai yksityisellä asuntotuotannolla. Kaikilla on myös sama ongelma, jonka ratkaisuun pitäisi yhteisin voimin pyrkiä, nimittäin pääoman ja josakin määrin myös tonttimaan puute.

2. Suomessa nykyään käytössä olevat asuntojen omistus- ja hallintamuodot ovat niin kehittyneitä ja tarjoavat valinnan mahdollisuuksia kunkin asunnontarvitsijan tarpeiden ja taloudellisten resurssien mukaan, ettei asuntokysymyksemme tehokas ja tarkoituksenmukainen ratkaisu tällä kohtaa kaipaa parannuksia.

3. Totesin jo edellä, että asuntotuotantomme pahin pullonkaula on pääomapula, oipa sitten kysymys valtiolta tai yksityisiltä rahamarkkinoilta saatavista lainapääomista. Myös verotus lepää raskaana kaiken asuntotuotannon yllä, ja hinnoillaan kotuullisten asuntojen aikaansaaminen vaatisi verotuskohtelun lieventämistä.

4. Mitään taikakeinoja tähän ei ole. Rakennuskustannusten alentamiseen voitaisiin kuitenkin vaikuttaa uudistamalla eräitä tarpeettoman tiukkoja lainsäädännön ja rakennusjärjestyksen määräyksiä, suosimalla teollista rakentamista ja harjoittamalla pitkäjänteistä kunnallista tonttipolitiikkaa.

5. En hyväksy termiä "tonttimaan soisiointi." Mielestäni yhteiskunnalla tulee olla paremmat mahdollisuudet kuin tähän asti lunastaa maa-alueita asuntotuotantoon sellaisissa tapauksissa, joissa sopivan tonttimaan hankkiminen "vapaaehtoisista" tietä osoittautuu mahdottomaksi.

6. En pidä nimitystä "grynderi" kielteisenä, vaikka sille sellainen sävy yleisessä käytössä usein annetaan. Yksityiset rakennusyritykset ovat meidän maassamme antaneet arvokkaan panoksen asuntotuotannollemme. Rakentamisessa pätee sama kuin kaikessa muussakin teollisessa toiminnassa – ratkaisevaa ei ole, onko kysymyksessä oleva yritys yksityinen, valtion tai ns. yleishyödyllinen, vaan hyvä vaiko huono yritys. Vaihtaisinkin siis tuon huonon kaiun saaneen "grynderi" nimityksen esim. "asuntoyrityksen perustajaan."

7. En ole ammatti-ihminen sanomaan, mikä neliömäärä nimenomaan olisi ihanteellinen, mutta mielestäni tulisi asunnossa olla kylpyhuoneen, keittiön ja oleskelutilan lisäksi jokaisella perheenjäsenellä oma huoneensa.

8. Asun- virka-asunnossa, josta perheeni käytössä oleva yksityistila vastaa edellä mainitsemaani periaatetta.

Heikki von Hertzen

Synt. 21. 11. 13, Viipuri.

Vht: hovioikeuden asessori, kihlakunnan tuomari Ernst Frithiof von H ja Lyyli Clara Enquist.

Yliopp. Sortavalan lvs. 31. 5. 31. Karj. osak. Yl. oik. tutk. 3. 7. 40.

HA Turun HO 23. 8. 40. VT 19. 12. 47.

Puoliso: 1. 1941 Siskolahja Laitinen, † 1957, 2. 1962 Berith Peltonen.

Lapset: Heikki, Hannu, Markku, Hannele.

Päätölmät:

1. Suomen Käsiyöläis-Osakepankin haarakonttorien esimiehenä Helsingissä ja Tampereella 1. 2. 41–15. 1. 43.

2. Väestöliiton toiminnanjohtajana 1943–1965.

3. Asuntosäätiön hallituksen puheenjohtajana ja toimitusjohtajana 1951 lukien.

4. Seuraavien lehtien päätoimittajana: Asuntopolitiikka 1951 lukien; Valtakunnansuunnittelu 1955 lukien; Lakimies ja yhteiskunta 1953–1965.

Erlkoistehtävät ja toimikunnat:

Valtakunnansuunnitteluneuvoston jäsen 1956–, Suomen Rakennustaiteen seuran hallituksen jäsen 1956–1966, Helsingin keskustan suunnittelutoimikunnan jäsen 1958–, Pohjoismaisten yleishyödyllisten rakentajien yhteiselimen NBO:n (Nordisk Byggnadsko-operativ Organisation) hall. jäsen 1960 lukien, UIOF:n kansainvälisen asuntokomission jäsen 1953–1958, YK:n Euroopan toimiston järjestämän kansainvälisen asunoseminaarin (European Seminar on Social Aspects of Housing) johtaja 1959, Maailman terveysjärjestön asuntopolitiittinen asiantuntija (WHO Expert Advisory Panel on Public Health Aspects of Hou-



sing) 1961 lukien, Kansainvälinen kaupunkisuunnitteluliitto (International Federation for Housing and Planning), Pysyvän valtiokunnan jäsen 1958, Bureau Member 1961 lukien.

Komiteat:

Aravakomitea 1948, Valtakunnansuunnittelukomitea 1951–56, Helsingin kaupungin rakennusjärjestyskomitea 1951, Asunnontarvekomitea 1955, Asuntotuotannon verohuojennuskomitea 1961, Aravan uudistamiskomitea 1963.

Opintomatkat:

Lukuisia opintomatkoja Euroopassa vv. 1932–1959. Kiina 1955. Brasilia, Meksiko, Yhdysvallat, Kanada, Kauko- ja Lähi-Itä 1960. Puhemies Gerstenmeyerin kutsusta tutustumassa sodan jälkeiseen asuntotuotantoon ja kaupunkisuunnitteluun Länsi-Saksassa 1962. Matkoja Yhdysvaltoihin 1960, 1963, 1966, 1967, 1968, 1969.

Julkaisut:

Koti vaiko kasarmi lapsillemme, WSOY 1946. Social Aspects of Housing. General Objectives. United Nations, Geneva 1960.

1. Asuntotuotanto ei saa olla mikään irrallinen ilmiö. Sama koskee asuntopolitiikkaa. Asunto on elimellinen osa nykyaikais-ta yhdyskuntasuunnittelua. Asunnon neljän seinän sisällä voidaan ratkaista vain korkeintaan 25% asukkaan jokapäiväisistä ongelmista. Loput 75% on ratkaistava yhdyskuntasuunnittelun avulla — leikkipaikat, lastentarhat, koulut, ostospaikat, palvelu, kontaktit, vapaa-aika- ja kulttuuritoiminnot, työpaikat jne. Ryhdyttävässä rakentamaan Tapiolaa 1950-luvun alussa valitsimme tunnuslauseeksemme: — "Emme halua rakentaa asuntoja emmekä taloja vaan nykyaikaisia yhdyskuntia nykyajan ihmiselle". Suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla ihminen ja hänen perheensä, kuluttaja ja jalan-kulkija. Teollisuuden, liike-elämän ja liikenteen on alistuttava palvelemaan ihmistä. Ihminen on herra, ja kone — auto mukaan-lukien — vain nöyrä palvelija.

2. Voidaan kehittää ja pitäisi kehittää. On kuitenkin muistettava, että suomalainen asunto-osakeyhtiömuoto on eräs maailman kehittyneimpiä asuntojen hallintomuotoja. Asunto-osuuskunta on yhteiskuntapoliittisesti ja yhteiskuntataloudellisesti vuokra-asuntoa tuntuvasti parempi. Sen toivoisi kehittyvän ja voittavan alaa.

3. Suurin este asuntorakennustuotannon voimakkaalle nousulle ja hyvien yhdyskuntien syntymiselle on jatkuva epätasapaino keinotekoisesti kiihdytetyn kulutuksen ja ensiarvoisen tärkeiden sosiaalisten investointien välillä. Kakkua ei voi sekä syödä että säästää. Demokraattisen yhteiskunnan on löydettävä oikeat keinot, joiden avulla se saa kansalaiset vapaaehtoisesti supistamaan tarpeetonta kulutustaan heille elintärkeään investointiin (asunnon ja asuntoympäristön) hyväksi. Asuntosäästäminen on tässä suhteessa järjestelmänä lyömätön. Tiedossani ei ole mitään toista menetelmää, jota alkuunkaan voisi verrata tuloksiltaan ja vaikutuksiltaan asunto- ja muuhun hyvin punnittuun ja suunniteltuun ta-voitesäästämiseen.

4. Rakennusbyrokratian synnyttämänä on

Suomessa voimassa paljon ankarampa palo-, rakennus-, sähkö- ym. turvallisuusmääräykset kuin muissa moninkertoin ti-heämmin asutuissa Euroopan maissa. Asiantuntija-arvioiden mukaan voitaisiin rakennuskustannuksia helposti alentaa 10-15% ainoastaan poistamalla muihin maihin verrattuna tarpeettomat lisävaatimukset. Eikä muu toimenpide yhtä tehokkaasti ja nopeasti alentaisi rakennuskustannuksia vastaavalla prosenttimäärällä. Sen sijaan katson, että muut alentamisyrittäykset jäävät suhteellisen vaatimattomiksi niin kauan kuin käytämme nykyisiä raskaita rakennusmateriaaleja. Todella huomattava rakennuskustannusten alentuminen tulee tapahtumaan vasta sitten kun ratkaisevasti siirrytään nykyistä paljon kevyempien uusien rakennusaineiden käyttöön.

5. Ei niinkään maan puute kuin suunnittelutaidon ja johtamistaidon puute ovat olleet suomalaisen yhdyskuntasuunnittelun Akilleen kantapäänä. Eräänä esimerkkinä voidaan mainita Helsinki. Kaupungilla oli koko 40- ja 50-luvulla runsaasti tonttimaata ja kaavoitettavaa aluetta käytettävissään. Siitä huolimatta ei ole saatu aikaan yhtään ainoata modernia, kansainvälisen arvostuksen kestävää kaupunginosaa yhdyskunnista puhumattakaan. Monia alueita suoras-taan turmeltiin (Kulosaari ym.). Toisaalta on kyllä myönnettävä, että seurauksena lyhytnäköisestä kunnallispolitiikasta eräillä yhdyskunnilla nyt on suunnitteluvaikeuksia. Sopii kuitenkin epäillä tuoko tonttimaan sosialisointi käyttäjilleen sitä taitoa ja viisautta, jonka avulla asuntotuotannon ja yhdyskuntasuunnittelun ongelmat oikein ja hyvin ratkaistaan. Tähänastiset kokemukset eivät puhu tällaisen kehityksen puolesta.

6. Sanalla grynderi on kauan ollut negatiivinen kaiku. "Yhdyskuntarakentaja" on hyvä termi edellytyksellä, että sillä on ka-tetta käytännössä.

7. 25-35 m², asuntotyyppistä ja parheen jäsenten iästä ym. riippuen.

8. 35 m².

Olavi Kanerva



S. 14. 9. 1929 Nokia

Ylioppilas —48, Dipl.ins. —57, Oy AGA Ab apul. joht. 57-60, Oy Philips Ab kaup-pall. joht. 60-65, Keskus-SATO Oy toim. joht. 65- ja johtok. jäsen.

Asuntotuotantoneuvottelukunnan jäsen 1968 alkaen, Aluerakennus Oy hallituksen pj. 67-68, Polar-rakennusosakeyhtiön hall. ja työvaliok. jäsen 65-68, Useiden SATO yhtiöiden hall.neuvoston tai johtok. jäsen, Amer-Tupakka Oy hall.neuv. jäsen 69 al-kaen, Espoon kauppalanvaltuuston jäsen 60-63 ja puh.joht. 61-62, Espoon teollis-tamislk:n puh.joht. 64 alkaen, Espoon kauppakamarivallok. puh.joht. 68 alkaen, Helsingin kaupak. hallituksen ja työvaliok. jäsen 69 alkaen, Teknillisen Korkeakoulun Ylioppilaskunnan hall.puh.joht. 57.

Mm. Sähkölämmitys- ja asumistasotutkimuksien valvovan tmk:n jäsen.

Useiden kymmenien asunto- ja kiinteistö-yhtiöiden hall. pj.

Suomen Asuntoliitto ry — Finlands Bos-tadsförbund rf hall. varapj. ja jäsen, Asun-toreformiyhdistys ry:n hallituksen jäsen, eräiden urheiluseurojen pj. ja hall. jäsen.

1. Pitkätähtäyksen talous- ja teknillistä ohjelmointia ja suunnittelua. Aluerakenta-mista ja sen kautta kustannusten alenta-mista.

2. Nykymuodot verraten tarkoituksenmu-kalsia. Pientalojen ryhmarakentamisen hal-lintomuoto edellyttäisi lisäsopeuttamista ko. tarkoitukseen.

3. Pääomien puute.

4. Erikoisesti rahoituksen pitkän tähtäyk-sen ohjelmoiminen ja standardisoiminen.

5. Yhteiskunnan pitäisi ensin käyttää sil-lä jo olevia keinoja kuten esim. kaavoitta-malla riittävästi maata, jolloin riittävä tar-jonta pitää ylikuumenneet maanhinnat ku-riassa.

6. Termi on neutraali muissa maissa ei-kä vastaavanlaajuisista henkistä painetta ko-yrittäjäryhmää kohtaan niissä esiinny. Eri-tyisesti suomenruotsalainen lehdistö tun-tuu tällä hetkellä harjoittavan mielipiteen-muokkausta rakennusyrittäjiä vastaan, vaikka nämä piirit määräävät suurimpina maanomistajina ainakin rannikkoseuduilla tontinhintatason. Rakennusalan yrittäjäkun-ta on tosin antanut menneinä aikoina ar-vosteluun aiheita. Vastuunkantaja-rakentaja vastaisi verraten hyvin suomenkielistä kä-sitettä (vrt Bauherr — Träger-Baufirme kä-sitteitä Saksassa).

7. Vaihtelee perheen struktuurin, sijain-nin ym. johdosta n. 20 m².

8. Edellistä korkeampi, yli 20 m².



Pääjohtaja (58). 1951–59 SAKn edustajana Asuntosäätiön hallituksessa Tapiola-suunnitelmaa toteutettaessa. Määrätty Aravan pääjohtajaksi 1959 ja 1966 asuntohallituksen pääjohtajaksi. Toiminut Aravan neuvottelukunnan jäsenenä alusta alkaen. Kansanedustajana tehnyt useita asuntopoliittisia esityksiä. Toiminut lapsiperheiden asumistukijärjestelmää valmistelleen komitean puheenjohtajana, jäsenenä Aravan uudistamiskomiteassa ja asuntopoliittisessa komiteassa. Suomea ja suomalaisia järjestöjä edustavana osallistunut useihin kansainvälisiin kokouksiin – NBO (Nordiska Bostadskooperativa Organisation), Pohjoismaisten rakennuspäivien suomalaisena esitelmäsihtijänä Islannissa 1968. Vuodesta 1959 toiminut Suomen edustajana ECE:n asunto-, rakennus- ja suunnittelukomiteassa, komitean varapuheenjohtajana vv. 1966–67 ja puheenjohtajana 1968–69. Nimetty Suomen ja samalla Pohjoismaiden yhteiseksi edustajaksi ECOSOCin asuntopoliittiseen komiteaan vuodesta 1970 alkaen. Useita esitelmiä ja kirjoituksia asuntopoliittisesta kotimaasta ja ulkomaisissa julkaisuissa.

koitetaan. Jos sillä tarkoitetaan yhdyskunnan kehityksessä tarpeellisen rakennusmaan käyttämistä suunnitelmallisesti ja huolehditaan siitä, ettei tätä järjestelmää noudatettaessa kukaan hanki ansiotonta arvonnousua raakamaalla ja myöhemmin rakennusmaalla ja vielä myöhemmin näin hankitulle maalle rakennetusta, katson asiassa ilmenevän selviä myönteisiä piirteitä.

6. Perustajaurakoitsijoita on ollut erilaisia. Yieensä käsitetään asia grynderi-nimitystä käytettäessä siten, että kysymys on jobbarista. Näin on erinäin aikoina ollut, mutta perustajaurakoitsijaa tarvitaan myös

terveessä asuntorakennustoiminnassa. Tässä ovat nimetykset tulleetkin ilmaistuksi.

7. Yleispätevästi ei ehdotonta ihanteellista neliömäärää voida ilmaista. Sen sijaan voidaan pitää oikeana mm. sellaista tavoitetta, että asunnossa on keittiön ja erinäisten muiden tarpeellisten tilojen lisäksi huone henkilöä kohti. Kaikissa skandinaavisissa maissa on päästy tätä väljemmäänkin tilaan. Meillä on tällä hetkellä ajan-kohtaisempaa pyrkiä täyttämään tavoitteemme.

8. Lastemme avioituttua on kahden hengen käytettäväksi jäänyt keittiö, kaksi huonetta ja tilava olohuone ruokailutiloineen.

1. Suunnitelmallinen, määrätietoinen, epäkohdat poistava valtakunnallinen asuntopoliittikka.

2. Kehittämisestä ja kehittämismahdollisuuksista on ollut vallalla myönteisiä käsityksiä. Mahdollisuuksia on tutkittu ja on tutkittava edelleen. Tärkeätä, että tutkimusten tulokset saatetaan myös käytännön asteelle. Niin ei ole tapahtunut.

3. Suurimpana esteenä on ollut se, etteivät asuntoproduktioon suunnattavat varat kansantalouden eivätkä valtion talouden puitteissa ole vastanneet asuntoproduktio-ohjelmaa. "Voimakkaalla nousulla" lienee ymmärrettävä tuotannon saattamista ohjelman mukaiselle tasolle. Jos ohjelma käsitetään ylimitoitetuksi, on se korjattava. Turhaa riittää ei pidä ylläpitää.

4. Rakennuskustannusten alentaminen ei käy "hokkuspokkus" keinoin. Tutkimustyötä on jatkettava vakavasti ja riittävän tehokkaasti. Tulokset käytäntöön.

5. Myönteiset piirteet ovat riippuvaisia siitä, mitä tonttimaan sosiaalisoinnilla tar-



Teollisuusneuvos. Synt. 10. 6. 1916 Joutsenossa.

Valmistui rakennusmestariksi Kuopion teknillisestä koulusta 1944. Vuosina 1945–46 ja 1948–50 Rakennusliike Rainer Sainion palveluksessa Lappeenrannassa. Vuosina 1946–48 Toijalan kauppalan rakennusmestarina. Vuodesta 1950, alkaen Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky:n toimivana yhtiömiehenä. Teollisuusneuvoksen arvo 1967.

Perustajaosakkaana: Pirkan Elementtirakenne Oy, Laatulementti Oy, Rakennustoimisto Kiviniemi & Kumpp. Ky. Rakennusliike Hännikäinen & Mansikka Ky. Rakennusliike Aaro Havia Oy.

Muut toimet: Tampereen kaupakorkeakoulusäätiön neuvottelukunnan jäsen 1961–66, Tampereen Säästöpankin isännistön jäsen, Peltolammin Opiskelija-asunnot Oy:n johtokunnan jäsen, Kiinteistö Oy Kalevan Sammon perustajajäsen sekä johtokunnan jäsen, Asuntopoliittisen komitean jäsen 1965, Toijalan kauppalan järjestysoikeuden asiantuntijajäsen 1946–48, Toijalan kaup-

palan rakennuskatselmusmiesten jäsen 1946–48, Toijalan Lions Clubin presidentti 1961–62, Valkeakosken Rakennusmestariyhdistyksen johtokunnan jäsen.

1. Johtava periaatteeni asuntotuotannon alalla on tuottaa hyvätaoisia ja asuttavia huoneistoja kohtuullisella hinnalla.

2. Nyt käytössä olevia asuntojen omistus- ja hallintamuotoja voidaan kehittää nykyisestään. Sekä asuntolainoitettujen että ilman asuntolainaa rahoitettavien asuntojen paras hallintamuoto on asunto-osakeyhtiö. Mielestäni asunto-osakeyhtiöiden ja vuokratalojen, johon luen myöskin asunto-osuuskunnat, suhde olisi saatava oikeaksi. Mielestäni oikea suhde olisi siten, että asoy:tä tulisi olla 70–75 % ja vuokrataloja 25–30 %.

3. Suurin este asuntorakennustuotannon voimakkaalle nousulle on maassamme vallitseva pääomapula sekä pula kaavoitetus-

ta rakennusmaasta. Pääomapula johtuu osaksi sijoittajien kiinnostuksen vähenemisestä. Obligaatioilla, joiden ehdot olisivat samat kuin valtion nykyisten liikkeellä olevien obligaatioiden, voitaisiin saada asuntorakennustuotantoon osoitettavia varoja.

4. Rakentajakunnan suorittama aktiivinen tutkimus- ja kehittämistyö on kuluneiden vuosien aikana huomattavasti alentanut tuotantokustannuksia. Kehitys tulee edelleenkin jatkumaan saman suuntaisena varsinkin jos yhteiskunta osallistuisi nykyistä enemmän tähän toimintaan. Esimerkiksi asuntohallituksen asuntotutkimusmäärärahoja tulisi sängen huomattavasti nostaa. Välittömästi saavutettaisiin rakennuskustannusten oleellista alentumista esimerkiksi rakennosien standardisoinnilla ja tämän edesauttamalla teollisella tuotannolla.

Huomattavaa säästöä voitaisiin saavuttaa myös kaavoituskysymysten joustavalla ja

nopealla käsittelyllä. Kaavoituksessa tulisi entistä enemmän ottaa huomioon myös taloudellisuuskysymykset, jotka valitettavasti usein ovat jääneet taka-alalle.

5. Tonttimaan varsinaisessa sosialisoinnissa en näe myönteisiä piirteitä. Sensijaan kuntien tulisi voimakkaasti hankkia hallituksensa raakamaata, jota ne kaavoitettuna voisivat luovuttaa rakentajien käyttöön. Tässä olisi korostettava sitä, etteivät kunnat kaavoitusmonopoliaan hyväkseen käyttäen ryhdy tonttikeinottelijoiksi, vaan että rakennusmaa luovutetaan edelleen alkuperäisellä hinnalla vain todelliset kulut siihen lisäten.

6. Grynderi nimitystä pidän kielteisenä. Perustajaurakoitsija-nimitys on mielestäni oikea.

7. Ihanteellinen asunnon neliömetrimäärä asukasta kohden on 18–20 m².

8. Edellisessä kohdassa mainittu luku omassa asunnossani on 35 m².



synt. v. 1925, Rautu,
dipl.ins. TKK v. 1950.
Nykyinen päätoimi: POLAR-rakennusosa-
keyhtiön toim. joht. Insinööri Oy:n toim.
joht. Päätoimintalinja asuntotuotanto.
Muut rakentamiseen liittyvät tehtävät:
Wert-Bau GmbH johtokunnan puh.joht.
Asuntotuotanto Länsi-Saksassa
Oy Finnish Contractors Ltd johtokunnan
puh.joht. Rakentaminen ulkomailla.
Inst.Isto Rakennusmies Oy johtokunnan
jäsen, Rakennusalan koneet.
Alkaiemmat toimet:
Teekkarikylän rak.tmk:n sihteeri.
Inst.Isto Yrjö Karjalainen Oy, tekn.joht.
Opisk.asunnot Otaniemi asuntorak.urak.
Luottamustehtävät nyt ja aikaisemmin:
Luottamustehtäviä Espoossa.
Ylioppilas-, insinööri- ja rakennusalan jär-
jestöjen luott.teht.
Keskus-SATO Oy:n johtokunnan jäsen.

1. Asuntotuotantoon vaikuttavien hyvin
monien ihmisryhmien yhteistyön paranta-
minen niin, että aikaansaataisiin positiiv-
nen asenteen muutos asuntotuotantoa koh-
taan. Kaikkien sellaisten tuottavuutta lisää-
vien toimenpiteiden edistäminen, joilla
asumis- ja rakennuskustannuksia voitaisiin
alentaa.

2. Käsitykseni mukaan voidaan kehittää.
Nykyiset omistus- ja hallintamuodot asun-
to- tai kiinteistöosakeyhtiön puitteissa ovat
joustamattomia ja rajoitettuja. Sitten kun-
talyhtiössä on vuokra-asuntoja, täysin
maksettuja omistusasuntoja ja kaikkia eri-
laisia variaatioita tältä väliltä, voidaan pu-
hua joustavasta asunto-osakeyhtiömuo-
dosta.

3. Suurin este on pääomien puute. Reaali-
listen asuntotuotantoon käytettävissä ole-
vien rahoitusmahdollisuuksien inventoimi-
nen yhteistoiminnassa poliittisen tahon ja
rahalaitosten edustajien kanssa olisi arvo-
kasta ja toisi pitempää jänneväliä asunto-

tuotannon rahoitukseen. Tässä yhteydessä
pitäisi selvittää kaikki käytettävissä olevat
rahoituskanavat yksityisistä valtiomahdoli-
suuksiln ja luopua nykyisestä politisoitu-
neesta ja tunnepitoisesta keskustelusta.

4. Kysymys on epätarkka. Jos oleellisel-
la tarkoitetaan, voidaanko rakennuskustan-
nuksia alentaa paljon nykyisestä, on vas-
taukseni: ei voida. Rationalisointitoimenpi-
teillä on voitettu 50-luvulta lähtien tähän
asti työpalkkakustannusten nousu eli asun-
torakennuskustannukset ovat nousseet vä-
hemmän kuin kustannukset yleensä. Jos
suomalainen asunnonostaja ei halua tinkiä
asuntonsa tasosta, kuten uskon, on paljon
alkaansaatu, jos pystymme säilyttämään
nykyisen kustannustason ja pitäytymään
nykyisestä asunnon varustetason lisäämi-
sestä.

5. Mikäli tällä sosiaalisoinnilla tarkoite-
taan valtion ja kuntien toimenpiteitä os-
taa tonttimaita asuntorakennuskäyttöön ja
vuokrata niitä sitten edelleen asuntoyhtiöil-
le, niin toimenpide on erittäin hyvä. Jos
sosiaalisoinnilla tarkoitetaan jotain muuta,
niin sellaista en hyväksy.

6. Kyllä tämä sana on tarkoitettu kieltei-
seksi haukkumanimeksi. Minua se ei louk-
kaa, sillä tiedän sen tosiasian, että ilman
"grynderi"-toimintaa olisi viime vuosikym-
meninä jäänyt paljon asuntoja rakentamat-
ta. Muutamat keinottelijat ovat tämän ni-
men pilanneet. Mielestäni tämä nimitys voi-
taisiin suomentaa ja käyttää kaikkien pa-
remmin ymmärtämää perustaja-rakentaja
nimitystä. Rakentamiseen ja rakennuttami-
seen liittyy niin paljon kouliintuneiden am-
mattimiesten tehtäviä, että gryndereitä
edelleenkin tarvitaan.

7. Asunnossa tarvitaan tilaa. Ottaen kui-
tenkin huomioon myös muut tekijät, ennen
kaikkea kustannukset, pidän lhanteellisena
neliömääränä 20-25 m² henkeä kohden.
Ensi vuosikymmenenä varmasti jo lähes-
tyimme tällaista keskimäärää.

8. Noin 40 m² henkeä kohden. Tämän li-
säksi on tiloja, jotka lisäävät toimintamah-
dollisuuksia kodin piirissä. Toimeni vuoksi
joudun nimittäin käyttämään kotiani sellai-
siin neuvotteluihin ja vastaanottoihin, jotka
eivät kuulu tavallisen kodin piiriin.

Kyösti Reunanen



Valtiot.maist. Helsingin Sanomain "asuntotoimittaja". Keskiytyminen asunto- ja yhdyskuntasuunnittelun alaan alkoi Iita-Sanomain kunnallistoimittajana lehden seurattessa Helsingin kaupungin, Espoon ja Helsingin maalaiskunnan kunnalliselämää ja julkaistessa uusien asuntojen arvosteluja. Helsingin Sanomain erikoistoimittajana, vuodesta 1966 lähtien, tuli keskeisimmäksi tehtäväksi katsausten, arviointien ja kannanottojen laatiminen sekä tietojen hankinnan järjestäminen ja niiden käsitteily tutkimuksen luonteisia erikoiskatsauksia varten.

Toiminnasta lehtityön ulkopuolella mainittakoon osallistuminen alan yhdistystoimintaan sekä asuntosuunnitteluun avustajana. Julkaisut: "Liiketoimintajain viisi vuosikymmentä", H:ki 1967.

1. Asuntotoiminnassa vaikuttaa kolme voimaryhmää: kuluttajat, tuottajat ja julkinen valta. Kaikkien näiden etua on valvottava. Käsitykseni tämän kentän työnjaosta on se, että oma tehtäväni on tässä roolissa valvoa ennen kaikkea kuluttajan etua.

2. Hallintamuotoja pitäisi lähentää toisiinsa. Vuokra-asumisen epävarmuutta ja toi-

saalta omistusasumisen yhteiskuntarakenteen muuttumista jarruttavia tekijöitä olisi vähennettävä. Olisi ehkä pyrittävä kahteen hallintatyyppiin, joita molempia lainoiteltaisiin valtion varoin.

3. Kansantuotteen kasvuvauhti asettaa rajan asuntotuotannolle.

4. Nykytilanteessa niitä voitaneen eniten alentaa teollistamalla rakennustuotantoa.

5. Näen siinä monia myönteisiä piirteitä. Niihin taloudellisiin tavoitteisiin, jotka rakennusmaan sosialisoinnissa ovat myönteisiä, voidaan päästä myös muilla keinoin.

6. Nimityksellä on kielteinen arvovaraus monien ihmisten mielissä. Itse pidän siitä neutraalina ilmaisuna. Jos se olisi jokin haukkumasana, tuskin sitä olisi voitu käyttää oikeustieteellisessä väitöskirjassa edes etuliitteellä ns. varustettuna.

7. Ehkä 25 neliötä, mutta tuskin esimerkiksi 30 vielä on liian paljon. Yleensähan lasten katsotaan tulevan toimeen vähemmällä asumistilalla kuin aikuisten, vaikka lapset itse asiassa näyttävät tarvitsevan tilaa rajattomasti.

8. Noin 18 neliötä.

Johannes Virolainen



Maat. ja metsät. tohtori, Lohjan mlk. Synt. Viipurin mlk 31. 1. 1914. Vanhemmat: maanvilj. Paavo V ja Anna-Lydia Skyttä. Puoliso: fil.maist. Kaarina Päivölä.

Yliopp. 32, agron ja maat. ja metsät. kand. 38, toht. 51. — palautetun alueen neuvotteluk. toim. pääll. 42—44, sisäasiainminist. siirtov. asiain os. pääll. 44—48, viljelee omistamaansa Vironperän tilaa Lohjalla 52—. Helsingin yliop. assist. 43—44, Kyn-täjän päätoimitt. 47—57. Ministeri sisäasiainminist. 50—51, ministeri valtioneuv. kansliassa 51, pääministerin siht. 52—53, ope-tusministeri 53—54, 56—57, 68—, ulkoasiainministeri 54—56, 57, 58, maatal.ministeri 61—63, pääministeri 64—66, eduskunnan puhemies 66—68, edusk.j. 45—, maalais-keskushall.j. ja puolueen varapuheenj. 46—65, puheenj. 65, keskustap. 65—, Maaseu-dun nuorten l. 45—54, Maakansan, nyk. Suomenmaan toim. neuv. j. 46— ja johtok. j. Valtak. suunnittelukomit. ja -neuv. puheenj. us komit. puheenj. ja j. Osuuskas-sojen Keskusl. hallintoneuv. puheenj. 60—,

S YK-valtuusk. 57—58, UNESCO-valtuusk. 56, FAO-valtuusk. 61, kirkolliskok.j. 53, Par-lamenttienvälisen I. S ryhmän puheenj. 62—.

Julkaisut: Pöytäkirjat puhuvat 48, Maa-seutuhenkkinen elämänkatsomus 49, Maa-talousmaan arvioimisesta ja arvosta Suo-messa vuosina 1934—38 (väitösk.). 50, Maa-laisliiton johtavat aatteet 61. Harrastukset: valtak. suunnittelu- ja pienviljelykysymykset.

Valtioneuvoston jäsenenä myötävaikutta-nut asuntotuotannon tehostamiseen sekä valtion sektorilla että yksityisellä. Päämi-nisterinä ollessaan 1964—66 tehnyt aloit-teen asuntotuotantolain uudistamiseksi ja johtamansa hallituksen aikana uudistus to-teutui. Asuntotuotantolain uudistamisessa pyrittiin lisäämään asuntotuotannon tarvit-semia sekä valtiovallan että yksityisiä pää-omia, nopeuttamaan sosiaalisten ja talou-dellisten mahdollisuuksien rajoissa toteu-tettuun asuntokantaan sidottujen pääomien kiertoa sekä ohjaamaan yhteiskunnan avus-tus- ja rahoitustuki asuntotuotannossa se-kä määrätään että laadultaan tuensaajan perhekohtaisten edellytysten ja muuttu-vien mahdollisuuksien mukaisesti.

1. Kulloinkin vallitseva asuntojen tarve on pyrittävä käytettävissä olevin keinoin tyydyttämään niin nopeasti, etteivät asunontarvitsijat joutuisi odottamaan uutta asuntoa puutteellisissa asunto-oloissa liian kauan. Tuotettavan uuden asuntokannan laatu ja varustelutaso ei saa alentaa rakennettavien, tyydyttävien asuntojen määrää.

2. Jos eri asunontarvitsijain erilaiset asuntoon kohdistuvat tarpeet ja erilaiset mahdollisuudet asuntokysymyksiin ratkaisemiseksi pyritään ottamaan vilpittömästi huomioon asuntopoliittisten toimenpiteiden ohjaamisen ja säätelyn perusteina, nykyiset asuntojen omistus- ja hallintamuodot antavat kyllä haikuttaessa siihen mahdollisuudet ilman että on tarpeen luoda uusia asuntojen omistus- ja hallintamuotoja.

3. Suurin este asuntotuotannon voimakkaalle tarvetta ja kysyntää vastaavalle nousulle on se, ettei haluta sopia eri näkökantojen edustavien piirien kesken siitä, että me tarvitsemme tuotettuja määriä enemmän kaikenlaisia ei vain kerrostaloasuntoja vaan myös pientaloasuntoja sekä, että tämä laadullinen ja määrällinen tavoite voidaan saavuttaa vain kaikkien voimien sekä taloudellisten tekijöiden yhteisvaikutuksesta asettamatta mitään sektoria dogmaat-

tisesti tai oppi-isän nimeen liittyvistä syistä toisen edelle.

4. Rakennuskustannuksia voidaan alentaa kun siihen vain todella halutaan pyrkiä. Ensin on selvitetävä ja tunnustettava paljonko asuntoja tarvitaan ja kuinka paljon me kykenemme yleisen ansiotason puitteissa, josta myös verotulot ovat peräisin, asunnosta maksamaan. Tulonsaajakohtainen keskiansiotaso on tällä hetkellä koko maassa n. 600 mk/kk. Tästä lähtökohdasta tarkasteittuna rakennuskustannuksia on melkein käytävä alentamaan. Keinot löytyvät kun päämäärä kirkkastuu.

5. En näe

6. "Grynderi" (-kerrostalojen-perustaja-urakoitsija, markkinoija) nimitys on saanut aiheesta ja aiheetta varsin kielteisen sisälön. Nimitys olisi ensin suomennettava. Nimityksen muuttaminen ei riitä. Asuntojen markkinointitavat on myös kielteiseltä osin korjattava rakennusalan yrittäjien ilmentsä sekä heidän rahoittajiansa toimesta. Alan tuottavuus tuskin tästä korjauksesta kärsisi vaan paranisi pidemmällä tähtäyksellä.

7. 17 m²

8. Käytössäni oleva vuokra-asunto käsittää 51 m², kaksi huonetta ja keittiön. Perheeseen kuuluu kaksi henkeä, vaimoni ja minä.

Asuntosektorin kehityssuuntia

Valtiot. lis. Eero Heikkonen:

Yleistä

Asuntotuotannon ja sen seurauksena asuntokannan kasvun hitaus viime aikoina on tunnettu tosiseikka. 1960-luvun alkupuolella esiintynyt nopeahko kasvu taittui sen puolivälin jälkeen tulotason nousun taantumiseen, väestön rakennemuutoksiin sekä näiden yhteisvaikutukseen. Ostokykyisen ja -ikäisen väestön määrän kehitys ei ole ollut yhdenmukainen asuntosektorin kehitystä arvioivien laskelmien kanssa.

1960-luvun jälkipuoliskolla aina 1968 loppulle asti taloudellinen kasvu ja nimenomaan koko investointitoiminta on ollut vaikeampaa kuin vuosikymmenen alkupuolella ja 1950-luvulla. Myös kokonaistaloudellisella tasolla on siten löydettävissä selitys asuntotuotannon taantumiseen, sillä asuntotuotannon kehitys on viime kädessä riippuvainen taloudellisten edellytysten kehityksestä. Asuntopoliittiset toimenpiteet eivät loppujen lopuksi voi poistaa tätä perusyhteyttä tuotoksen ja resurssien välillä.

Asuntotilanne on noussut mikäli mahdollista yhä enemmän konkreettiseksi elintason mitaksi ja erääksi niistä yksittäisistä tekijöistä, joilla tuotantokoneiston kykyä tyydyttää yhteiskunnan tarpeita on viime aikoina mitattu. Kriitikille on luonut pohjaa myös asuntojen kappalemäärän tarpeen kasvu suurten ikäluokkien avioliittojen takia. Väliaikaisesti ehkä painopiste ei ole perheasuntojen tarpeessa, vaan yleensä asuntojen tarpeessa. Kokonaisvaltaisenkaan asuntopoliittikka tuskin voi vastaisuudessa jättää täyttä huomiota vaille yksittäisten erityisryhmien, opiskelijoiden, vanhusten, mustalaisten jne. asuntojen tarpeen tyydyttämisen. Tästä pitänee huolen osallistuva, informaatiota saava nyky-yhteiskunta. Asuntosektori on ehkä entistä enemmän joutunut myös kuluttajain eri statustavoitteiden ristiaallokkoon. Suuren, normit täyttävän asunnon vaihtoehtona on vakavasti otettava huomioon yhdistelmä pienempi asunto, auto ja kesämökki.

Asumistaso 69:ssä valaistiin tilastojen avulla Suomen asuntosektorin eri osien suuruussuhteita sekä kehityksen yleispiirteitä vuoteen 1967 saakka (Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen, ss. 38–61). Oheinen katsaus on paljon suppeampi ja keskittyy asuntosektorin nykynäkymien kartoittamiseen lähinnä asuntotuotanto- ja talonrakennustilaston tietojen avulla. Kysymys on enemmän tutujen asioiden palauttamisesta mieleen kuin uusia näkökulmia valottavasta analyysistä. Pääpaino on suhdannetiljan tarkastelussa. Eräänä käytännön tavoitteena on esittää tietopohja, johon voidaan verrata juoksevasti uusia tietoja talonrakennustoiminnan ja asuntotuotannon kehityksestä. — Asuntosektoria koskevien tietojen kohdalla ollaan tavallaan odotusvaiheessa, sillä koko sektorin tilaa valaiseva vuoden 1970 asuntolaskenta on jo lähellä ja vuoden 1960 lukujen interpolointi saattaa jo tuoda mukanaan sellaisia arvioita, jotka uuden laskennan tulosten valossa ovat kestävämpiä. Tähän liittyvät myös asuntosektoria koskevien rekisterien laadintahankkeet.

Talonrakennustoiminnan suhdannetiljan pääpiirteitä vuoden 1969 puolivälissä

— Rakennuslupien kehityksen suunta

Rakennuslupien kehityksessä näkyy nopeimmin ja herkimmin talonrakennustoiminnan suhdannetiljan muutokset. Lupatietojen mukaan talonrakennustoiminnan laman pohja on selvästi ohitettu. Ennakkolaskelmat osoittavat, että tämän vuoden tammi-kesäkuussa myönnettyjen rakennuslupien määrä ylitti 31 prosentilla viime vuoden tammi-kesäkuussa myönnettyjen rakennuslupien määrän. Asuinrakennuksia varten myönnettyjen rakennuslupien määrä ylitti 27 prosentilla viime vuoden vastaavan luvun. Alueittainen rakennuslupakehitys on tavan mukaan lyhyen ajan puitteissa ollut

epäyhtenäinen. Suunta on ollut nouseva Uudellamaalla, Tammermaalla, Etelä-Pohjanmaalla ja Pohjois-Karjalassa. Suoranaisista myönnettyjen rakennuslupien määrän supistumista viime vuodesta on esiintynyt Pohjois-Savossa ja Keski-Suomessa. Tämä nousu on ollut samanaikainen kansantuotteen volyyymi-indeksin kehityksen kanssa. Tavan mukaan rakennustoiminnan vaihtelut, myös kasvu suhdannousun aikana, korostavat yleisen kehityksen vaihteluita. (Toisen maailmansodan jälkeen asuntotuotannon määrän poikkeuksellisen suuret heilahtelut molempiin suuntiin ovat johtuneet veronhuojennuslain muutoksista ja ovat täten olleet luonteeltaan satunnaisia asuntosektorin kehityksen kannalta). Julkisen rahoituksen kasvu on jossain määrin ollut vaihteleva stabiiloiva tekijä.

Yhteenveto rakennuslupien kehityksestä esitetään taulukossa 1, jossa valaistaan myös myönnettyjen asuinrakennuslupien kausivaihtelun suuruutta (tiedothan ovat kuukausittaisia) sekä taulukossa 4, jossa valaistaan rakennuslupien määrän kehityksen alueittaisia eroja.

Lupakehityksen ennustaminen on erittäin epävarmaa. Sehän on epävarmin komponentti koko sektorissa. Tämä johtuu sekä odotusten muutosten nopeudesta että siitä, ettei käytettävissä ole mm. rahoitustietoja, joiden avulla voitaisiin tehdä tarkempia päätelmiä olosuhteiden muutoksista. Nousukautemme on kuitenkin vielä varsin nuori.

Keskeneräisten rakennusten määrän kehityksen suunta

Keskeneräisten rakennusten määrän muutokset ovat huomattavasti hitaampia kuin myönnettyjen rakennuslupien määrän muutokset. Taulukon 2. luvut osoittavat kuitenkin, että nousukausi on jo ehtinyt vaikuttaa keskeneräisten rakennusten määrään. Laman pohja sattui keskeneräisten rakennusten määrän perusteella tarkastellen vuosien 1967 ja 1968 vaihteeseen. Vi-

Taulukko 1. Suomessa vuosina 1965–1969 myönnetty rakennusluvut kuukausittain

Kuukausi	Asuinrakennuksia varten myönnetty rakennusluvut milj. m ³					Muita rakennuksia varten myönnetty rakennusluvut milj. m ³					Rakennuslupia yhteensä milj. m ³				
	1965	1966	1967	1968	1969	1965	1966	1967	1968	1969	1965	1966	1967	1968	1969
Tammikuu	0.445	0.867	0.339	0.333	0.505	1.041	1.475	0.823	0.836	0.971	1.486	2.342	1.162	1.169	1.476
Helmi	0.656	0.860	0.458	0.556	0.636	1.182	1.385	0.679	0.715	1.084	1.838	2.345	1.137	1.271	1.720
Maalis	0.781	1.064	0.549	0.831	0.976	1.378	1.356	1.490	1.070	1.255	2.159	2.440	2.039	1.901	2.235
Huhtikuu	1.333	1.217	1.171	1.114	1.420	2.044	1.958	1.572	1.446	2.153	3.377	3.175	2.743	2.560	3.573
Toukokuu	1.503	1.452	1.413	1.527	1.827	2.361	2.211	2.182	1.947	2.253	3.854	3.663	3.595	3.474	4.080
Kesäkuu	1.125	1.497	1.138	1.152	1.658	2.031	2.065	1.558	1.680	2.566	3.156	3.562	2.696	2.892	4.224
Heinäkuu	1.010	0.922	0.696	1.151	1.831	1.390	1.158	1.158	1.654	2.566	2.841	2.312	1.854	2.805	
Elokuu	0.871	0.821	1.190	1.432	3.054	1.869	1.581	1.421	1.421	1.421	3.925	2.690	2.771	2.853	
Syyskuu	1.319	1.438	1.373	1.731	1.205	1.205	1.301	2.013	2.013	2.013	2.524	3.561	2.674	3.744	
Lokakuu	1.051	1.426	1.973	1.947	1.414	1.414	1.618	2.060	1.951	1.951	2.465	3.044	4.033	3.958	
Marraskuu	0.744	1.696	0.666	1.217	0.877	1.447	1.447	1.353	1.733	1.733	1.621	3.143	2.019	2.977	
Joulukuu	1.244	2.537	0.874	1.128	1.780	1.556	1.111	1.556	1.111	1.111	2.372	4.371	2.103	2.033	
Koko vuosi	12.082	15.917	11.513	13.865	19.546	20.677	17.313	17.578	17.578	31.628	36.594	28.926	31.578		

me vuoden lopulla keskeneräisten asuinrakennusten määrä ylitti jo vuoden 1967 vastaavan ajankohdan lukuihin ja tämän vuoden aikana viime vuoden luvut on jo ylitty. Erityisen suurta valmistuneiden asuntojen määrää ei lähiaikoina vielä voida kuitenkaan odottaa, sillä tämänhetkiset luvut ovat vielä vuoden 1967 lukujen alapuolella. — Taloudellinen lama sattui asuntosektorin kehityksen kannalta epäedulliseen aikaan, sillä edullisemmän yleisen taloudellisen ilmapiirin vallitessa vuoden 1967 keskeneräiset rakennukset olisivat ehkä tuottaneet hyvin suuren valmistuneiden asuntojen määrän. Laman aikana tämä keskeneräisten rakennusten huippu tasoittui normaalia pitemmälle ajalle. Taulukon 2. ohella valaistaan keskeneräisten rakennusten määrän kehitystä taulukossa 4., jossa tarkastelun painopiste on alueittaisten kehityserojen valaisemisessa. Keskeneräisten rakennusten määrän alueittaiset kehityserot ovat huomattavasti pienemmät kuin myönnettyjen rakennuslupien määrän erot. Jälkimmäiseenhan satunnaisilla tekijöillä, mm. suurilla yksittäisillä rakennuksilla on suurempi vaikutus.

Valmistuneiden rakennusten määrän kehityssuunta

Koetun laman jäljet näkyvät selvästi viime ja tämän vuoden alussa valmistuneiden asuinrakennusten määrässä. Yhtä alhaisia lukuja on haettava aina 1960-luvun alkupuoliskolta. Lama ei ollut yhtäläinen koko maassa. Eräillä alueilla mm. Uudellamaalla verohuojennusspekulaatio puristi lamasta huolimatta esille suuremman valmistuneiden asuinrakennusten määrän kuin vuonna 1967.

Taulukko 2. Keskenäiset rakennukset Suomessa (mlj. m³) vuosina 1966-1969 eri vuosineljänneksen lopussa

Rakennuksen käyttö- tarkoitus	1966				1967				1968				1969
	31.3	30.6	30.9	31.12	31.3	30.6	30.9	31.12	31.3	30.6	30.9	31.12	31.3
Asuinrakennukset	11.83	14.59	15.42	14.81	13.14	14.68	14.79	13.30	11.84	14.28	14.54	14.00	12.98
Muut rakennukset	18.48	22.10	23.37	21.38	20.16	19.46	18.21	18.10	17.63	19.42	19.75	20.09	19.31
Yhteensä	30.31	36.69	38.79	36.19	33.30	34.14	33.00	31.40	29.47	33.70	34.29	34.09	32.29

Taulukko 3. Suomessa vuosina 1966-1969 valmistuneet rakennukset (mlj. m³) neljännesvuosittain

Rakennuksen käyttö- tarkoitus	1966				1967				1968				1969
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Asuinrakennukset	2.33	2.03	2.43	4.56	2.63	2.62	2.71	4.46	2.19	2.54	3.17	3.82	1.97
Muut rakennukset	2.70	2.67	4.80	5.39	3.96	4.98	5.75	4.23	2.66	3.62	4.48	3.96	2.88
Yhteensä	5.03	4.70	7.23	9.95	6.59	7.60	8.46	8.69	4.85	6.16	7.65	7.78	4.85

Viimeaikaisen kehityksen vaikutusten arviointi

Asuntosektorin kehitys koko 1960-luvulla on ollut epämiellyttävän ja odottamattoman hidasta. Aineksia tapahtuneen täydeksi selitykseksi ei ole vielä riittävästi. Ehkä helpoin tie on väittää että maa, joka on voimakkaan rakennemuutosprosessin ja urbanisoitumisen, julkisten liikenne-, yms. investointien jne. vaiheessa, ei millään voi samalla investoida aikaisempaa suurempaa osuutta resurssista asuntoihin. Asuntoinvestoinnit eivät myöskään olleet mitenkään vakiintuneet vakaalle kasvu-uralle etsittäessä asuntopolitiikan suuntaviivoja, joten sa-

Rakennusinvestointien volyymin kehitys

Kaikkien talonrakennus- ja erikoisesti asuinrakennusinvestointien kasvu oli vuonna 1967 varsin hidasta ja vuonna 1968 talonrakennusinvestoinnit supistuivat peräti 8 prosenttia. Tosin pelkästään asuinrakennusinvestointien supistuminen jäi 3 prosenttiin. Näillä muutoksilla on merkittävä vaikutus koko taloudellisen kehityksemme yleisluonteeseen. Vuoden 1967 heikkoon kokonaistaloudelliseen tulokseen oli syynä ehkä pääasiassa kone- ja kalustehankintojen vaiheus, kun taas vuonna 1968 samantapaisen lopputuloksen sai aikaan lähinnä talonrakennustoiminnan mainittu taantuminen. Se, että talonrakennustoiminnan sekä kone- ja kalustehankintojen supistusvaiheet näin ajoittuivat eri vuosille, sai aikaan koko taloudellisen taantumamme venymisen epätavallisen pitkäksi.

Kehityksen ennustamisen kannalta valmistuneiden rakennusten määrää kuvaavilla luvuilla ei ole sanottavaa vaikutusta. Asunnoistahan vallitsee puute eikä kyllästymistilaa ole näkyvissä. Taulukossa 4. valaistaan myös valmistuneiden rakennusten määrän kehitystä eri alueilla vuonna 1968. Prosenttiluvut osoittavat muutosta edellisen vuoden vastaavasta luvusta.

Taulukko 4. Talonrakennustoiminnan alueittaisia kehityksiä viime aikoina kuvaavia tilastoja. Absoluuttiset luvut 1000 m³

Talousalue	Valmistuneet rakennukset v. 1968				Keskenäiset rakennukset 31. 3. 1969				I neljännekselle 1969 myönneetyt rakennusluvut									
	Asuinra- nukset Δ %	Muut ra- nukset Δ %	Yhteensä Δ %	Asuinra- nukset Δ %	Muut ra- nukset Δ %	Yhteensä Δ %	Asuinra- nukset Δ %	Muut ra- nukset Δ %	Yhteensä Δ %	Asuinra- nukset Δ %	Muut ra- nukset Δ %	Yhteensä Δ %						
Uusimaa	2 992	9	2 996	-40	5 988	-20	3 148	-7	4 651	25	7 799	9	750	55	819	72	1 569	64
Varsinais- Suomi	1 109	-5	1 302	-21	2 411	-15	1 522	56	1 919	30	3 441	41	154	-43	263	-26	417	-33
Ahvenan- maa	39	-22	14	-75	53	-50	37	-8	28	87	65	18	6	-77	29	35	35	35
Satakunta	566	0	730	-27	1 296	-17	775	9	1 361	32	2 136	22	72	3	319	258	391	146
Etelä-Häme	904	-20	1 145	-7	2 049	-14	1 147	25	1 489	-9	2 636	3	167	48	228	-15	395	3
Tammer- maa	1 097	-16	1 189	-7	2 286	-12	1 313	13	1 531	12	2 844	13	196	32	229	5	425	16
Kaakkoi- Suomi	880	-5	1 360	18	2 240	8	907	2	1 980	20	2 887	14	93	-21	481	115	574	68
Keski- Suomi	617	4	731	-5	1 348	-1	642	5	676	19	1 318	12	106	45	50	-62	156	-24
Etelä- Savo	447	-17	774	29	1 221	7	359	7	650	-9	1 009	-4	56	22	134	-22	190	-13
Pohjois- Savo	457	7	974	84	1 431	50	449	15	660	-50	1 109	-35	71	25	43	-79	114	-57
Pohjois- Karjala	342	8	542	-32	884	-21	284	-7	382	-19	666	-15	40	29	141	124	181	93
Etelä-Poh- janmaa	808	-6	1 359	-18	2 167	-14	804	9	1 412	12	2 216	11	160	55	276	57	436	56
Keski-Poh- janmaa	427	-2	618	-77	1 045	-67	459	17	1 008	43	1 467	34	75	92	107	128	182	112
Pohjois-Poh- janmaa	466	-12	586	-10	1 064	-11	486	30	742	21	1 228	24	84	-11	57	-52	141	-33
Kainuu	157	-31	296	-1	453	-14	149	1	302	-29	451	-21	33	120	33	10	66	47
Lappi	417	-30	705	27	1 122	-2	495	9	527	-20	1 022	-8	55	57	101	146	156	105
Yhteensä	11 727	-6	14 721	622	26 448	-16	12 976	10	19 318	10	32 294	10	2 118	23	3 310	26	5 428	25

maan aikaan esiintynyt taloudellinen lama-kausi loi epävarmuutta asuntosektoriin. Tätä ei myöskään lieventänyt devalvaatiota edeltänyt rahamarkkinain kireys.

Asuntopoliittinen näkökulma

Mm. Aravan uudistamiskomitean ja Asuntopoliittisen komitean mietinnössä esille tuotujen niiden tarvelaskelmien valossa, joiden mukaan jo 1960-luvulla saavutettaisiin eräitä merkittäviä parannuksia keskimääräisessä asumistasossa, saavutettu tulos ja ilmennyt kehitys on hyvin epätydyttävä. Arvostelevaa asennetta on kärjistänyt vielä se, että normatiiviset tarvelaskelmat (jotka nekään eivät ole kovinkaan tarkkoja) tulkitaan monesti ohjelmaksi tai peräti todennäköistä kehitystä kuvaavaksi ennusteeksi.

Kiistämätöntä on, ettei asuntotuotanto ole kasvanut riittävästi. Asuntokannan nettomuutoksen suuruutta tosin ei tiedetä tarkalleen, sillä tiedot asuntokannasta tapahtuneista poistumisista (tuhoutumisista, hylkäämisistä, käyttötarkoituksen muuttamisesta jne.) ovat hyvin puutteelliset. Tämä on vailettavaa, sillä asuntokannan nettomuutoshan on asuntopoliittikan perimmäinen tavoite. Lienemme tällä hetkellä useita kymmeniä tuhansia asuntoja jäljessä tarpeellisesta asuntojen määrästä. Kyse on tosin sanoen pahimmassa tapauksessa usean vuoden tuotannosta, varsinkin jos otetaan huomioon nykyisten vajaakuntoisten asuntojen muutostarve.

Erityisten väestöryhmien asunnon tarve vaatii erityistoimenpiteitä, jotka eivät ehkä ole riittävästi olleet esillä yleistä asuntopoliittikkaa laadittaessa. Näiden osuushan on kokonaisongelmasta varsin vähäinen. Tältä osin on ehkä syyllysty jonkinlaiseen asuntopoliittikan parkinsonilaisuuteen ja operoitu liian korkealla abstraktio-tasolla puuttumatta kaikkiin konkreettisiin ongelmiin.

Asuntojen ohella asuntoliikenteen toisen suuren tekijän muodostaa väestö. Toisen

maailmansodan jälkeiset väestön kehitysaallot eivät ole olleet omiaan auttamaan asuntopoliittikan asianmukaista hoitoa. Pitkään aina 1960-luvun alkuun asti oli olemassa suuria perheitä ja tulotasosta riippumaton suurien asuntojen tarve. Meneillään ovat avioliittojen määrän kasvukausi ja pienemmät perheet ja pienten asuntojen, erillisten asuintilojen suuri tarve. Seuraavana vaiheena saattaa olla perheiden koon keskimääräinen pieneneminen mutta samanaikainen tulotason kasvu, joka saattaa purkautua suurempien asuntojen määrän kasvuun. — Asuntojen olisi pitänyt olla alueellisesti liikuteltavissa ja niiden koko muuteltavissa. Eräs asuntopoliittikan jatkuvista ongelmista tulee olemaan joustavan asuntokannan luominen niin, että siitä saataisiin maksimihyöty myös olosuhteiden mahdollisesti muuttuessa voimakkaastikin.

Maan sisäinen muuttoliike on tasoittanut keskimääräistä asumistiheyttä koko maassa. Jo 1950-luvulla keskimääräinen asumistiheys tasoittui maan eri osien ja kaupunkien ja kauppalaan ja maalaiskuntien välillä. Tyydyttäessä mittaamaan asumistasoa vain asumistiheydellä saadaan kuitenkin hyvin epätydyttävä kuva, sillä tilanteen "paraneminen" saattaa johtua vain väestön liikkeistä. Asuntojen määrä saattaa näin muuttua "riittäväksi" mutta niiden laatu pysyy muuttumattomana ja riittämättömänä.

Kansantaloudellinen näkökulma

Asuntotuotannon voimakkaat kerrannaisvaikutukset kansantaloudessa ovat jo kilisee. Käytännössä kerrannaisvaikutukset koettiin hyvin selvästi äskeisen lamakauden kuluessa. Edellä todettiin rakennusinvestointien supistumisen pitkittäneen merkittävästi laman kesto. Taloudellinen kehitys ei ole luonut perustaa asuntotuotannon nousulle eikä puolestaan mitään sellaista muutosta ole tapahtunut asuntomarkkinain rakenteessa mikä olisi saanut asuntotuot-

tannon nousemaan ja antamaan virikkeen muun tuotannon kasvuille.

Ongelman toisen ja yhtä vakavan puolen muodostaa se, että asuntotuotannon viimeaikainen kehitys ei mitenkään ole helpottanut meneillään olevaa yhteiskunnan rakennemuutosta ja urbanisoitumista. Tässä suhteessa me olemme runsaasti jäljessä muista maista. Olemme erittäin vaativassa yhteiskunnan ja kansantalouden kehitysvaiheessa. Tulisi tyydyttää nykyinen tarve sekä samalla ennakoita yhteiskunnan tulevat toimintatavat niin, etteivät investoinnit kahlehtisi tulevaa kehitystä.

Ennustenäkökulma

Taloudellisen kasvun myötä voidaan odottaa tilanteen yhä paranevan; joka ta-

pauksessa asuntokanta tulee koko ajan kasvamaan. Missä määrin asuntokannan kasvu parantaa asuntoliikennettä riippuu siitä, miten hyvin se vastaa väestön ja talouselämän kehitystä. Juuri nyt tilanne näyttää suhteellisen valoisalta niinkuin aluksi todettiin. Nousukauden kesto on vaikea ennustaa. Vaikea on myös mennä povaamaan mitään tämän nousukauden huipputulosta. Tuotettujen asuntojen määrä on pitemmän ajan kuluessa myös riippuvainen rakennustekniikan saavutuksista, siis siitä kuinka paljon rakennustekniillisen tutkimuksen saavutuksista voidaan muuntaa käytännön rakennustyön tuottavuuden lisäämiseksi.

Perimmäinen tavoite on eri tahoilla sama. Asuntoja enemmän. Keinoista on vaikea löytää kaikkien asianosaisten yhteisesti hyväksymää kombinaatiota.

Rakennustilastoja

Valtiot. Iis. Eero Heikkinen

Johdatusta Suomen rakennussektorin kuvaaviin tilastoihin

Tämän katsauksen keskeisenä osana on tärkeimpiä asunosektoreita eri puolilta kuvaavia tilastoja, niiden sisältöä, julkaisijaa ja saatavuutta sekä mielekästä käyttöluokkaa hahmottelava taulukko. Taulukkoa täydennetään tilastokäsitteen sisältöä ja tilastojen laadintaperiaatteita koskevalla lyhyellä tarkastelulla. Tilastoja käytetään moneen tarkoitukseen yhteiskunnassa. Rationaalinen päätöksenteko yhteiskunnassa, yhteiskuntasuunnittelu ja yleinen tietojen tarve asettavat suuria vaatimuksia eri ilmiöitä kuvaaville tilastoille. Tämän katsauksen perusajatuksena on korostaa sitä, etteivät tilastot ole itsetarkoitukset vaan rakennus- ja asuntotilastojen tuotannossa on tavoitteena tila, jossa tuotetaan, kysytään ja käytetään sellaista empiiristä tietoa, jota Suomen rakennussektorista todella tarvitaan. — Rakennussektoria katsotaan tällöin laajasta näkökulmasta. Siihen luetaan rakennusten tuotantoa ja käyttöä sekä itse rakennuksia kuvaavat tilastot. Tämän ohella viitataan tässä katsauksessa rakennuksia tuottavien yrityksiä ja niitä käyttäviä ihmisiä koskeviin tilastoihin.

Tutkittavan ilmiön monitahoisuus sekä lukuisat eri käyttöluokat ovat erittäin suurena pulmana pyrittäessä niukkojen resurssien avulla tyydyttämään yhä lisääntyvä tietojen tarve. Tietojen tarpeen yhä tarkentuessa myös vaatimukset tilastojen laadun suhteen kasvavat jatkuvasti.

Tilastojen käsitteestä ja laadintaperiaatteista

Tilastoilla tarkoitetaan sellaista lukusarjoin ilmaistua, reaalisia olioita tai tapahtumia koskevaa empiiristä tietoa, joka saadaan yhdistämällä yksittäistapauksia koskevat tiedot. Tilasto sisältää joko tilastoyksiköiden esiintymislukuja tai niiden suuruutta ilmoittavia mittalukuja. Tilastoissa on tarkoituksena tiiviissä ja selkeässä muodossa esittää suuri määrä havaintoja. Tilastot voivat kuvata jotakin asiajakautumaa esimerkiksi rakennuskannan tyyppiä tai ikäjakautumaa tietyssä ajankohtana. Tilastot voivat myös olla aikasarjoja, joilla tarkoitetaan aikajärjestykseen asetettuja jonkin ilmiön, esimerkiksi eri vuosien asuntotuotannon voimiymin kehitystä koskevia mittalukuja.

Tilasto on toisin sanoen sellainen tieto tai esitys oloista ja tapahtumista, joka saadaan laskemalla yhteen ja yhdistämällä ryhmiksi useimmiten luvuilla ilmaistavien joukkoilmiöiden havaitut yksittäistapaukset. Perustana olevien tietojen määrä on ehkä tärkein tekijä, joka erottaa yksittäisen ihmisen ja yrityksen taikka koeolosuhteissa hankitun erityistiedon ja empiirisen tilastollisen tiedon toisistaan. Yksittäistapausta koskevan tiedon ansiona on todennäköisesti tarkkuus ja yksityiskohtaisuus, kun taas tilastojen etuna on niiden antaman tiedon yleisyys, keskimääräisyys. Myös yksittäistapausta koskevaa tietoa saattavat häiritä havaintojen teossa ilmenneet puutteellisuudet, subjektiivisuus, asian tunteuttomuus tms.

Tilastojen avulla pyritään auttamaan erilaista yhteiskunnassa tapahtuvaa päätöksentekoa. Kun perustiedot on järjestetty systemaattisiksi tilastoiksi, voidaan paremmin käsitteellisesti hallita todellisten ilmiöiden maailmaa. Kun todellisuutta yksinkertaistetaan tiettyjen sääntöjen mukaan, saadaan samalla selville, mikä havainnoissa on oleellista kulloisenkin ongelman kannalta. Tilastojen käyttö ennustelujen ja suunnitelmien perustana vaatii sekä ongelman että tilastojen perusteellisen tuntemuksen. Tilastojen käyttövaiheessa ilmenneet piiltaamattomuudet on usein selitetty yksinomaan tilastojen puutteiksi. Mm. ennusteiden teko pienten alueiden pitkänajan kehityksen osalta lienee toistaiseksi katsottava vain laskuharjoitukseksi.

Rakennustilastojen tuottajan tavoitteena on tuottaa sellaisia tietoja, joita tarvitaan ja kysytään yhteiskunnassa. Nykyisissä tilastoissa on vielä runsaasti puutteita. Nyt saatetaan tuottaa sellaisia tilastoja, jotka voitaisiin korvata sopivammilla tilastoilla. Toisaalta tietojen käyttäjät eivät ole tietoisia kaikesta olemassa olevasta tilastosta tai määrittelevät ongelmansa virheellisesti kysyen ja käyttäen tarkoituksen soveltamattomia tietoja. Koska useimmat tilastot perustuvat suureen perusaineistoon ja

niiden tuotantoprosessiin osallistuu eri vaiheissa suuri määrä erilaisia henkilöitä ja yrityksiä on tilastojen laatu ja tarkkuus myös riippuvainen hyvin lukuisista tekijöistä. Rakennustilastojen laadinnan peräkkäisten vaiheiden tulisi kiinteästi liittyä toisiinsa. Myöhemmissä vaiheissa voidaan vain harvoin korjata niitä puutteita, jotka syntyvät mm. tietojen antovaiheessa. Tilastojen teko on varsin tavanomainen tuotantoprosessi, jossa raaka-aineet, perustiedot jaostetaan eriasteisiksi tuotteiksi. Tilastojärjestelmien laajuus aiheuttaa myös sen, että muutokset ja sopeutus uusiin oloihin voi useimmiten tapahtua vain hitaasti.

Suomen rakennustilastojen laadintaperiaatteet ovat olleet samat jo kauan:

- Tilastojen tulisi olla täydellisiä, sc. sisältää mahdollisimman paljon tarvittavaa tietoa
- Tilastoissa tulisi pitää silmällä
- vertailtavuutta
- yhtenäisyyttä
- jatkuvuutta
- nopeutta ja
- käyttövalmiutta

Tilastojen tulisi olla riittävän laajoja ja monipuolisia ja niiden tulisi olla luotettavia.

Näitä periaatteita on vaikea noudattaa samanaikaisesti tilastojen laadintaan käytettävien voimavarojen ollessa hyvin niukat. Muuttumattomien voimavarojen painopisteen siirtäminen esimerkiksi tilastojen täydellisyyteen ja monipuolisuuteen saattaa hidastaa valmiusnopeutta. Automaattinen tietojenkäsittely on poistanut ja poistamassa esteitä tilastojen kehittämisen tieltä. Se on hidastanut aputyövoiman tarpeen kasvua, mutta ainakin aluksi lisännyt suunnittelupanoksen tarvetta.

Tilastoissa muodostavat tärkeän ryhmän pika- ja ennakkotilastot. Niiden avulla pyritään antamaan nopeasti kuva muutosten suuruusluokasta sellaisissa tapauksissa, joissa koko tilaston laadinta vie pitkän

ajan. Pikatilastojen käyttö vaatii käyttäjäl-
tään ehkä vieläkin suurempaa tutkimansa
ilmiön ja tilastojen tuntemista kuin lopul-
listen lukujen käyttö. Jo nimet pika- ja
ennakkotilasto sisältävät ilmoituksen siitä,
että tietoa tullaan tarkentamaan myöhem-
min.

Rakennustilastoja kehitettäessä on pyrit-
ty pitämään silmällä koko yhteiskunnalle
tilastojen laadinnasta koituvia kustannuk-
sia ja vastaavasti sitä hyötyä, mikä tar-
kentuvan päätöksenteon ja suunnittelun se-
kä yleisen tiedon johdosta yhteiskunnalle
koituu paremmista tilastoista. Välittömien
kustannus/tuotto-laskelmien teko on tilas-
tojen kohdalla mahdotonta, sillä niin mo-
ninaista ja monitasoista on rakennustilas-
tojenkin käyttö.

Johdatus Suomen rakennussektoria kuvaaviin tilastoihin

Periaatteessa rakennus toiminnan
tilastot voivat kuvata tuotannossa tarvittavia
panoseriä, itse rakennusten tuotantopro-
sessia sekä tuotannon tulosta. Jokaista
tuotantoprosessin päävaihetta ja niiden jo-
kaista komponenttia voidaan tarkastella
hintojen, määrän ja arvon näkökulmasta.
Rakennustoimintaa kuvaaviin tilastoihin liit-
tyvät kiinteästi rakennus k a n t a a ja sen
käyttöä kuvaavat tilastot. Rakennukset ovat
keskimäärin hyvin pitkäaikaisia, tietyt maa-
ja vesirakenteet pitkäikäisimpiä koko kan-
santalouden reaalipääomakannasta. Tämän
pitkäikäisyyden takia juoksevan tuotannon
ja pääomakannan kesken on olemassa
kiinteä riippuvuusuhde. Asuinrakennusten
käyttöä kuvaavat tilastot liittyvät läheisesti
esillä olevaan tilastoryhmään. Moniin käyt-
tötarkoituksiin tarvitaan tietoja kaikista
mainituista tilastoista. Ajateltakoon vaikka-
pa rakennusaineiden tuottajia ja asuntopoli-
tiikkoja.

Oheisessa taulukossa luokitellaan talon-
rakennussektoria kuvaavat tilastot selvy-
den vuoksi neljään pääryhmään: Maa- ja
vesirakennustoimintaa kuvaavia tilastoja
valaistaan vain tekstin yhteydessä. Lukui-
sat talonrakennustilastot sisältävät hajatie-
toja myös maa- ja vesirakennustoiminnas-
ta.

A. "Yleistilastot".

Niissä tarkastellaan mitä rakennustoi-
minnasta tiedetään kokonaisuutena. Ne
ovat myös tilastoja, joiden avulla rakennus-
toiminnan suhde muuhun talouselämään
voidaan määrittää. Yleistilastojen tietoja ta-
vallaan tarkennetaan muiden tilastoryhmien
tiedoilla.

B. Tuotettuja rakennuksia ja rakennuskantaa koskevat tilastot.

C. Rakennustoiminnan panoseriä koskevat tilastot.

D. Hinta- ja kustannustilastot.

Esitetyt taulukot osoittavat, että talonra-
kennustoimintaa ja talorakennuksia koske-
vien virallisten tilastojen osalta Suomen
tilastolaitos on varsin keskitetty. Talonra-
kennustoimintaa koskevien muiden empii-
risten tietojen ja tutkimusten kokonaisuus
on huomattavasti hajanaisempi, sillä tau-
lukot eivät sisällä sellaista tilastoa ja tutki-
muksia, joita laativat yksittäisten kuntien,
järjestöjen tai suurehkojen rakennusyritys-
ten tilastoelimet omasta piiristään.

Maa- ja vesirakennustoimintaa koskevat
tilastot ovat huomattavasti epäyhtenäisem-
piä. Maa- ja vesirakennustöistä suorittaa
julkisen valta noin kolmeneljäsosaa. Niin-
pä tämän tuotannonalan perustilastoista
keräävät valtaosan julkisen vallan eri vi-
rastot. Tiedot koskevat huomattavalta osal-
ta käytettyjä määrärahoja. Tilastoja jul-
kaistaan mm. Valtioneuvoston kertomuk-
sissa eduskunnalle työttömyysmääräraho-
jen käytöstä. Kuukausittaisia tietoja maa-

Tilaston nimi ja laatiija	Tilaston tutkimus- kohde	Tilaston sisältö	Tilaston laatimiskausi	Julkaiseminen
1. Kansantulotilasto (Tilastollinen pää- toimisto)	Koko kansantalouden tuotantotoiminta, tuo- tannosta syntyneet tulot ja tulojen käyt- tö.	Systemaattinen kokonaistutkimus, joka koskee koko kansantalouden toimintaa. Arvo-, hinta- ja volyymi- tietoja kansantuotteesta, kansan- tulosta sekä tulojen käytöstä pää- omanmuodostukseen ja kulutuk- seen elinkeinoittain. Tietoja tu- lojen uudelleenjaosta. Rakennus- toiminta jaettu varsinaiseen talon- rakennustoimintaan, sivu- ja ala- urakointiliikkeiden toimintaan se- kä maa- ja vesirakennustoimintaan useimmissa elinkeinotauluissa. Asuntojen omistus ja käyttö esiin- tyy omana eranaan. Sisältää teks- tikatsauksen.	Tiedot pääosiltaan vuositaitaisia. Osa tie- doista neljännesvuo- sitiietoja.	Tiedot julkaistaan kolmasti vuodessa: huhtikuussa, elokuu- sa ja joulukuussa monistelina. Painetut erillisjulkaisut ilmes- tyvät myöhemmin. Referaattiteja lehdis- tössä ja eri viran- omaisten ja yhteisö- jen katsauksissa.
2. Panos-tuotostutki- mukset (Tilastollinen pää- toimisto)	Koko kansantalouden tuotantotoiminta, keskeisenä eri elin- keinojen väliset ta- vara- ja palvelusvir- rat	Tuotantotoiminnan kuvaus, joka liittyy kiinteästi muuhun kansantu- lotilastoon. Tulosten avulla voi- daan arvioida mm. eri elinkeinojen muutosten kokonaisvaikutus kan- santaloudessa samoin talouspoliti- tisten toimenpiteiden työllisyys- yms. vaikutukset. Rakennussektori erillisinä. Sisältää tekstikatsauk- sen.	Tiettyjä vuosia koske- via tutkimuksia, joita on tehty Suomessa vuosilta 1956, 1959, 1963 ja 1965.	Vuotta 1956 koskeva tutkimus on julkaistu tilastokatsauksissa 1960:10, vuotta 1959 sarjassa tilastollisia tiedotuksia (no. 42), vuotta 1963 koskeva tilastokatsaus 1968:6 ja vuotta 1965 koskeva tilastotiedo- tuksena vuonna 1969.
3. Tasetilasto (Tilastollinen pää- toimisto)	Osittain yksittäisten alojen kaikkia yrityk- siä ja osittain tiet- tyjä otoksen perus- teilla valittuja yrityk- siä koskeva tilasto. Rakennusyritykset ja asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöt kuuluvat tilaston piiriin.	Rakennusyritysten osalta tilasto sisältää tietoja tulos- ja omai- suustaseesta, pääomanmuodostuk- sesta, voiton käytöstä, tuotetuis- ta rakennuksista, työpanoksesta jne. — Asunto- ja kiinteistöosake- yhtiöiden tasetilasto sisältää tie- toja rakennuksista ja asunnoista sekä tulos- ja omaisuusastaseesta.	Vuosittainen tilasto	Tiedot julkaistaan erillisjulkaisuna si- tä mukaa kuin pe- rusaineiston luotetta- vuus sen sallii.

Muita yleisilastoja, joista voidaan saada rakennussektoria kuvaavia tietoja, ovat mm. liikeyrityslaskennat, liikevaihtoveroilasto, tulo- ja omaisuusilasto sekä myöhemmin mm. kuluvaan vuoteen aikana perustettava yritysrekisteri.

B. TUOTETTUJA RAKENNUKSIA JA RAKENNUSKANTAA KOSKEVAT TILASTOT

Tilaston nimi ja laatija	Tilaston tutkimuskohde	Tilaston sisältö	Tilaston laatimiskausi	Julkaiseminen
1. Talonrakennustilasto (Tilastollinen päätoimisto)	Kaikki uudisrakennus- ja korjaustyöt, joiden suorittaminen edellyttää rakennuslupain mukaisen rakennusluvan	Tietoja myönnetystä ja käytännöllisistä rakennusluvista sekä keskenkäynnistä ja valmistuneista rakennuksista. Tietoja rakennusten fyysisistä ominaisuuksista rakennusaine, koko, kerrosluvu, asuntoluon mukavuudet, rakennuksen sijainti, jne.	Tiedot rakennusluvista ja kuukausittaisia ja neljännesvuosittaisia. Muut tiedot neljännesvuosittaisia ja vuosittaisia	Pääjulkaisu: Talonrakennustilasto, joka ilmestyy kerran vuodessa. Neljännesvuosittaisia ja kuukausittaisia monisteita.
2. Asuntotuotantotilasto (Tilastollinen päätoimisto, 28. 2. 1968 saakka. Sosiaalinen Tutkimustoimisto)	Koko asuntotuotanto	Tietoja valmistuneiden asuntojen määrästä, mukavuuksista, sijainnista jne.	Sama kuin talonrakennustilastossa	Pääjulkaisu: Asuntotuotanto, joka ilmestyy kerran vuodessa. Neljännesvuosittaisia monisteita.
3. Rakennus- ja asuntolaskennat (Tilastollinen päätoimisto)	Eräin poikkeuksin kaikki Suomen rakennukset. (Vuoden 1960 laskenta ei koskenut maatalousrakennuksia)	Tietoja olemassa olevien rakennusten lukumäärästä, iästä, koosta, rakennusaineesta, kerrosluvusta jne. Asuntotietoja suhteutettu väestötietoihin. Runsaasti alueittaisia tietoja.	Laskenta suoritetaan 10-vuotiskausittain nollaan päätyvinä vuosina. Seuraava laskenta koskee tilannetta 31. 12. 1970.	Tiedot julkaistaan erillisjulkaisuissa laskennan jälkeä
4. Yksittäisten kuntien laitosten ja järjestöjen julkaisemat tilastot. (Mm. Helsingin kaupungin ja Asuntohallituksen tilastot)	Asianomaisen yhteisön lainoittama tai rahoittama tai sen alueella tapahtuva rakennustoiminta	Tietoja valmistuneista rakennuksista (laitetekijöitä, tietoja tuotantokustannuksista, rakennustyön arvosta jne.)	Neljännesvuosittaisia tietoja ja vuosiyhteenvetoja	Yhteisöjen katsaukset ja vuosijulkaisut
5. Vallion ja kuntien taloudenpitoa koskevat tilastot	Vallion tai kunnan rahoittama tai lainoittama rakennustoiminta	Tietoja rakennusinvestointien arvosta osittain rakennusten käyttötarkoituksen mukaan ryhmiteltynä. Alueittaisia jaotteluita.	Useimmiten vuosiyhteenvetoja	Kuntien finanssitiilasto, tilinpäätökset jne.

Vuoden 1970 asunto- ja rakennuslaskennan perusteella ja talonrakennus- ja asuntotuotantotilaston avulla ylläpidettäväksi suunnitellusta Tilastollisen Päätoimiston asunto- ja rakennusrekisteristä sadaan juoksevasti tietoja, joita aikaisemmin on saatu vain 10-vuotiskausittain. Tilastot julkaistaan erillisjulkaisuina.

C. RAKENNUSTOIMINNAN PANOSERIÄ KOSKEVAT TILASTOT

Tilaston nimi ja laatija	Tilaston tutkimuskohde	Tilaston sisältö	Tilaston laatimiskausi	Julkaiseminen
1. Teollisuuslaskenta (Tilastollinen päätoimisto)	Tehdasteollisuus	Yksityiskohtaisia tietoja tuotteiden, käytettyjen raaka-aineiden arvosta ja määrästä, käyttövoimasta, työpanoksesta yms. alueittaisia tietoja	Pääasiassa vuosittaisia osittain kuukausittaisia tietoja	Teollisuuslaskenta, joka monistettuja selvityksiä
2. Ulkomaankauppatilasto (Tilastollinen päätoimisto)	Kaikki maahan tuodut ja maasta vietyt tavarat ja palvelukset	Tuotujen ja vietyjen tavarain määrää ja arvo yksityiskohtaisesti eriteltyinä	Pääosiltaan vuosittaisia osittain kuukausittaisia tietoja	Ulkomaankauppatilasto
3. Työvoimatilasto (Tilastollinen päätoimisto)	Otokseen perustuva arvio koko kansantalouden työvoimasta	Eri elinkeinojen ml. talonrakennustoiminnan ja maan- ja vesirakennustoiminnan työvoiman laadusta, koulutuksesta, alueittaisesta jakautumasta jne.	Kuukausittilasto	Erillisjulkaisuja ml. kuukausittaisia monisteita
4. Väestölaskennat (Tilastollinen päätoimisto)	Koko väestö	Tietoja myös eri elinkeinojen ml. talonrakennustoiminnan ja maan- ja vesirakennustoiminnan työvoiman laadusta, koulutuksesta, alueittaisesta jakautumasta jne.	Laskenta suoritetaan 10-vuotiskausittain nollaan päätyvinä vuosina. Seuraava suoritetaan 31. 12. 1970	Erillisjulkaisuja

ja vesirakennustoiminnasta julkaisevat maataloushallituksen, metsähallituksen, merenkulkuhallituksen, asutushallituksen ja posti- ja lennätinhallituksen tilastoelimet. Muita maa- ja vesirakennusinvestointeja koskevia tietoja sisältävät Valtion tilinpäätös, kertomus valtiovaraintilasta, kuntien finanssitiilasto, rautatietilasto ja katsaus valtion rautateiden talouteen. Tietoja maa- ja vesirakennusinvestointien arvosta on mm. teollisuustilastossa, joka sisältää tietoja teollisuusyritysten käyttöomaisuuden hankinnasta. Tietoja maa- ja metsätalouden harjoittajien maa- ja vesirakennusinvestoinneista on mm. Pellonraivaus Oy:llä, Salaojaputkiyhdistyksellä, keskusmetsäseura Taplolla sekä maatalous- ja asutushallituksella. Maa- ja vesirakennustoiminnan kustannusindeksiä julkaisee Tilastollinen päätoimisto.

Systemaattisesti käsiteltyinä edellä esitetyissä julkaisuissa mainittuja maa- ja vesirakennustoimintaa koskevia tietoja julkaistaan oheisen taulukon A sisältämissä yleistilastoissa. Myös taulukoihin C ja D sisältyy tietoja maa- ja vesirakennustoiminnassa käytettyjen panoserien määrästä ja hinnoista.

Luettelo varhaisia vuosia koskevista rakennusalan tilastoista esitetään mm. vuosittain Tilastollisen vuosikirjan liitteenä olevassa tilastoluettelossa. Tilastollinen vuosikirja sisältää yhteenvedon myös kaikista edellä julkaistuista tilastoista.

Useimpia oheisiin taulukoihin merkittyjä tilastoja voi ostaa Valtion julkaisu- ja myyntilaitoksen Annankatu 44, Helsinki ja yksityiskohtaisia tietoja niistä voi saada niiden laatijalta, joka mainitaan taulukoissa.

Rakennussektoria kuvaavien tilastojen laatua ja käyttöä koskevia huomautuksia

Seuraava Suomen rakennustilastoja koskeva arviointi perustuu kirjoittajan kokemuksiin niiden tuottajana sekä käyttäjänä eri yhteyksissä. Eri tarkoituksiin tarvittavan tiedon ulkopuolelle ei kirjoittajan kä-

sityksen mukaan jää rakennustilastoista mikään. Kaikissa suhteissa ei tilastojen muoto kuitenkaan sellaisenaan vastaa kaikkia kysymyksenasetteluja, mikä johtuu edellä esitetystä tilastojen yleisluonteesta. Kaikilla esiin tuoduilla tilastoilla on ollut kysyntää joko Tilastollisen päätoimiston omiin tutkimuksiin, kansantalouden tilinpitoon jne. tai ulkopuolisen kysynnän tyydyttämiseksi.

Tätä nykyä laadittavat rakennustilastot eivät vielä läheskään tyydytä kaikkea tiedon tarvetta. Eräin osin rakennusten fyysisiä tunnusmerkkejä ja tuotantoprosessia koskeva tilasto on tyydyttävällä pohjalla. Niissä esiintyvät puutteet johtuvat perustietojen puutteellisuudesta. Sen sijaan useilta taloudellisia seikkoja koskeva tieto on puutteellinen eikä läheskään tyydytä tilastoille asetettavia vaatimuksia. Eri tilastojen samasta asiasta antama tieto saattaa poiketa huomattavastikin. Näin on laita mm. juoksevan talonrakennustilaston ja rakennuskantatilaston tietojen kohdalla. Pääperiaatteiden voidaan todeta olevan tyydyttävät. Sen sijaan yksityiskohtaisessa toteuttamisessa on puutteita.

Tilastojen laatua voidaan arvostella keskitetysti niiden käytön kannalta. Pelkistetyt rakennustilastojen tarve voidaan luokitella esimerkiksi seuraavasti:

1. Julkisen vallan yhteiskuntapolittiset tarpeet
2. Rakennustoimintaa harjoittavien yritysten tietojen tarve
3. Muiden yritysten tietojen tarve rakennustoiminnasta
4. Rakennustoimintaa koskevan "puhtaan" empiirisen tutkimuksen tietojen tarve. Tämä neljäs tietojen tarveluokka itse asiassa palvelee kaikkia kolmea ensimmäintä tarkoitusta.

Näissä jokaisessa tarveluokassa on itse asiassa likimain sama kysymyksenasettelu. Tavoitteena on ennustaa tai suunnitella jotain rakennustoiminnan kehityksen puolta hyvään tulokseen pääsemiseksi. Tilastojen avulla pyritään kartoittamaan nyky-

D. KUSTANNUS- JA HINTATILASTOT

Tilaston nimi ja laatija	Tilaston tutkimuskohde	Tilaston sisältö	Tilaston laatimiskausi	Julkaiseminen
1. Uusi rakennustilasto tunnusindeksi, 1964 = 100 (Tilastollinen päätoimisto)	Nelikerran hissitoman asuinrakennuksen kustannuskehitys (Helsingissä)	Kokonaisindeksi ja lukuisia alasarjoja, jotka kuvaavat eri panoserien hintakehitystä	Kuukausittainen tilasto	Monisteet, eri tilastojulkaisut ja päivälehdet
2. Rakennusalan järjestelytyöneiden työntekijäin ansio- ja palkat tasoa kuvaava tilasto (Tilastollinen päätoimisto)	Rakennusalan järjestelytyöneiden työntekijäin ansio- ja palkat	Tietoja keskituntiansioiden kehityksestä	Neljännesvuosittainen tilasto	Sama kuin edellä
3. Tuukkuhintaindeksi (Tilastollinen päätoimisto)	Tuukkuhintojen kehitys	Sisältää myös rakennustoiminnan raaka-ainoiden hintojen kehitystä kuvaavia lukusarjoja.	Kuukausittainen tilasto	Sama kuin edellä
4. Vuokratiedustelu (Tilastollinen päätoimisto)	Asuntojen vuokrien kehitys	Sisältää keskimääräisiä asunto- ja nelimetrin kohti laskettuja vuokraeriläisissä asunnoissa. Kunnittaisia ym. alueittaisia tietoja	Suoritetaan kerran vuodessa	Sama kuin edellä

tilannetta, muodostamaan tulevaisuuden näkymiä ja arvostelemaan tehtyjen päätösten laatua. Julkisen vallan suhdanne- ja kasvupolitiikan kannalta rakennustoiminnan volyyminä koskevat tilastot ovat tyydyttäviä. Sen sijaan kustannustilastot ovat riittämättömiä. Tuotannon määrätiedot saadaan varsin nopeina ja ne kuvaavat hyvin myös rakennustoiminnan alueittaisia kehityspiirteitä. Asetettaessa mm. asuntopolittisia tavoitteita on mahdollista joukseen asuntotuotantotilaston tietoja tarkistaa asuntokantalaskentojen tietojen avulla. Mikäli julkisen vallan kiinnostuksen kohtena on rakennustyön suorittajan jokin ominaisuus tai tieto tuotantoprosessin olennaisista piirteistä, rakennustyön tuottavuuden kehityksestä koko sektorin osalta työpanoksen tasosta tms., ovat tiedot puutteellisia ja ristiriitaisia.

Nämä samat puutteellisuudet korostuvat, jos tarkastellaan mitä rakennustilasto voi tehdä keskimääräisen rakennusyrityksen hyväksi sen pyrkimässä mahdollisimman hyvään tulokseen. Tasetilastot joissa liiketaloudellinen näkökulma on etualalla ovat vielä kehityksensä alussa. Niiden hitaaseen kehitykseen ovat tutkijoiden puutteen ohella vaikuttaneet rakennusalan hyvin kirjava kirjanpitoikäntö, joka on uhmannut systemaattista tilastojen laadintaa.

Nykyiset rakennustilastot tyydyttänevät muiden alojen yritysten tarpeet. Rakennusten kiinteitä laitteita tuottavien yritysten samoin kuin rakennuksia täydentävien koneiden tuottajien tiedon tarpeen tyydyttämiseksi on periaatteessa olemassa riittävästi tietoja myyntitoimenpiteiden suuntaamiseksi oikeisiin kohteisiin. Myyntiin ja markkinoita tähtäävä toiminta vaatii täydellisen tiedon nimeä ja osoitetta myöten. Tällaisen tiedon tuottaminen ei kuitenkaan kuulu varsinaisen tilaston piiriin.

Edellä viitatus ohella rakennustilastojen suurimmat puutteet empiirisen tutkimuksen kannalta johtuvat rakennustilastojen nuoruudesta. Aikasarjat ovat vielä niin lyhyitä, että niiden perusteella ei ole mahdollista

suorittaa pitkälle menevää tilastollista analyysia riippuvaisuussuhteiden selvittämiseksi. Joitain tarkoituksia varten tiedot eivät ole riittävän yksityiskohtaisia, jotta jostain tiettyä rakennustoiminnan osaa voitaisiin niiden perusteella tutkia. Varsinaisten tilastojen puutteet ovat monin paikoin pakottaneet tutkijat käyttämään huomattavan suppeita aineistoja. Rajoitetun perusaineiston käyttö siirtää tutkimuksen painopistettä hyvin suurella määrällä tulosten tulkintaan ja niiden rehelliseen yleistämiseen.

Yhteenvedona Suomen rakennustilastojen laadusta voidaan esittää, että ne puutteistaan huolimatta ovat vielä varsin kilpailukykyisiä kansainvälisten tilastojen rinnalla. Kirjoittajan käsityksen mukaan tämä johtuu siitä, että Suomessa rakennustilastojen kohdalla lähdettiin liikkeelle aikaisemmin kuin keskimäärin muissa maissa. Lisäksi tilastojen laadintaperiaatteet ovat alusta lähtien olleet terveet. Rakennustilastot ovat lisäksi olleet vertailukelpoisia muiden tilastojen kanssa. Yleisenä suuntauksena kansainvälisellä tasolla on rakennustoimintaa koskevien tilastojen kysynnän, käytön ja laadinnan voimakas ja nopeutuva kehittäminen. Saattaakin olla niin, että meillä resurssien niukkuuden johdosta rakennustilastojen kehityksen nopeus on tätä nykyä hitaampi kuin muissa maissa, jotka nyt ovat likimain samalla tasolla. Tietysti voidaan ajatella, että tietojen tarve vaihtelee suuresti eri maissa ja tilastotyöhön sijoitettavien voimavarojen määrä on riippuvainen maan kehitystasosta — emmekä me vielä ole riittävän kehittyneitä. — Tarvetta rakennustilastojen käyttöön on runsaasti, samoin tarvetta niiden kehittämiseen. Tilastojen kehittämisen ohella tulisi kasvaa myös valmius käyttää oikein tilastoja sekä ymmärtää niiden sisältö.

Tavoitteita

Keskeisenä tavoitteena on kehittää niitä tilastoja, jotka perustuvat rakennusyritysten antamiin tietoihin, rakennustoiminnan

4 §.

Asumiskustannuksilla tarkoitetaan asunnosta suoritettavaa vuokraa tai muuta vastiketta ja niitä lämmityksestä, vedestä sekä, jos asunnon omistaa eläkkeensaaja tai hänen puolisonsa, asunnon kunnossa pitämisestä ynnä sen hankkimiseksi tai kunnostamiseksi otettujen lainojen koroista aiheutuvia kustannuksia, joita eläkkeensaajan tai, jos puoliso asuu yhteisessä asunnossa tai saavat yhteistä asumistukea, heidän yhteisesti on arvioitava suoritavan.

Asumiskustannuksia määrättäessä otetaan huomioon vain kustannusten se osa, joka vastaa yhdestä huoneesta ja keittiöstä aiheutuneita kustannuksia. Jos asumiskustannusten enimmäismäärään 3 §:n 3 momentin mukaisesti laskettava korotus on vähintään 30 prosenttia, asumiskustannuksia laskettaessa otetaan kuitenkin huomioon kahdesta huoneesta ja keittiöstä, ja, jos mainittu korotus on vähintään 50 prosenttia, kolmesta huoneesta ja keittiöstä, aiheutuneita kustannuksia vastaava osa.

Sosiaali- ja terveysministeriö vahvistaa tarkemmat perusteet, joiden mukaan 1 momentissa tarkoitettu asumiskustannusten arviointi suoritetaan.

5 §.

Tukillisä ja asumistuki suoritetaan täysimääräisenä, jos eläkkeensaajan vuositulo ei ylitä 300 markkaa tai, jos eläkkeensaaja on naimisissa, puolisoitten yhteinen vuositulo ei ylitä 480 markkaa.

Jos molemmilla puolisoilla on oikeus tukillisään tai asumistukeen, se maksetaan puoliksi kummallekin puolisoista. Tukillisän ja asumistuen puoliskosta on silloin muutoin voimassa, mitä tukillisästä ja asumistuesta on säädetty.

6 §.

Jos eläkkeensaajan vuositulo, tai jos hän on naimisissa, puolisoitten yhteinen

vuositulo, ylittää 5 §:ssä tarkoitetun rajatulon, suoritetaan tukillisä ja asumistuki vähennettynä. Tällöin tukillisän ja asumistukena suoritetaan määrä, joka saadaan, kun täysimääräisen tukillisän ja asumistuen yhteismäärästä vähennetään 80 prosenttia edellä mainitun rajatulon ylittävältä vuositulon osasta.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun vähennyksen katsotaan ensisijaisesti kohdistuvan tukillisään.

7 §.

Vuositulolla tarkoitetaan sitä tosiasiallista tuloa, jonka asianomaisen henkilön voidaan kohtuullisen arvion mukaan edellyttää jatkuvasti vuosittain saavan lisätynä kymmenennellä osalla siitä, millä hänen omaisuutensa arvo ylittää 2 500 markkaa, tai puolisoilla heidän yhteisen omaisuutensa arvo ylittää 4 000 markkaa sekä vähennettynä sillä määrällä, jolla vuositulo mahdollisesti on alentanut tukiosaa tai vanhuudentukea.

Vuosituloksi ei lueta tämän lain mukaan maksettavia etuuksia, kansaneläkelain mukaan maksettavaa kansaneläkettä mahdollisine lisineen, lapsen hoitotuesta annetun lain (444/69) mukaista hoitotukea, lapsilain (541/48) mukaan maksettavaa lapsilaisää, erityislapsilain (538/60) mukaan maksettavaa erityislapsilaisää, perhelain (357/43) mukaan maksettavaa perhelaisää, huoltoapulain (116/56) mukaista huoltoapua, etua omaan tarpeeseen käytetystä asunnosta eikä valtion tai kunnan varoista suoritettavaa asumistukea. Omaisuudeksi ei lueta eläkkeensaajan tai hänen puolisonsa omistaman ja heidän käytössään olevan asunnon arvoa.

Milloin puolisoista vain toinen saa eläkettä, luetaan kansaneläkelain 30 §:n 3 momentissa tarkoitettu eläkkeensaajan puolison työtulosta vuosituloksi vain se osa, joka ylittää sanotun lain 27 §:n 3 momentissa säädetyn rajatulon määrän.

8 §.

Tukilisää ja asumistukea ei makseta eläkkeensaajalle, joka saa jatkuvaa hoitoa valtion, kunnan tai kuntayhtymän sairaalassa tai laitoksessa tai asetuksessa määrättyissä tapauksissa muussa hoitolaitoksessa, minkä kustannuksin käytetään julkisia varoja, siltä ajalta kuin hoito kestää yli kolmen kuukauden ajan. Sama on laki tämän lain mukaisten etuuksien maksamisesta eläkkeensaajalle, joka on kunnan tai edellä tarkoitetun sairaalan toimesta ja kustannuksella sijoitettu hoitoon muualle. Edellä sanotun estämättä voidaan tukilisä ja asumistuki suorittaa lisäksi kuuden kuukauden ajan, jos eläkkeensaajalla edelleen on asunnostaan asumistuen saantiin oikeuttavia kustannuksia.

Asumistukea ei suoriteta eläkkeensaajalle, joka asuu suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa olevan sukulaisensa asunnossa. Jos vuokranantajana muutoin on eläkkeensaajan lähisukulainen tai lähiomainen taikka jos jokin erityinen syy niin vaatii, kansaneläkelaitoksella on oikeus vahvistaa huomioon otettavat asumiskustannukset paikkakunnalla vallitsevan tason mukaisina.

Asumistukea ei suoriteta henkilölle, joka saa lapsiperheiden asumistuesta 30 päivänä joulukuuta 1961 annetun lain (586/61) mukaista asumistukea.

9 §.

Jos eläkkeensaajan taloudellisissa oloissa tapahtuu sellainen olennainen muutos tai hänen perhesuhteensa muuttuvat siten, että muutos vaikuttaa hänen oikeuteensa saada tämän lain mukaisia etuuksia tai etuuksien määrään, on etuuksien määrää vastaavasti oikaistava tai etuudet lakkautettava.

10 §.

Tukilisän ja asumistuen myöntää kansaneläkelaitos. Laitoksen hallitus voi siirtää tämän tehtävän kansaneläkelain 66 §:ssä mainitulle eläkeoimikunnalle.

11 §.

Eläkkeensaaja, joka ei tyydy kansaneläkelaitoksen tämän lain mukaista etuutta koskevaan päätökseen, saa hakea siihen muutosta vallittamalla tarkastuslautakunnalle.

Mikäli kansaneläkelaitos on 10 §:n nojalla siirtänyt tukilisän ja asumistuen myöntämisen eläkeoimikunnalle, saadaan tämän päätökseen hakea muutosta kansaneläkelaitokselta ja tämän antamaan päätökseen edelleen tarkastuslautakunnalta.

Valituskirjelmä on annettava kansaneläkelaitoksen piiriasiamiehelle tai asianomaiselle valitusviranomaiselle viimeistään kolmantenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, jona valittaja on saanut tiedon päätöksestä.

Eläkeoimikunnan ja vastaavasti kansaneläkelaitoksen päätöstä on muutoksenhausta huolimatta nöudatettava, kunnes asianomainen valitusviranomainen on ratkaissut asian.

12 §.

Tukiliisistä aiheutuvat kustannukset suoritetaan kansaneläkelaitoksen varoista.

Asumistuesta aiheutuvat kustannukset jaetaan siten, että kansaneläkelaitos suorittaa niistä puolet ja kunnat yhdessä niin ikään puolet. Kunnan osuus kuntien yhteisesti suoritettavasta määrästä on kunnalle vahvistetun painoluvun osoittama määrä. Kunnan painoluku vahvistetaan kalenterivuodeksi kerrallaan siten, että se vastaa kunnassa asuville eläkkeensaajille maksettavien asumistukien yhteismäärän suhdetta koko maassa maksettavien asumistukien yhteismäärään sinä vuotena, jota varten painoluku vahvistetaan.

Sosiaali- ja terveysministeriö vahvistaa 2 momentissa tarkoitetut kuntien painoluvut. Erityisestä syystä voidaan painoluvut vahvistaa uudelleen kysymyksessä olevan kalenterivuoden jäljellä olevaksi ajaksi.

13 §.

Valtioneuvoston tulee joka viides vuosi, ensimmäisen kerran vuoden 1971 alusta lukien, vahvistaa tukiliisien enimmäismääriin sellainen prosentuaalinen korotus, että kansaneläkelain 59 §:ssä tarkoitettun lisärahas-ton voidaan vakuutus teknillisten laskelmien perusteella arvioida tulevan käytetyksi ilman, että sanotussa pykälässä tarkoitettu eläkerahasto jäisi jonakin vuonna enimmäismääräänsä pienemmäksi. Korotusta äiköön vahvistettako, jos se jäisi pienemmäksi kuin 60 markkaa vuodessa. Aikaisemmin myönnetty tukiliisät on tarkistettava edellä tarkoitettuja enimmäismääriä vastaaviksi korottamisajankohdasta lukien.

14 §.

Tukilisä, asumistuki ja tässä laissa säädetty markkamäärät sidotaan elinkustannuksiin siten, että sanottuja etuuksia ja markkamääriä muutetaan samanaikaisesti ja samassa suhteessa kuin kansaneläkelaitoksella kansaneläkelaisissa säädettyjen eläkkeiden ja avustusten sitomisesta elinkustannuksiin annetun lain (348/56) nojalla muutetaan.

15 §.

Mitä kansaneläkelain 25 ja 29 §:ssä, 31 §:n 2 momentissa, 32, 35, 37–46, 67, 69–72, 74–76 ja 79–87 §:ssä, 88 §:n 2–4 momentissa sekä 88 a §:ssä on säädetty kansaneläkkeestä tai sen tukiosasta, on vastaavasti soveltuvin osin voimassa tämän lain mukaisista etuuksista, kuitenkin niin, että esityksen tai hakemuksen päätöksen

poistamisesta mainitun lain 74 §:n 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa tutkii tarkastuslautakunta.

16 §.

Tarkeimmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan asetuksella.

17 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1970, ja sillä kumotaan kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukiliisistä 26 päivänä marraskuuta 1965 annettu laki (619/65).

Kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukiliisistä annetun lain nojalla myönnetty tukiliisät muutetaan 1 päivästä tammikuuta 1970 lukien tämän lain mukaisiksi, sanotun lain 2 §:n 4 momentissa tarkoitetut tukiliisät eläkkeensaajan hakemuksesta. Jos tukilisä näin jäisi pienemmäksi kuin ensiksi mainitun lain mukainen tukilisä, maksetaan se entisen suuruisena. Jos eläkkeensaajan taloudellisissa oloissa tai perhesuhteissa myöhemmin tapahtuu 9 §:ssä tarkoitettu muutos, määräytyvät etuudet, sen estämättä mitä edellä on säädetty, tämän lain mukaisesti.

Tukilisä tai asumistuki, joka myönnetään ennen 1 päivää tammikuuta 1971 tehdyn hakemuksen perusteella, suoritetaan saajalle lain voimaantulosta lukien, mikäli tämä silloin oli siihen oikeutettu.

Ennen lain voimaantuloa kansaneläkelaitoksen on hyvässä-ajoin ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin lain täytäntöönpanoa varten.

Rakennuslaki oikeustapauksineen

* merkityt muutokset on tehty 19. 9. 1969 annetulla lailla. Oikeustapaukset tiivistetynä tekstinä.

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 sekä tässä kaavassa tai rakennuskaavassa maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä.

* Rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa.

3 §.

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

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, rakennuskaava tai rantakaava.

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.

Kun alueelle, jolle ei ollut vahvistettu asemakaavaa tai rakennuskaavaa oli suunniteltu taaja-asutusta, ei rakennuslupaa, joka liittyi suunniteltuun taaja-asutukseen, voitu myöntää. KHO 1960 II 149.

Kun määräala ei tullut lohkomalla erotettavaksi rakennustarkoitukseen, ei RakennusL 5 §:n 2 mom:ssa säädetty lääninhallituksen lupa alueen käyttämiseen taaja-asutukseen ollut ionkomista varten tarpeellinen eikä asia kuulunut lääninhallitukselle. KHO 1961 II 252.

Kun kunnassa oli esiintynyt niin kiireellistä rakennusmaan tarvetta, ettei kunnan alueelle ehditty laatia rakennuskaavaa, ja kunnan toimesta olivat pätevät asiantuntijat laatineet suunnitelman kunnan omistaman maan käyttämisestä rakennustoimintaa varten, katsottiin kunnan esittäneen maan käyttämisestä taaja-asutukseen sellaisia erityisiä syitä, joita tarkoitetaan RakennusL 5§ 2 mom:ssa. KHO 1963 A II 218.

6 §.

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

* Asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaustoimituksissa säädetään erikseen.

7 §.

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

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisint määrätty, saa asemakaavan ja rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

Maistraatin myymälärakennuksen rakentamista koskevaan rakennuslupaan liitetty ehto asuinrakennuksen rakentamisesta samalle tontille oli voimaa ja vaikutusta vailla, koska rakennusjärjestykseen ei sisällynyt määräystä, jossa tontille veloitettiin määräajassa rakentamaan asuinrakennus. KHO 1960 II 389.

8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asiana.

Lääninhallituksen on valvottava rakennustointa ja kaavoitusta läänissään.

Rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleisistä suunnittelua kunnassa johtaa kuninallishallitus.

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 tarpeellisena, lääninhallitus voi hakeuksesta 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-, rakennuskaava- ja rantakaava- aluetta 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, joilla ei ole olemassa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa, 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, niin kuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;

2) pääsyteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

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

4) rakennustavasta ja vähimmäistä etäisyydestä rakennusten välillä.

Alueelle, jolle ei ollut vahvistettu rakennuskaavaa, oli sen johdosta että alueella oleva järvi voitiin säilyttää vedenottamona, annettu rakennusjärjestys, jossa ainoastaan oli kielletty käyttämästä aluetta rakentamiseen. Kun tätä rakennusjärjestykseen otettua määrystä ei voitu katsoa sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi ja varsinaisen kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi annetuksi määräykseksi, joka RakennusL 13 §:n mukaan voidaan antaa asemakaava- tai rakennuskaava-alueen ulkopuolella, rakennusjärjestys kumottiin. KHO 1962 I 20.

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.

Kun RakennusL 14 §:ssä oli määräysten antamiselle rakennusjärjestyksessä kadun kunnossapidosta ja puhtaana pitämisestä asetettu rajoitukseksi ainoastaan, ettei maanomistajalle saanut asettaa suurempia velvollisuuksia kuin mihin hänet voitiin velvoittaa RakennusL:n voimaantullessa kauppalasa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, kadun kunnossapito ja puhtaana pitäminen voitiin rakennusjärjestyksessä siirtää ajoradan osalta kauppalan suorittavaksi. KHO 1964 A I 2.

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 puhtaanpitämisestä 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.

Kun kaupungin uusi rakennusjärjestys oli alistettu SisM:n vahvistettavaksi, SisM vahvistaessaan rakennusjärjestyksen muulta osalta voi jättää sen vahvistamatta sellaisten määräysten osalta, jotka sisälsivät itsenäisen kokonaisuuden. KHO 1964 A II 96.

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 määräystä, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntaliitto (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 tarkoitettuun toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

Milloin seutukaava-alueeseen kuuluu kuntia eri lääneistä, 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, neuvottelua käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaliittojen välillä ja yhdensuuntaisuus-

desta 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 ohjesääntön, 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, periä kohtuullinen korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-alueita supistetaan, on sen johdosta seutukaavaliitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaliiton varoihin.

22 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laatimisesta 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 silnä

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 kohtuullisissa suhteissa niiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja niille kaavasta koituviin 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 kuukauden kuluessa siitä, kun lääninhallituksen päätös seutukaavaliiton perussääntöön 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 määrää-

misen 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 §.

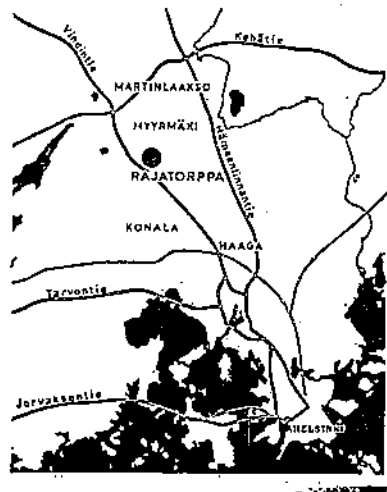
(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtiosuutena puolet hyväksytyyn kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtiosuus voidaan suorittaa myös kustannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin.

Tulo- ja menoarvion rajoissa seutukaavaliitolle 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 kultakin kalenterivuodelta ennen seuraavan maaliskuun loppua uhalta, että hakemus muutoin voidaan hylätä, jollei pätevää syytä myöhästy- miseen näytetä.

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

Tunnettua SATO-asunto- tuotantoa RAJATORPASSA



Rajatorppa on lähellä. Se on Helsingin keskustasta vain 15–20 minuutin automatkan päässä Porin- eli Vihdintien tuntumassa.

Rajatorpan n. 3000 asukkaan asuntoalueen ensimmäiset talot valmistuvat vuodenvaihteessa 1969–70 ja seuraava rakennusvaihe on alkanut lokakuussa 1969.

Rajatorpassa on valmiina kansakoulu, oppikoulu, lastentalo, terveystalo, urheilukenttä ym. Alueelle rakennetaan korkeatasoinen liikekeskus sekä lisäksi muita palvelupisteitä.

Alueen tarkempi esittely toimistossamme:



HELSINGIN SATO Oy

Ruoholahdenkatu 4, Helsinki 18
puhelin 644 906

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 aiistettava 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 §.

* Seutukaava on oleva ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa, rakennuskaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

9. 8. 1968/493) Viranomaisten on suunniteltessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteutumista.

* Seutukaava ei ole olemassa yleis-, ase-, rakennus- eikä rantakaava-alueilla.

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 pakolonastaa 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 hyväksyttyä seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen rakentamiseen (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 tarkoituksiin, niin kuin:

- 1) asumiseen;
- 2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kauppaa ja palvelutoimintaa sekä maaja metsätaloutta varten;
- 3) virkistykseen; sekä
- 4) liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kaupungin 1 momentissa säädetystä velvollisuudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena. (9. 8. 1968/493)

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (yleiskaavamääräykset).

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 säädetty oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistettakoon sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

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

30 §.

* Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa.

(9. 8. 1968/493) Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty.

* Yleiskaava ei ole voimassa asema- eikä rantakaava-alueilla.

31 §.

(9. 8. 1968/493) Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on pidettävä tarpeellisenä, voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää rakentamista yleiskaava-alueella tai sen osalla niin, että vaikutetaan 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-makuvaa. 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 rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun haja-asutukseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (rakentamisrajoitus). Sisäasiainministeriö voi erityisistä syistä pitentää rajoituksen voimassaoloaikaa enintään viisi vuotta kerrallaan.

Tässä pykälässä säädetystä 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.

Rakennuskieltoa yleiskaavan laatimista varten ei voida määrätä alueelle, jolla on voimassa rakennuskaava tai rakennuskielto rakennuskaavan laatimista varten. Sama koskee RakennusL 31 §:n 2 momentissa tarkoitettua kaivamis- ym. toimenpidettä koskevaa kieltä. KHO 14. 11. 1966 taltioiduissa 4918, Lm 1967 s. 397.

32 a §.

(9. 8. 1968/493) Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta yleiskaavan laatimisesta 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 mukaa 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 terveellisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erillisiin 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 syrjäyttämättä 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.

Kun asemakaavaa muutettaessa kauneusarvoja ja kulttuurimuistomerkkejä ei ollut suojeltu ja säilytetty, kumottiin sen vahvistamista koskeva SisM:n päätös. KHO 1958 II 343 (ään. 4-1).

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 likimääräiset korkeusluvut, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemäroimiseen.

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 (virkestysalueet);

5) rautateitä, raitioiteita, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköimispaikkoja, vesiteltä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia, kautakulku- tai sisään tuloliikenteeseen 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 yleistä vaaraa tuottavia laitoksia varten (vaara-alueet);

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

8) vesialueiksi.

Asemakaavassa voidaan antaa myös muita määräyksiä, joita katsotaan tarvittavan asemakaava-alueita 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.

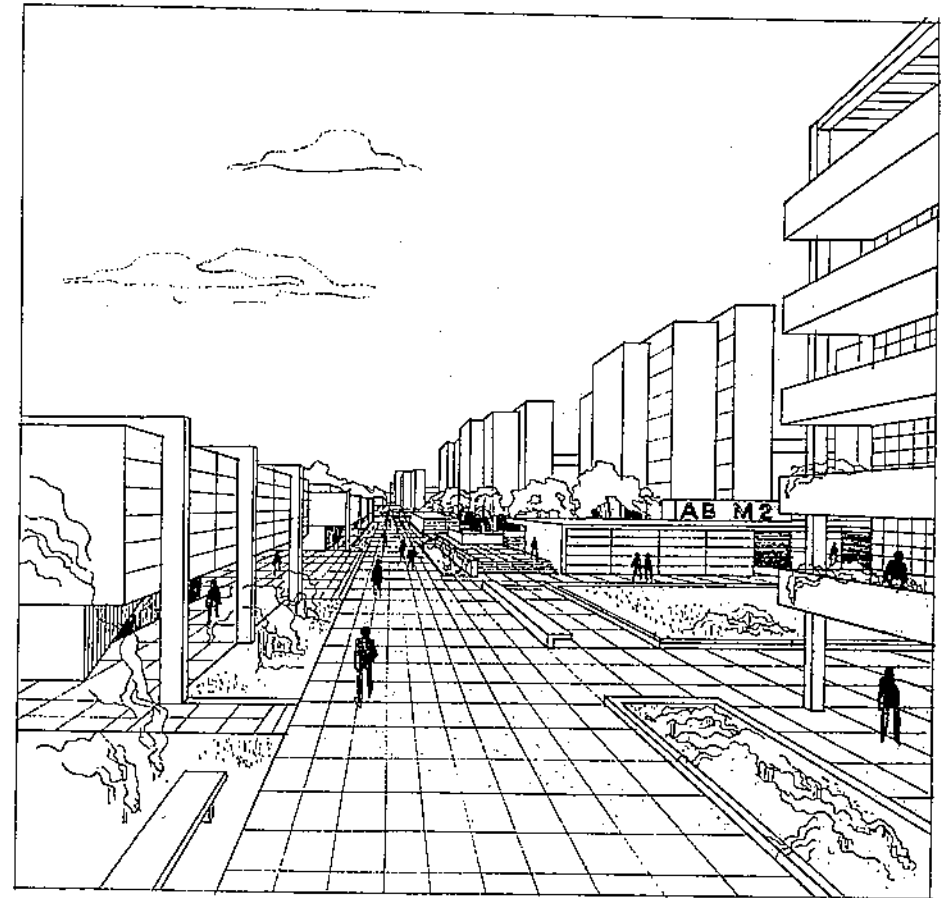
SisM:n päätös asemakaavan vahvistamisesta ei loukannut valittajien oikeutta, KHO 1951 I 18 ja 1954 II 472; asemakaavan muutoksella katsottiin talonomistajaa rasitetun kohtuuttomalla rajoituksella, joka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä olisi voitu välttää, KHO 1957 II 296 (ään. 3-2).

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 muuttamisen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin:



MYYRMÄKI

Myyrmäki on kaupunki. Sen luomisessa pyrimme täyttämään nykyaikaisen ihmisen tulevaisuuden asumiselle asettamat vaatimukset: viihtyisä kotiympä-

ristö toimivassa kaupungissa, palveluksia, huveja, harrastuksia lähellä, yhteydet kantakaupungin keskustaan hyvät ja nopeat.

Rahoitamme rakentamisen, lainoitamme asuntosäästäjiä

SUUR-HELSINGIN OSUUSKASSA

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin omistusoikeusoloihin tahi jos 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 yksimieliset.

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

Oikeuden suostumuksesta tontinmuodostukseen eräissä tapauksissa on säädetty erikseen.

41 §.

Milloin asemakaavan tai tonttijakon muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kaupungilla on oikeus omistajalta peräiä 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)

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- 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)

Tontille oli rakennettu asemakaavamääräysten mukainen kaksikerroksinen rakennus. Kun rakennuksessa siten jo oli sallittu määrä kerroksia, ei lupaa kellarikerroksessa olevan varastoitilan muuttamiseen työhuoneeksi voitu antaa. Hakemus em. luvan myöntämisestä tilapäiseksi 5 v. aikaksi palautettiin järjestövoikeudelle käsiteltäväksi tilapäistä uudisrakennusta koskevana hakemuksena. KHO 1963 A II 235.

Kun rakennusta oli kaupungin mittaus-toimiston toimihenkilöiden virheellisesti suoritettaman rakennuspaikan merkitsemisen johdosta alettu rakentaa väärään paikkaan, kaupunki veloitettiin korvaamaan siitä rakentajalle aiheutunut vahinko. KHO 1967 II 22.

43 §.

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

Kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei asema-

kaava-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 kielto.

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

6 luku.

Maan luovuttaminen.

44 §.

Jos yleiskaava-alueella yksityinen tie, joka on määrätty maanmittauslaitoksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie-maa, 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 sellaisenaan käytettäväksi muussa kuin 1 momentissa mainitussa jär-jestyksessä, 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 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 uusjaossa tahi muussa jakolainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittauslaitoksen yhteiseksi erotettu tiealue, joka sisältyy tonttiin, siirtyy, milloin tontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman. Yhteisen tien osakkailta on oikeus vaatia korvausta tontinomistajalta.

47 §.

Milloin asemakaava vahvistetaan alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei siile 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, kalvo 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 sisällyttämään 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 määrättyä katualueella olevalla yksityisellä tiellä tai tiemaalla, jonka omistaja aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään on tieksi varannut.

7 luku.

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 määräajassa 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 asuntotuotannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen 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 useammat 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.

Tontin rajalla olevia rakennuksia, joita ei voitu jakaa eikä niin ollen määrätä osittain lunastettaviksi, ei, huomioon ottaen myös niiden ikä ja huono kunto, otettu lu-

kuun tontin osien arvoa RakennusL 54 §:n lunastusoikeutta varten vahvistettaessa eikä niitä määrätty lainkaan lunastettaviksi. KKO 1964 II 9, Lm 1964 s. 1092.

Tontinosan omistajan RakennusL 54 §:ään perustuva kanne tontin muun osan lunastamisesta hylättiin, kun tonttijakoa oli lunastuskanteen vireillepanon jälkeen muutettu kysymyksessä olevan tontin kohdalla. KKO 1964 II 28, Lm 1964 s. 1094.

55 §.

Jollei tontinosan omistaja vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kanteen 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 valtion 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, yleiskaavaan tai asemakaavaan ote-



mukavammin sähköllä

NORJA

-65 247 000
-66 264 000
-67 281 000
-68 300 000

RUOTSI

-65 21 000
-66 48 000
-67 75 000
-68 104 000

SUOMI

-65 800
-66 3 000
-67 6 200
-68 14 100

Sähkölämmitys tarjoaa nykyaikaisen vaihtoehdon nyt myös suomalaisiin koteihin.

Viime vuosien aikana asuntojen lämmitysjärjestelmissä tapahtunut kehitys on yhä enemmän suuntautunut sähkön hyväksikäyttöön. Sähkölämmitettyjen asuntojen lukumäärä on naapurimaissamme voimakkaasti kasvanut. Niin myös meillä Suomessa. Ylläolevat luvut kertovat sen. Ja vauhti kiihtyy, varsinkin suoran sähkölämmityksen kohdalla.

Miksi yhä useammat taloudet haluavat sähkölämmityksen?

— Sähkölämmitys tarjoaa mukavuutta ja turvallisuutta. Sitä on helppo hoitaa. Se on siisti ja joustava järjestelmä, joka takaa ympäristöönsä puhtauden ja viihtyisyyden. Suora sähkölämmitys säästää huonetilaa ja suo runsaasti suunnitteluvapautta.

Sähkölämmitys on automaattista. Mahdollisuuksia halutun lämpötilan säätämiseen on useita. Ohjelmointi voidaan suorittaa viikoiksi eteenpäin — myös asukkaiden poissa ollessa.

Valitessanne suoran sähkölämmityksen asuntonne lämmitysjärjestelmäksi alkää unohtako, että

- säästätte hankintakustannuksissa
- saatte myös taloussähkön edullisella täys-sähköistystariffilla
- säästätte rakennuskustannuksissa sekä ennen kaikkea
- säästätte huolta ja vaivaa.
- Kääntykää sähkölaitoksenne puoleen jo tänään
- huomista varten!

IMATRAN VOIMA OSAKEYHTIÖ

tusta 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, jolle 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 vallitseviin 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 sa-

moin 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 pakkolunastuslain 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 varamiehen. 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.

Lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli määrätty varajäsen RakennusL 61 §:ssä tarkoitettuun lunastustoimikuntaan, ei voitu valittaa kunnan jäsenyyden perusteella. KHO 1962 II 630.

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 tuomioistuin voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.

64 §.

Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus kanteella vaatia sitä. Sa-

massa oikeudenkäynnissä on tehtävä 56 §:n 2 momenttiin perustuva vaatimus. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista.

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

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

65 §.

Jos on pantu vireille 54 tai 55 §:ssä tarkoitettu kante 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 tarkoitettussa lunastamisessa.

66 §.

Jollei tontinosaa lunastettaessa korvauksesta sovita, tuomioistuimen tulee antaa lunastustoimikunnan tehtäväksi tässä laissa 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 tuomioistuimen 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, tuomioistuimen on määrättävä päätöksessään myös oikeuden voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta.

67 §.

Tontinosaa lunastettaessa tuomitun korvauksen suorittamisesta tai tallettamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä pakkolunastuslain 48–52 §:ssä on säädetty. Kuitenkin on ulosotonhaltijan suoritettava ne 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 omaisuus 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 tahi 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.

8 luku.

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus.

70 §.

Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitettujen rajoituksen johdosta ei voi kohdullista 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 poikkeus 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, mikäli 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 soranottoaikana menettämistä, 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 huo-

mattavasti 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 §.

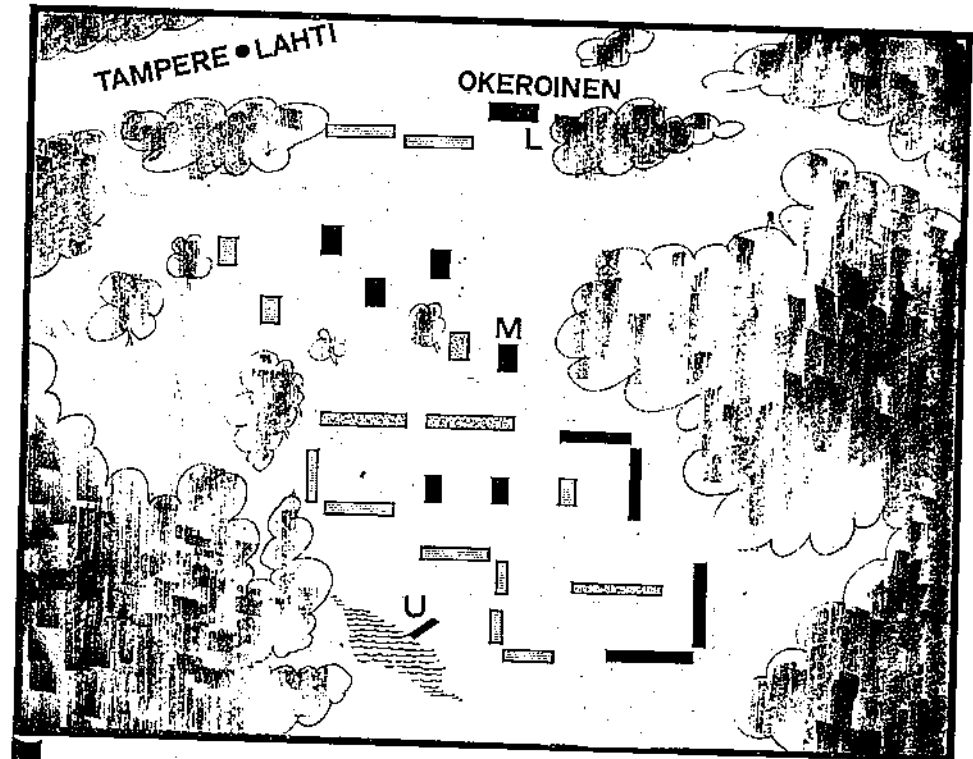
Jos katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuu haittaa sen varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tahi jos katualueen korkeuden muuttamisen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuu haittaa 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 rakentamattomalle tontille tahi vaikeuttaa tontille pääsyä taikka muutoin ilmeisesti tuottaa vahinkoa, on kaupunki niin ikään velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Samanlainen 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



HEDELMÄTARHAAN **H** teet päätöksistä parhaan

Hedelmätarhan asuntoalue Hollolan Salpakankaalla sijaitsee n. 7 km Lahden keskustasta Hämeenlinnan valtatie varressa. Alue on kaunista rinne- ja ranta-alueesta, johon talot on sijoitettu pitäen silmällä luonnon koskemattomuutta ja kaunista näköalaa.



Hedelmätarhan alueelle tulee valmistumaan kalkkia n. 630 eri kokoista huoneistoa, jolen asuntoja valmistuu yhteensä n. 2.500 hengelle. Rakennusohjelma käsittää 10 kpl 6-kerroksista tornitaloa, 13 kpl 3-kerroksista lamellittoa, lämpö- ja liikekeskuksen sekä alueella sijaitsevan kirkasvetteen Jannen rantaan rakennettavan uimalan. Alueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain vuosien 1968-1974 aikana. Ohjelmassa on Asuntohallituksen lainoitamia taloja, omarahoitettavia taloja ja asunto-osuuskuntamuotoisia taloja.

Huoneistojen esittely ja merkintä:

**LAHDEN
SÄÄSTÖPANKKI**

Notariaaliosasto, Rautatienkatu 20 Lahti

Hedelmätarhan alueen rakentaja:

**M&N RAKENNUSTOIMISTO
MATTINEN & NIEMELÄ KY**

Tampere, Rautatienk. 17-19, puh. 931-21 280

kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin hankittuaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

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

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadalta vuodesta alueen haltuunotto päivästä. 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 kautakulku- 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 vastaanotokyky. Teollisuusjätevesistä, joita ei johdeta yleiseen viemärlaitokseen, on erikseen säädetty.

Kun sorapäällysteisen kadun päällystämisen kestoasfaltilla oli 1. 7. 1959 voimaan tulleen rakennuslain mukaan katsottava kadun rakentamiseksi, mikä työ kuului kaupungille, tontinomistajaa, joka ennen lain voimaantuloa oli velvoitettu suorittamaan sanottu päällystystyö, ei katsottu velvoitukseksi enää suorittamaan tätä työtä, kun valitusasia KHO:ssa oli lain voimaantullessa ratkaisematta. KHO 1959 I 17.

79 §.

Uutta katua on rakennettava sitä mukaa, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy, ja siltä tulee olla kulkuyhteys jo olevaan katuun tai yleisessä käytössä olevaan tiehen. Jokainen kadunosa, jota kahden peräkkäisen poikkikadun jatkettua keskiiviivat 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 katua vastaan olevien sivujen yhteenlaskettu pituus vastaa vähintään kolmannesta kaikkien kadunosan 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 katua 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.

Kaupunki velvoitettiin rakentamaan katu tarpeellisilta osilta, kun kadun varrella olevista tonteista oli ennen asemakaavan vahvistamista rakennettu RakennusL 79 §:n 1 mom:ssa mainittu määrä eivätkä alueella olevat tiet tai muut kadut tyydyttäneet alueen välttämätöntä liikennetarvetta. Kaupungin velvoittisuutta kadun rakentamiseen ei poistanut se, että alueella oli yksityinen tie. KHO 1963 A II 347.

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 silta, 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. Tähän 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 sorapäälysteisen kadun rakentamisen on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa neliometriä kohti maksamaan. Jos tonttiin rajoitettu katu heti tai myöhemmin kestopäälystetään, tontinomistajan on lisäksi suoritettava korvausta puolet sorapäälysteisen kadun ja kestopäälystetyn kadun arvioitujen rakentamiskustannusten keskimääräisestä erotuksesta korvattavan katualan neliometriä kohti. (15. 5. 1964/239)

RakennusL 86 ja 87 §:ssä tarkoitettuja kadun ja viemärin keskimääräisiä rakennuskustannuksia laskettaessa ei voitu ottaa huomioon niitä lisäkustannuksia, jotka olivat aiheutuneet laskemisen perusteeksi otettujen, edellisinä vuosina suoritettujen kadun ja viemärin rakentamistöiden tekemisestä talvisaikaan työllisyystöinä. KHO 1964 A II 127.

87 §.

Yleisen viemärilaitoksen 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 tarkoitettujen viemärin rakentamiskustannukset ottamalla vähennyksenä huomioon määrä, joka vastaa samaan kanavaan rakennettavan vesijoh-

don osuutta yhteisistä maatyökustannuksista.

Mitä 86 §:n 2 momentissa on säädetty tontin pinta-alan huomioon ottamisesta, noudatettakoon vastaavasti viemärilaitoksen 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 koituvaa hyötyä.

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 tont-

tien 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 vaadittaessa. (15. 5. 1964/239)

89 §.

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

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitettua 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 muistutusten tekemistä 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 siltä oleva viemäri sallitaan otettavaksi käyttöön ja tontti on rakennettu 1 momentissa mainitun 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 koituvaa hyötyä, katsotaan kohtuulliseksi.

91 §.

Kaupunginhallitus määrää maksettavaksi korvauksen, joka tontinomistajan on suoritettava kadun tai viemärilaitoksen 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 seuravaan 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.

Kun kaupunginhallitus oli RakennusL 91 §:n nojalla vahvistanut ne korvaukset, jotka tontinomistajien oli suoritettava kadun rakentamisesta eikä olosuhteissa ollut sen jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia, joita tarkoitettiin RakennusL 88 §:ssä, kaupunginhallituksella ei ollut oikeutta korottaa suoritettavien korvausten määrää. KHO 1964 A II 153.

Kunnanhallituksen päätöksen, jolla maanomistajan maksettavaksi oli määrätty korvaus viemärin rakentamisesta, katsottiin syntyneen laista poikkeavassa järjestyksessä, kun maanomistajalle ei ollut ennen päätöksen tekoa varattu tilaisuutta selityksen antamiseen. KHO 1966 A II 34, Lm 1966 s. 1002.



heidän kotinsa peruskivi on muurattu

Todellisuudessa jo monta vuotta sitten, silloin kun he avasivat asuntosäästötilin osuuskassassa.

Osuuskassat ovat nimenomaan yksityisiä ihmisiä varten, koska ne rahoittavat asunnon oston, hankittepa asunnon osuuskassan oman asuntotuotanto-ohjelman puitteissa tai vapailta markkinoilta.

OSUUSKASSA

92 §.

Kaupunki voi sen estämättä, mitä edellä on kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaamisesta säädetty, alentaa tämän luvun mukaan määrättävää korvausta tai kokonaan siitä luopua, myöntää huojennusta maksuvelvollisuudesta ja tehdä sopimuksen korvausvelvollisen kanssa.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun tai viemäriin 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 erääntymispäivästä. 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.

Tontinomistaja oli tehnyt kaupungin kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaupunki suoritti kadun, jonka varrella tontti oli, kestopäällystämisen, ja tontinomistaja sitoutui maksamaan korvauksen päällystystyöstä. Tontinomistajan vaatimus hänen vapauttamisestaan suorittamasta tuon sopimuksen nojalla korvausta kestopäällystämisestä aiheutuneista kustannuksista oli ottaen huomioon RakennusL 92 §:n 4 mom. säännökset katsottava sellaiseksi julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta aiheutuneeksi riidaksi, jota eräiden hallintoriita-asiaain oikeuspaikasta ann. laissa tarkoitettiin. KHO 1962 II 87, Lm 1962 s. 656.

93 §.

Kaupungilla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista neliometriä kohti puolet siitä määrästä, minkä vastaavaa liikennetar-

vetta tyydyttävän sorapäällysteisen maantien rakentaminen kestopäällysteiseksi katsotaan keskimäärin tulevan kaupungissa maksamaan.

Tie- ja vesirakennushallituksen asiana on kaupungin hakemuksesta ratkaista, onko katua 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 katsottavan syyntä.

Jos moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeään katuun liittyy kallirakenteinen 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.

Kun kaupunginhallituksen hakemus korvauksen saamisesta valtion varoista RakennusL 93 §:n 1 mom:ssa tarkoitetuista kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen rakentamiskustannuksista oli tehty SisM:lle myöhemmin kuin työn päättymistä seuraavan vuoden aikana sen johdosta, että tie- ja vesirakennushallitus ei vielä ollut antanut päätöstään siitä, mitkä kadut oli katsottava kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiksi, hakemuksen katsottiin myöhästyneen päteväksi katsottavan syyntä. Koska tie- ja vesirakennushallitus oli lainvoimaisella päätöksellä katsonut, etteivät eräät kadut olleet kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeitä, ei kaupungille, kun otettiin huomioon RakennusL 93 §:n säännökset, voitu myöntää korvausta näiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista. KHO 1962 II 718.

Kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeään katuun liittyvän pyörätien ja reunakivien, jotka erottivat pyörätien muusta ajoradasta, ei katsottu kuuluvan kadun ajorataan. Kaupungille ei niin ollen ollut oikeutta saada RakennusL 93 §:n 1 momentin nojalla valtiolta korvausta pyörätien kestopäällystämisestä ja reunakivien laittamisesta aiheutuneista kustannuksista. KHO 1963 A II 219 (ään. 5-2).

94 §.

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

Tontilla tarkoitetaan tässä luvussa sel- laista tonttia, jonka kaikki osat kuuluvat samalle omistajalle. Jos tontinosan omis- taja on saanut luvan rakentaa tontinosalle, on sellaisesta tontinosasta ja sen omista- jasta voimassa, mitä tontista ja tontinomis- tajasta on säädetty.

Kaupungilla oli oikeus saada, kun oteti- in huomioon RakennusL 94 §:n 1 mom:n ja 149 §:n 3 mom:n säännökset, valtion- rautateiltä korvaus liikennealueen osalta sellaisen kadun uudelleen kestopäällystä- misestä, joka RakennusL:n voimaantulles- sa oli ollut kenttäkivillä päällystettynä luo- vutettu yleiseen käyttöön. Se seikka, että alue oli pakkolunastettu valtionrautateille PakkolunL:n nojalla, ei vapauttanut val- tionrautateita korvausvelvollisuudesta. KHO 1963 A I 18.

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

11 luku.

Rakennuskaava.

95 §.

Maalaiskunnan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön yksityiskohtainen jär- jestäminen on tarpeellista, on kunnan toi- mesta, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laa- dittava rakennuskaava. (29. 4. 1966/250)

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityi- sesti otettava huomioon, että kaava tyydyt- tävästi täyttää ne vaatimukset, joita koh- tuuden mukaan voidaan asettaa järjeste- tulle rakennustoiminnalle, ja että kaava tu- lee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmu-

kainen, kuin olosuhteiden mukaan on mah- dollista, sekä että tarpeettomia kustannuk- sia vältetään ja riittävää huomiota kiinnite- tään voimassa oleviin omistusoikeussuhteis- iin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laa- tia yksityiskohtaisemmaksi asemakaavan tapaiseksi, milloin taloudelliset edellytykset ovat olemassa sellaisen kaavan toteutta- miseen ja sitä muutoinkin on pidettävä tar- koituksenmukaisena.

Rakennuskaavassa ei voitu varata maan- viljelys- ja metsätalousalueita eikä määrätä näitä alueita koskevasta rakentamisrajoit- tuksesta tai -kiellosta. KHO 1962 I 21.

Kun rakennuskaavassa jalankululle vara- tuksi merkityn korttelin osan käyttötapaa oli epäselvä eikä käytetyn merkinnän mu- kaan voitu täsmällisesti tietää, mitä rajoit- tuksia siitä rakennuspaikan käyttämiselle aiheutui, ei rakennuskaavan voitu katsoa tyydyttävästi täyttävän niitä vaatimuksia, joi- ta kohtuuden mukaan voitiin asettaa jär- jestetyille rakennustoiminnalle, minkä vuoksi lääninhallituksen päätös, jolla rakennus- kaava oli vahvistettu, kumottiin. KHO 1963 A II 69.

96 §.

Rakennuskaavan tulee osoittaa eri tar- koituksiin alottujen alueiden kuten rakennus- maan, yleiseen liikenteeseen käytet- tävien 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 raken- nuskaavassa osoittaa myös maa- ja metsä- taloutta varten (maatalousalueet). (4. 6. 1965/301)

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

Rakennuskaavamääräyksiin otettu kaiva- mista, tasoittamista, täyttämistä ja muuta niihin verrattavaa työtä koskeva kiello kumottiin lainvastaisena. KHO 1966 A II 58.

97 §.

(29. 4. 1966/250) Rakennuskaavan hyväk- syy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösval- taa voidaan vähäisten rakennuskaavan muutosten osalta siirtää kunnanhallituksen ohjesäännöllä kunnanhallitukselle sen mu- kaan kuin ohjesäännössä tarkemmin mää- rätään.

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

98 §.

Rakennuskaavan vahvistaa lääninhallitus. Rakennuskaavassa määrätyt kortellit, lii- kenneväylät 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 pyy- tänyt, kunnalla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoit- tus). (29. 4. 1966/250)

Rakennuskielto on voimassa:
1) alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa on päätetty muut- ta;

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennus- kaava tai sen muutos, kunnes sen vahvis- tamista koskeva alistus on ratkaistu; sekä

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

Edellä 2 momentin 1 ja 3 kohdassa tar- koitettu rakennuskielto on voimassa enin- tään kaksi vuotta. Lääninhallituksella on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerral- laan. (29. 4. 1966/250)

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

101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kol- men vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuk- sen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennus- kiello). Lääninhallituksella on valta eri- tyisestä syystä pidentää kieltoaikaa enin- tään kolme vuotta kerrallaan. (29. 4. 1966/ 250)

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyt- tämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei raken- nuskaava-alueella saa suorittaa ilman ra- kennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä ra- kennuskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tar- peen, jos kunta on hyväksynyt toimenpi- teen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiello. (9. 8. 1968/ 493)

Edellä 2 momentissa säädetystä rajoit- tuksesta johtuvasta lunastusvelvollisuudes- ta 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, saadaan 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 tarkoitettua maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kuin luovutettava liikenneväylä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai liikenneväylä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiseksi. (4. 6. 1965/301)

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

105 §.

Jollei maanomistaja tai muu oikeuden haltija 104 §:n mukaan ole velvollinen saltimaan rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettua 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 käyttöoikeuden luovuttamisen osalta.

107 §.

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

108 §.

Edellä 105 ja 106 §:ssä tarkoitettu korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian raadusta riippuen joko kerta kaikkiaan talvuotuismaksuna. Vuotuismaksun suuruus voidaan olosuhteiden muuttuessa saattaa uudelleen harkittavaksi.

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

Korvaus määrätään sitä vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava kuusi sadalta korkoa vuodessa alueen haltuunottopäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan

VUOKRA-ASUNTOJEN

rakentaminen on nyt tärkeätä

Niitten rakentaminen yhteistoiminnassa kuntien, pankkien, säätiöitten ja järjestöjen kanssa on jo vuosia ollut ohjelmassamme

Nyt syksyllä 1969 rakenteilla

KIINTEISTÖ OY JYRKKÄLÄNPOLKU, TURKU

Viidessä vaiheessa toteutettava 462 asunnon taloryhmä. 160 asuntoa valmiina ja 90 rakenteilla

KIINTEISTÖ OY NAAVAMETSO, LAHTI

Syksyllä 1969 valmistuu kaksi taloa, joissa 56 huoneistoa

KIINTEISTÖ OY NAAVARIEKKO, LAHTI

Rakenteilla kaksi taloa, joissa 56 huoneistoa

KIINTEISTÖ OY LEPPÄKOTO, HOLLOLA

36 asunnon talo valmistuu syksyllä 1969

KIINTEISTÖ OY HARMAALEPPÄ, HOLLOLA

Kahdessa vaiheessa toteutettavan 78 asunnon taloryhmän ensimmäinen vaihe rakenteilla

Yhtiöillä on valtion asuntolainaa. 688 perhettä saa näissäkin taloissa nykyaikaisen asuntonsa. Jo satoja perheitä asuu aikaisemmin rakentamissamme vuokrataloissa.



TURKU L. RANTAKATU 7

SIVUTOIMISTOT LAHDESSA JA LOHJALLA

päätöksen mukainen korvaus nostaa va-
kuutta vastaan.

Mitä 3 momentissa on säädetty, ei koske
106 §:n 2 momentissa tarkoitettua kor-
vausta.

109 §.

Sellaista rakennuskaavassa osoitettua lii-
kenneväylien osaa, jolla on rakennus tai
joka on välttämätön rakennuksen käyttä-
miselle, ei saa ilman omistajan suostumus-
ta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan
rakennuksen pakkolunastamista.

110 §.

(9. 8. 1968/493) Jollei aluetta, joka ra-
kennuskaavassa on osoitettu yleisen ra-
kennuksen rakennusmaaksi tai muuksi
yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyliäksi, ole
maanomistajan suostumuksella otettu tar-
koitukseensa käytettäväksi tai sen pakko-
lunastamista pantu vireille eikä maanomis-
taja rakennuskaavasta johtuvan rakenta-
misrajoituksen vuoksi voi kohtuullista hyö-
tyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen
aluetta, on kunta tai, milloin alue on kaa-
vassa katsottava osoitetuksi valtion tarpei-
siin, tämä velvollinen lunastamaan alueen.
Mikäli kunta tai valtio ei täytä lunastusvel-
vollisuuttaan, omistajalla on oikeus kan-
teella vaatia sitä. Jos tuomioistuimien hyväk-
syy kanteen, omistaja saa hakea lunastuk-
sen toimeenpanemista. Mitä 58 §:n 2 ja 3
momentissa on säädetty, on vastaavasti
voimassa tässä momentissa tarkoitettua
lunastusvelvollisuudesta.

Milloin maanomistaja 101 §:n 2 momen-
tissa tarkoitettujen rajoitusten johdosta ei voi
kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyt-
tää hyväkseen aluetta, on vastaavasti voi-
massa, mitä edellä 1 momentissa on sää-
detty.

Tässä pykälässä säädetty lunastusvelvol-
lisuus ei tule voimaan, ennen kuin maan-

omistajan hakemus saada poikkeus raken-
tamisrajoituksesta tai hakemus luvan myön-
tämisestä 101 §:n 2 momentissa tarkoitet-
tuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös
on saanut lainvoiman.

Jos rakennuskaavan muutos, jonka kun-
nanvaltuusto on hyväksynyt ennen asian
vireillepanoa, tai vireillä oleva maanmit-
taustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvolli-
suuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kan-
netta 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 kaavoitet-
tavaksi, on vastaavasti voimassa rakennus-
kaava-alueella sekä sellaisella alueella,
jonka kunnanvaltuusto on päättänyt kaavoit-
tettavaksi. Mitä 52 §:n 1 kohdassa on sää-
detty, on niin ikään vastaavasti voimassa
rakennuskaava-alueella, milloin rakennus-
kaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettua til-
laa tai muuta aluetta, jota saadaan käyttää
rakentamiseen, ei ole katsottava rakenne-
tuksi pääasiallisesti rakennuskaavan mu-
kaisesti. Samoin on maalaiskunnasta voi-
massa, mitä 53 §:n 2 momentissa ja 59 §:n
1 momentissa on säädetty kaupungista.

Omaisuuksia tämän luvun säännösten no-
jalla 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 kun-
nan asia.

113 §.

Rakennuskaavan toteuttami-
seen kuuluu rakennuskaava-alueen tar-
peellisten liikenneväylien ja viemärlaitok-
sen rakentaminen ja kunnossa pitäminen
sekä, sen mukaan kuin kunnan varat sal-
livat, tarpeen vaatimiin toimenpiteisiin ryh-
tyminen vedensaannin ja ulkovaikatuksen
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 rakennus-
kaava-alueella hoitaa rakennuslautakun-
nalle kuuluvat tehtävät ja käyttää sen päätös-
valtaa. Osasto tai osastot on asetettava
myös lääninhallituksen määräyksestä.

Osastossa on puheenjohtaja, varapu-
heenjohtaja ja yksi muu jäsen sekä kaksi
varajäsentä, jotka kaikki rakennuslautakun-
ta valitsee keskuudestaan toimikaudek-
seen.

Jos kunnanvaltuusto on määrätynlaisten
asioiden osalta niin päättänyt taikka ra-
kennuslautakunta tai sen puheenjohtaja
sitä vaatii tai osasto sen tarpeelliseksi
katsoo, osaston on siirrettävä asia raken-
nuslautakunnan ratkaistavaksi.

115 §.

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

Rakennuskaavan laatimisesta ja maas-
toon merkitsemisestä sekä yleiseen tarkoi-
tukseen käytettävien alueiden lunastami-
sista aiheutuneiden kustannusten peittä-
miseen maalaiskunnalle suoritetaan valtion
varoista avustusta harkinnan mukaan, mil-
loin se kustannusten suuruuden ja kunnan
taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tar-
peelliseksi.

12 luku.

Asemakaava.

116 §.

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

117 §.

Milloin kunnanvaltuusto on päättänyt ase-
makaavan laadittavaksi, sovelletaan alueel-
la, jota päätös koskee, vastaavasti mitä
kaupungista on säädetty 5, 12, 14 ja 16
§:ssä sekä II ja IV osastossa. Rakennus-
kielto on voimassa myös tontilla, josta osa
kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosa lu-
nastamista koskevia säännöksiä ei kuiten-
kaan sovelleta. (29. 4. 1966/250)

Mitä on säädetty kaupunginvaltuustosta,
kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on
tällöin vastaavasti voimassa kunnanval-
tuustosta, kunnanhallituksesta ja rakennus-
lautakunnasta.

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

118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asema-
kaava-alueella itsenäiseksi tilaksi lohko-
malla 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 tontinomista-
jaa 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 asemakaavasta, 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 rakennuskaavaa 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 omistamaa tai hallitsemaa 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 erityisesti syytä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään 1 000 neliometriä.

122 §.

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

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

123 §.

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

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.

14 a luku.

Rantakaava.

123 a §.

* Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten on tarpeen sen

johdosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositeilla maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, eikä asema- tai rakennuskaavaa ole pidettävä tarpeellisena, on alueelle laadittava rantakaava.

Vesistöistä on voimassa, mitä vesilain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa on säädetty.

Mitä 95 §:n 2 momentissa on säädetty rakennuskaavan laatimisessa huomioon otettavista seikoista, on vastaavasti sovellettava rantakaavan laatimiseen. Lisäksi on pidettävä erityisesti silmällä, että kaavoitettava alue on tarkoituksenmukainen suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen.

Rantakaavassa on varattu tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, kuten rakennusmaaksi ja kaava-alueen omaa tarvetta palveleviksi yhteiskäyttö-alueiksi, niin kuin uima- ja leikkipaikoiksi, vapaa-alueiksi sekä teiksi ja muiksi liikenteelle tarpeellisiksi alueiksi. Milloin on katsottava tarpeelliseksi, rantakaavassa on osoitettava alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet).

Rantakaavassa voidaan varata alueita myös maa- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). Maanomistajan vastuussa alkoon kuitenkin tällaisia alueita osoitettako, ellei se ole tarpeen yhtenäisen kaava-alueen aikaansaamiseksi tai maankäytön sopeuttamiseksi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Tällöinkin on alue maanomistajan vaatimuksesta osoitettava yhteiskäyttöalueeksi, jos maanomistaja ei sen maatalousalueeksi osoittamisen johdosta voisi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan.

Tarvittaessa erityisiä ohjeita rantakaava-alueen rakentamisesta ja muusta käytämisestä on kaavaan otettava näitä kos-

kevat määräykset (ranta-kaava-määräykset).

123 b §.

* Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa uudisrakennuksen, jota varten on annettu 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa tai joka on tarpeen maanviljelystä, karjanhoitoa, kalastusta, metsänhoitoa tai poronhoitoa varten, sekä rakennuksen, jota tarkoitetaan 5 §:n 3 momentissa.

Milloin syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä sllirrettävä asia täitä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisena. Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, samalla ainakin likimääräisesti määriteltävä kaavoitettavan alueen rajat.

Ennen 3 momentissa tarkoitettujen sellaisen päätöksen antamista, jossa rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee suoda niille, joiden etua tai oikeutta päätös saattaa koskea, tilaisuus tulla asiaansa kuulluksi sillä tavoin, kuin kaavaehdotuksen osalta on 125 §:n 1 momentissa säädetty. Milloin henkilökohtaista tiedok-

"Äitiii- saako nyt tulla saappailla sisälle, kun meillä on PEHMO-matto?"



Lattiaan helppohoitoinen Pehmo. Eikä enää huolta kurankantajista. Äänekkäistäkään. Ei edes kerrostaloissa. Onhan Pehmon ääneneristysindeksi 61 desibeliä. "Kaksi pinnaa" parempi kuin RIL:n suositus. Sen on VTT tutkinut ja todennut. Mainitsemisen arvoinen asia mielestämme. Joten antaa lasten huutaa. Kyllä maailmaan ääntä mahtuu. Kun lattiasa on Kymarnon huopapohjainen Pehmo-matto.

**Kymarno
lattiat
-aina
ihmisten
jaloissa**

KYMARNO OY
AB

NOKIA PUH. 11 060

siantoa asianosaisten kuulemisesta pidetään sopivampana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen, Kuulemismenettelystä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syitä määrätä niitä kunnan tai seutukaavaliiton maksettaviksi.

123 c §.

* Rantakaavan laatiminen on kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia.

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, on kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä mainitun alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrätty myös ainakin likimääräisesti alue, jolle kysymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei sitä 123 b §:n 3 momentin nojalla ole aikaisemmin määrätty.

Milloin rantakaava sen mukaan, kuin 123 a §:ssä on säädetty, on laadittava alueelle, joka kuului eri omistajille, eivätkä nämä ole päässeet sopimukseen rantakaavan laatijasta tai muutoin kaavan laatimisesta, kunta voi maanomistajan esityksestä ottaa kaavan laatimisen tehtäväkseen noudattaen vastaavasti, mitä 2 momentissa on säädetty. Laatimiskustannusten suorittamisesta on kunnalle vaadittaessa asetettava vakuus. Vaitio on kuitenkin vapaa tällaisen vakuuden asettamisesta.

Mitä 123 b §:n 4 momentissa on säädetty, koskee vastaavasti edellä 2 momentissa tarkoitettua päätöstä kaavoitettavan alueen määrittämisestä.

Jos tärkeä yleinen etu vaatii, kunta voi muutoinkin kuin 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ryhtyä toimenpiteisiin rantakaavan muuttamiseksi.

Mitä 1 ja 3 momentissa sekä 123 d §:n 3 momentissa ja 143 §:n 4 momentissa on säädetty rantakaavan laatimisesta, on vas-

taavasti sovellettava sitä varten tarpeelliseen kartoittamiseen.

123 d §.

* Rantakaavan hyväksyy kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytystä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitetun taaja-asutuksen muodostamisesta.

Milloin kunta on ottanut kaavan laatimisen tehtäväkseen eikä siitä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, kaavan vahvistavan viranomaisen on kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä määrättävä perusteet, joiden mukaan kustannukset maanomistajien kesken on jaettava. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa maanomistajille kaavasta koituaan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettujen tarpeelliset kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne perä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty.

123 e §.

* Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (rakentamisrajoitus), täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rantakaava-alueelle saa suorittaa ilman maistraatin tai rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyt-

tämistä rantakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa.

Rantakaavan toteuttaminen kaavassa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden osalta on niiden velvollisuutena, joiden omistamaa kiinteistöä tai aluetta yhteiskäyttöalueen on kaavassa katsottava palvelevan (rantaosakkaat). Toteuttamiseen kuuluu, sen mukaan kuin on katsottava tarpeelliseksi, yhteiskäyttöalueiden ja niitä varten tarvittavien rakennelmien ja laitteiden rakentaminen sekä kunnossaja puhtaanapito.

Milloin rantakaavassa on osoitettu edellä 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, kuuluu kaavan toteuttaminen niiden osalta kunnalle tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, valtiolle. Velvollisuudesta ja oikeudesta lunastaa yleinen alue on tällöin soveltuvin osin ja myös kaupunkiin voimassa, mitä 110 ja 111 §:ssä on säädetty. Vastaavasti sovelletaan yleisiin alueisiin, mitä 115 §:n 2 momentissa on säädetty.

Rantakaavan maastoon merkitsemiseen sovelletaan vastaavasti, mitä edellä on rakennuskaavan osalta säädetty, lukuun ottamatta 115 §:n 2 momenttia.

Rantakaava-alueella erotetaan rakennuspaikka itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaustoimituksella niin kuin siitä on erikseen säädetty.

123 f §.

* Rantaosakkaille voidaan perustaa 123 a §:n 4 momentissa mainittuihin teihin ja muihin yhteiskäyttöalueisiin oikeus käyttää niitä kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tämä oikeus on pysyvänä käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä. Yhteiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaan vastaavasti, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) on yksityisistä teistä säädetty. Muihin yhteiskäyttöalueisiin

kuin sanotun lain mukaisiin teihin ei kuitenkaan sovelleta lain 93-99 §:ää.

Tiekunnan sijasta perustetaan rantakaava-alueita varten 123 g §:ssä tarkoitettua toimituksessa rantaosakkaiden muodostama rantakunta. Jos rantakaavan toteuttaminen koskee vain teitä, voidaan edellä mainitussa toimituksessa kuitenkin päättää, että rantakaava-alueen maanomistajat tai osa heistä muodostavat tiekunnan.

Milloin tienpidon kannalta on tarkoituksenmukaista, voi rantakaava-alueella oleva tie kuulua osana rantakaava-alueen ulkopuolella olevaan yksityiseen tiehen.

Edellä i momentissa tarkoitettua käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuva korvausvelvollisuus sekä velvollisuus osallistua 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettuun rantakaavan toteuttamiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin on rantaosakkaiden kesken määrättävä niin, että velvollisuudet ovat kohtuullisessa suhteessa rakennusoikeuteen ja rantaosakkaiden kaavasta muutoin saamaan hyötyyn.

Maanomistajalla tai muullakaan oikeuden haltijalla ei ole oikeutta käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen rantakaavan vahvistamisen jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Siinäkin tapauksessa, ettei rantakaava-alueita varten ole muodostettu rantakuntaa, voidaan 4 momentissa tarkoitettuja perusteita käyttää yksityisistä teistä annetun lain 23 §:ssä mainittuja tieyksiköitä vahvistettaessa.

123 g §.

* Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietoilmituksen sijasta pidetään rantakaava-alueella 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettua kaavan toteuttamisen järjestämiseksi rantakaavatoimitus. Rantakaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sanottu toimitus on pidettävä. Maanmittauskonttori voi määrätä rantakaavatoimituksen pidettä-

väksi myös omasta aloitteestaan talkka yhteiskäyttöalueen omistajan, kunnan tai rantakunnan hakemuksesta.

Kunta on aina kutsuttava rantakaavatoimitukseen ja oikeutettu käyttämään siinä puhevaltaa.

123 h §.

* Sen lisäksi, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa on kiinteistön haltijasta säädetty, voidaan kiinteistön omistajaa koskevia tämän luvun säännöksiä soveltaa myös määrällään erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijaan, milloin olosuhteiden harmitaan niin vaativan.

123 i §.

Alueelle, jolla on voimassa rantakaava, kunta ei ole velvollinen laatimaan asemakaavaa tai rakennuskaavaa, jollei sisäasiainministeriö sen mukaan, kuin 143 §:ssä säädetään, toisin määrää.

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 rumenaa ympäristöä.

Milloin rakennus paloturvallisuuden taikka terveellisuuden tai lujuuden kannalta on vaarallinen, saa kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysoikeus 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.

Rakennuskielto, joka RakennusL. 42 § 2 mom:n 3 k:n nojalla on aiheutunut siitä, että kaupunginvaltuusto on päättänyt asemakaavaa muutettavaksi, tulee RakennusL. 125 §:n 3 mom:n ja RakennusA. 147 §:n mukaan voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset asianomaisessa kunnassa julkaistaan. Kun valtuuston päätökseen asemakaavan muuttamisesta perustuvaa rakennuskieltoa ei ollut saatettu sanotulla tavalla julkisesti tiedoksi, rakennuslupahakemusta ei voitu hyljätä vedoten rakennuskieltoon. KHO 1963 A I 7 (änn. 4-2).

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitus suunnitelmien 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 oikaisuunfuoiteisia korjauksia. (29. 4. 1966/250)

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

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.

Koska lääninhallituksen päätös, jolla rakennuskaava oli vahvistettu, ei ollut lainvoimainen silloin, kun kunta muuttui kauppalaksi, rakennuskaavaa, kun otettiin huomioon RakennusL 128 § 1 mom:n säännökset, ei voitu enää saattaa kauppalassa noudatettavaksi. KHO 1964 A II 81.

129 §.

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

Kun lääninoikeus oli naapurin valituksen johdosta kumonnut rakentamisesta maaseudulle annetun lain nojalla annetun rakennuslupan sillä perusteella, että alueelle oli luvan antamisen jälkeen saatettu voimaan rakennuskielto ja lääninoikeuden päätöksestä tehty valitus rakennuslain voimaantullessa oli ratkaisematta, katsottiin, ottaen huomioon rakennuslain 129 §:n säännös, että rakennuskielto ei voinut olla esteenä rakennustyön suorittamiselle, kun ei ollut näytetty, että rakennuslupa oli myönnetty vastoin rakennuslupaa annettaessa voimassa olleita rakentamista koskevia määräyksiä. KHO 1959 II 296.

Kun lääninhallituksen lainvoiman saaneella päätöksellä oli RakennusL 132 §:n nojalla myönnetty dispanssilupa uudisrakennuksen rakentamista varten rakennuskieltoalueella, ei varsinaista rakennuslupaa, kun otettiin huomioon RakennusL 129 §:n säännös, voitu evätä sillä perusteella, että alueelle oli maalaiskunnan muututtua kauppalaksi tullut voimaan uusi rakennuskielto RakennusL 42 § 2 mom. 3 kohdan nojalla. KHO 1965 A II 85.

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisärakenteiden 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.

Uudisrakennuksena pidettiin:

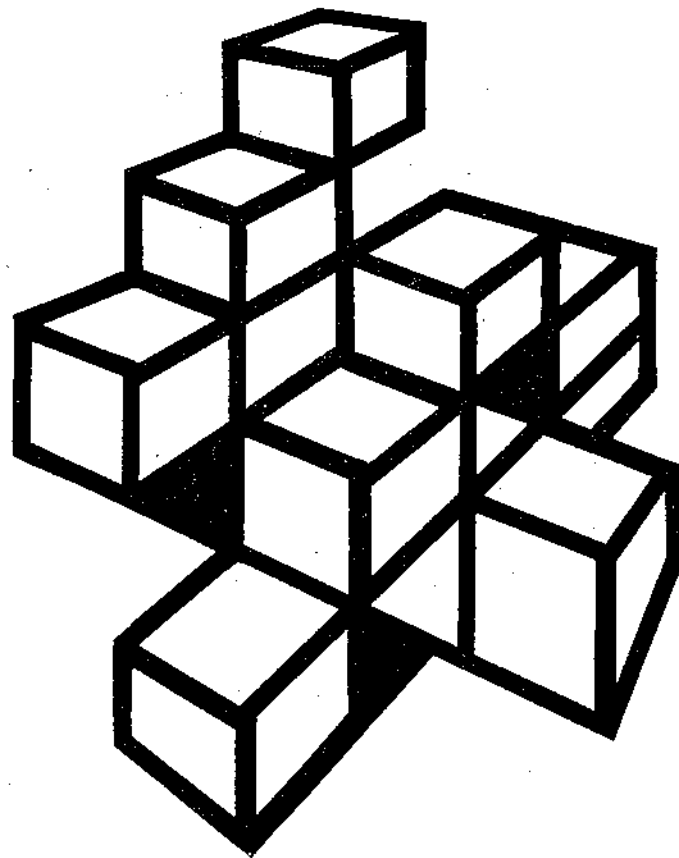
- kolmikerroksisen rakennuksen muuttamista kuusikerroksiseksi, KHO 1955 II 840;
- autokorjaamon korottamista ja muuttamista elokuvateatteriksi, KHO 1955 II 3;
- lihanjalostustehtaan ja ruokatavaramyymälän rakennuttamista uuteen kuntoon ja oleellisesti toiseen tarkoitukseen jakamalla huoneet uudelleen ja sijoittamalla niihin keskuslämmitys, KHO 1952 II 206;
- käytöstä poistettua rautatievaunua, KHO 1958 II 226.

Muutostyö, joka tarkoitti meijerirakennuksen sisustamista asuin- ja liikerakennukseksi, katsottiin uudisrakennukseksi. KHO 1961 II 35.

Uudisrakennuksena ei pidetty:

- rakennuksen osan purkamista ja uuden ulkoseinän rakentamista tonttien rajalle, KHO 1953 II 416;
- polttoainesuojan lisätilaa ja saostuskalvoa, KHO 1957 II 402 (ään. 3–2);
- ulkoportaiden rakentamista, KHO 1950 II 367 a;
- Keittiön ja kolmen asuinhuoneen rakentamista liike- ja asuinrakennuksen toisen kerroksen varastotilaan, KHO 1952 II 457;
- rakennuksen sementtilaatoilla vuorauksella, tiilillä kattamista ja ikkunoiden uusimista toisen muotoisiksi sekä kahden huoneen liikehuoneiksi muuttamista, KHO 25. 2. 1960 taltio 1226.

Tien suoja-alueella olevan asuinrakennuksen korjaamista myymälärakennukseksi siten, että rakennukseen avattiin kaksi näyteikkunaa ja rakennettiin kuisti, ei katsottu uudisrakennukseksi eikä rakennustyöhön tarvittu LH:n lupaa. TVH:lla katsottiin asiassa olevan valitusoikeus. KHO 1959 II 297.



**Miljoona m³•yli 100 kerrostaloa, näistä
20 omaa vuokrataloa**

Rakennamme taloudellisesti, pyrimme hyvään asumistasoon. Monta uutta rautaa tulossa.



TAMPEREEN SOSIAALINEN ASUNTOTUOTANTO

TASA OY

Rakennuksena ei pidetä vähäistä kevyt-rakenteista katosta, lavaa, kojua, kioskia ja käymälää eikä muutakaan kevyttä rakennelmaa eikä myöskään koristukseksi tai muuhun tarkoitukseen tehtyä pienekköä 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 haittaa liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön.

Järjestysvoimalla ei ollut valtaa kieltää kioskin rakentamista, kun ei voitu katsoa, että kioskirakennelma ei vastaisi lujuuden, terveellisyyden, paloturvallisuuden tai kauneuden kohtuullisia vaatimuksia taikka että se häiritse liikennettä tai ei soveltuisi ympäristöön ja kun sen asemakaavamääräyksen, jolla oli kielletty rakentamista kerros- ja liiketontteille vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle tilapäistäkään talousym. rakennusta, ei voitu katsoa sisältävän kieltoa tällaisen rakennelman rakentamiseen. Kun lääninoikeuden päätöksestä asemakaavalain aikana tehty valitus rakennuslain voimaan tullessa oli ratkaisematta, sovellettiin rakennuslain 131 §:ää. KHO 1959 I 16.

Koska rakennuskaavassa tai rakennusjärjestyksessä ei ollut kielletty sijoittamista kevyttä rakennelmaa kaava-alueelle, tällä alueella olevaa kioskia ei voitu määrätä poistettavaksi sillä perusteella, ettei sitä varten ollut hankittu sijoituslupaa. KHO 1964 A II 140.

Kivenmurskaamaa ei voitu pitää rakennuksena eikä rakennuslupa sitä varten ollut tarpeen. KHO 1964 A II 107.

Ennen sitovan ratkaisun antamista siitä, että henkilö on velvollinen nostamaan rakennelman, on tuota henkilöä kuultava. KHO 1963 A II 2 (ään. 4-1), Lm 1963 s. 389.

(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 taikka 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 luettaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka 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 tarkoitettua 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 havaita tuottavan huomattavaa haittaa 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 taikka 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainituista tapauksista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty.

Luovaa ullakkohuoneiden käyttämiseen asuntoina tilapäisesti ei annettu, kun huoneiden käyttämistä ei voitu paloturvallisuuden kannalta pitää hyväksyttävänä. Kun hakemus maistraatista ja lääninhallituksessa oli hylätty asemakaavalain ja rakennussäännön voimassa ollessa ja KHO:ssa asia jouduttiin ratkaisemaan uuden rakennuslain voimaantulua, hakemus tutkittiin rakennuslain tilapäistä rakennusta koskevien säännösten nojalla. KHO 7. 9. 1959 taltio 5216.

Mvönnettävään lainvoiman saaneella päätöksellä rakennusluvan liikerakennuksen rakentamiseen LH ei saanut ottaa tuon rakennusluvan muuttamista koskevaa hakemusta tutkittavakseen. KHO 1960 II 170.

Kun maistraatti oli myöntänyt rakennusluvan tilapäisen rakennuksen rakentamiseen 5 vuoden ajaksi, sillä ei ollut valtaa pidentää mainittua aikaa. Rakennus oli voitu lupa-aian päättymisen johdosta määrätä purettavaksi. KHO 1963 A II 248.

Maistraatilla oli oikeus RakennusL 132 §:n 2 mom:n nojalla mvöntää rakennuslupa rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevien autotalitilojen muuttamiseen konflo-

rihuoneistoiksi tilapäisesti 3 vuoden ajaksi. KHO 3. 4. 1968 taltio 2019.

Kun kunnanvaltuusto oli 6. 3. 1967 päättänyt alueelle laadittavaksi rakennuskaavan ja alueella sen johdosta oli voimassa RakennusL 100 § 2 mom. 1 kohdassa, sellaisena kuin se on 29. 4. 1966 annetussa laissa, tarkoitettu rakennuskielto, luvan myöntäminen tästä kiellosta poikkeamiseen ei RakennusL 132 § 2 mom:n mukaan kuulunut lääninhallituksen toimivaltaan. KHO 11. 10. 1967 taltio 5337.

133 §.

Kaupungissa sekä maalaiskunnan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat ovat velvollisia sallimaan yleisten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lännätinpuhelin-, 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 lännätin-, puhelin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

Haitasta tai vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää, jollei siitä sovita, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuim.

134 §.

Tontin tai muun kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan kaavoituksesta tai tonttijaoista 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 taikka maahan mahdollisuuden mukaan siten, etteivät ne hait-

taa omaisuuden tavanmukaista käyttämistä eivätkä aiheuta rumennusta, joka voidaan kohtuullisin kustannuksin välttää.

135 §.

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

Milloin määräystä ei voida antaa sen vuoksi, että se on maanomistajalle kohtuuton, voi valituseuvosto 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 suorittamistakin, mihin maksu kohdistuu. Jos toimenpide kuitenkin jää suorittamatta, maksu on siltä 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 järjestysoikeuden 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 säädettyjen perusteiden mukaan valtionapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannuk-

siin 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 annetusta maistraatin, järjestysoikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitusaika 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, järjestysoikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa myös kunnallishallituksella.

Rakennusluvassa tarkoitettua rakennuspaikasta 100–200 metrin vesimatkan päässä olevien tilojen omistajilla ei ollut oikeutta valittaa päätöksestä, jolla rakennuslupa oli myönnetty, KHO 1964 A II 139 (ään. 4–1), ei liioin rakennuspaikasta noin 200 metrin päässä olevan erillisen saaren omistajalla ollut valitusoikeutta tuollaisesta päätöksestä, KHO 1964 A II 136 (ään. 4–1).

Maistraatti oli velvoittanut asunto-osakeyhtiön suorittamaan muutostöitä yhtiön osakkeenomistajan hallitsemassa huoneistossa sekä kieltänyt asunto-osakeyhtiötä käyttämästä tai sallimasta käyttää sanottua huoneistoa muuhun kuin vahvistettujen rakennuspiirustusten mukaiseen käyttöön. Sanottujen päätösten katsottiin, kun otettiin huomioon RakennusL 138 §:n ja asunto-osakeyhtiöstä annetun lain 14 §:n säännökset, koskevan välittömästi myös asun-

to-osakeyhtiön mainitun osakkeenomistajan oikeutta sillä tavoin, että osakkeenomistajalla oli oikeus hakea valittamalla muutosta maistraatin päätöksiin. KHO 1965 A II 109 ja 110, Lm 1966 s. 1001.

139 §.

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

Kiinteistön omistaja sai valittaa lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli hylätty hänen tekemänsä esitys, että viereisellä tilalla lähellä rajaa oleva rakennus määrätisiin paloturvallisuuden ja terveellisuuden kannalta vaaralliseksi ja ympäristöään rumentavana purettavaksi. KHO 1965 A II 106, Lm 1966 s. 113.

Maanomistajien yhdistyksellä ei ollut valitusoikeutta rakennuskaavan vahvistamisesta koskevassa asiassa. KHO 17. 1. 1968 taitio 294.

140 §.

* Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan päätös rakennuslupa-asiasa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamista taikka rakennuskieitoa koskevassa asiassa on annettava julkisanon jälkeen. Niin ikään on julkisanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 tai 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa tai 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

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 rakennuskieitoa ja rakennuslupaa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa aslassa annetussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava, ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen 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.

143 §.

* Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määrääjän, 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.

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



PUUTALO rakentaa viihtyisiä yhdyskuntia

Aluesuunnittelu edellyttää tutkittujen tyyppiratkaisujen käyttämistä ja asiantuntijan laatimaa sijoitusuunnitelmaa. 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 uudenaikaista, matalaa tyylikkyyttä. PUUTALoon on käytetty vain parhaita raaka-aineita. Se on lämmin ja miellyttävä asua.



MYNTIYHDISTYS
PUUTALO

HELSINKI 10 Mannerheimintie 9 B puh. 61701

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

* Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa ole ottanut rantakaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei tämän vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää aluetta hyväkseen, sisäasiainministeriön tulee 1 momentissa säädetyllä tavalla velvoittaa kunta ministeriön asettamassa, enintään kahden vuoden pituisessa määräajassa, laatimaan tai muuttamaan rantakaava edellyttäen, että esityksen tehnyt maanomistaja on suorittanut kunnalle etukäteen laatimiskustannukset taikka asettanut niistä riittävän vakuuden. Määräajan pidentämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 42 §:n 3 momentissa on rakennuskielosta säädetty. Kustannusten lopullisesta jaosta päätetään kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä 123 d §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, ja voi kustannukset suorittanut maanomistaja tämän päätöksen nojalla periä muilta suoritusvelvollisilta heille sanotussa päätöksessä määrätty osuudet.

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

loudelle 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 tahi sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muutoin niskoittelee niiden mukaisten velvollisuuksiensa täyttämiseksi, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeuden 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 (teettämisyhkeä). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

Teettämisyhkeällä suoritettujen työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoittelevalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulostosta on säädetty.

Kun tontinomistaja ei ollut antanut suostumustaan voimajohtojen vetämiseen hänen tonttinsa kautta eikä lupaa RakennusL 133 §:n nojalla annettu, velvoitettiin yhtiö, ottaen huomioon 144 §:n säännökset, poistamaan luvatta vedetyt johdot tontilta, KHO 23. 1. 1968 taltio 402.

Kunta velvoitettiin RakennusL 144 §:n nojalla saattamaan liikenneväylä rakennuskaavan mukaiseen kuntoon. KHO 3. 5. 1968 taltio 2581.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakennuslupaan ei voitu liittää määräystä, että rakennus oli määräajan päättymiseen mennessä sakon uhalla poistettava. KHO 1963 A II 128.

Rakennuksen kellarikerroksessa oli ilman maistraatin lupaa vahvistettujen rakennuspiirustusten vastaisesti sisustettuja huoneiloja asuinhuoneiksi. Tämä työ oli suoritettu huomattavan pitkän aikaa sitten ja huoneenvuokraviranomaiset olivat pitäneet

huonetiloja asuinhuoneistoina. Kun suoritettu työ muutoinkin oli ollut viranomaisen tiedossa näiden ryhtymättä aikaisemmin asiassa toimenpiteisiin ja huonetilat täyttivät paloturvallisuuden ja terveellisuuden vaatimukset, talonmistajaa ei voitu kieltää käyttämästä huonetiloja asuinhuoneistoina. KHO 1964 A I 1.

145 §.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on maistraatilla, järjestysvoimalla, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämällä valvojalta sekä rakennustarkastajalta valvotulla tai sinetöimillä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytyksettä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysvoimalle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysvoima niin määrää. (9. 8. 1968/493)

Poliisiviranomainen 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 tai jos asianhaarat muutoin ovat erittäin raskauttavat, olkoon rangaistus vähintään 50 päiväsakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi.

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysvoimien ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tar-

koitetun rikkomuksen sattuessa ilmoittaa asiasta syytteen nostamista varten syyttäjäviranomaiselle. Ilmoitus saadaan 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.

Slirtymäsäännöksiä.

147 §.

Tämän lain säännösten estämättä rakennustyö saadaan 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

tekemällä päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitetut kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitetut 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 ajankukaisella kestopäällysteellä tai kadun kestopäällyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettua 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, noudatettakoon 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 asemakaavalaissa säännösten mukaan rauennut.

Kun tontti on lunastettu kaupungilta tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta annetun lain nojalla, kaupungin ei voitu katsoa luovuttaneen tonttia sillä tavoin kuin tarkoitettiin Rakennusl. 148 § 5 mom:ssa, minkä vuoksi tontinomistaja ei ollut sanotun lainkohdan

nojalla vapaa suorittamasta korvausta viemärin rakentamiskustannuksista. KHO 1964 A II 154.

149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tai katumaan arvon korvaamista korkeavassa 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 rakennussuunnitelmantakaiset määräykset ovat voimassa enintään viisi vuotta lain voimaantulosta. Ennen lain voimaantuloa annettu rakennusklelto 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.

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

Lain 30. 12. 1960/536 loppusäännös kuluu 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 kuuluva toimikausi päättyy vuoden 1960 lopussa.

Lain 29. 4. 1966/250 loppusäännös kuluu 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 säädetyin 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.

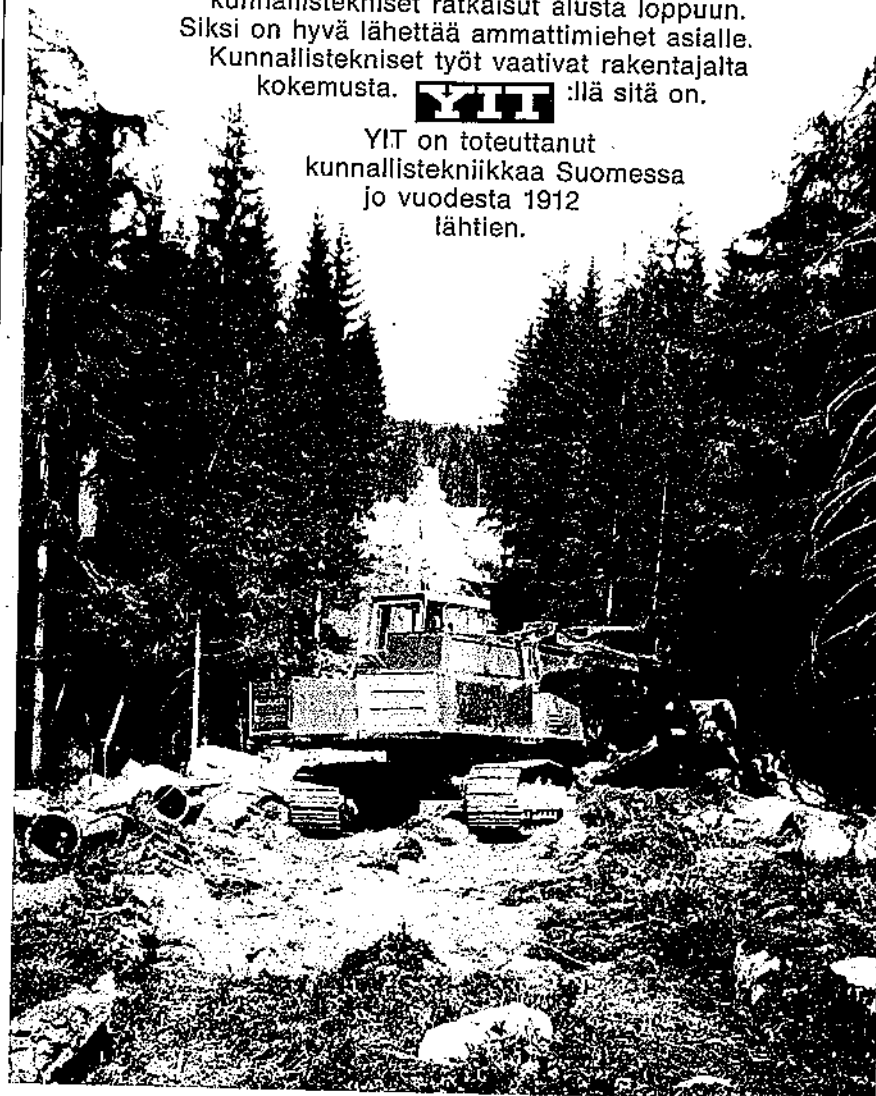
Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen saamista edellisessä kohdassa tarkoitettua rakennuskiellosta, käsitellään tämän lain 132 §:n 1 momentin mukaan. Lääninhallituksessa vireillä olevat hakemukset, jotka koskevat poikkeuksen saamista ai-

Kun kunnallisteknisistä töistä on kysymys

Rakennettaessa uusia asuntoalueita ovat nopeasti valmistuvat ja hyvin toimivat tiet, viemärit ja vesijohdot tärkeitä. Yhtä tärkeä asia on myös pumppaamoiden, säiliöiden ja vedentottamoiden moitteeton toiminta.

On taloudellista, että sama rakentaja voi hoitaa kaikki kunnallistekniset ratkaisut alusta loppuun. Siksi on hyvä lähettää ammattimiehet asialle. Kunnallistekniset työt vaativat rakentajalta kokemusta.  illä sitä on.

YIT on toteuttanut kunnallistekniikkaa Suomessa jo vuodesta 1912 lähtien.



OY YLEINEN INSINÖÖRITOIMISTO

Tukholmankatu 17 Helsinki 27 puh. 41 33 99

kaisemmassa 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 tarkoitettu 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 kuluu seuraavasti:

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa rakennusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen viemärien rakentamista ja kun-

nossapitoa koskevia määräyksiä soveltaan sen estämättä, mitä vesilaisissa on säädetty.

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1969.

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

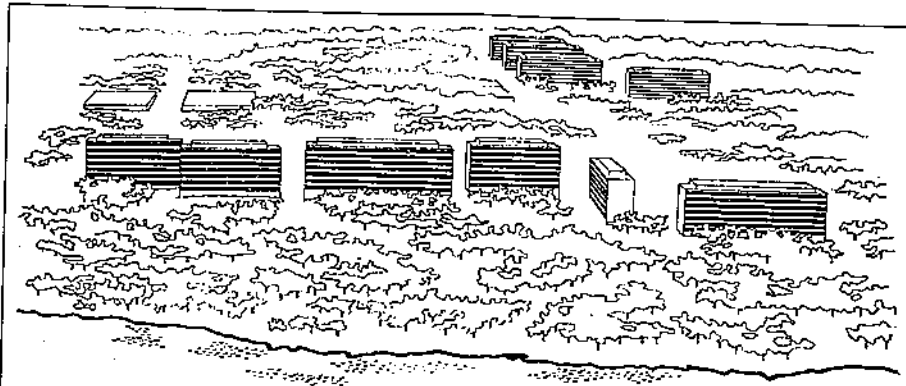
Läänin seutukaavatoimikunta on asetettava kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta lukien edellä 20 §:n 2 momentissa säädetyn toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

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 tarkoitettun rakennuskiellon, on voimassa 100 §:n 4 momentissa tarkoitettu kiello.

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



TONTTILAN "POSTIKORTTIMAISEMAT"

LAHDEN SATO Oy rakennuttaa Tonttilaan vuosina 1969-73 asunnot n. 600 perheelle. Alue sijaitsee Möysän kaupunginosassa n. 3 km keskustasta itään rajoittuen etelässä Joutjärveen. Tontti-

laan rakennetaan asuntolainoitettuja (arava) ja omarahoitustaloja ja kaikki talot tulevat omille tonteille. Lisäksi alueelle rakennetaan lastentalo, ostoskeskus ja erillismyymälöitä.

Asuntosäästäntä: Lahden Säästöpankki ja Pohjoismaiden Yhdyspankki, Lahti



LAHDEN SATO OY

Vesijärvenkatu 34 A, puh. 25 258

Lain 15. 5. 1964/239 loppusäännös kuluu 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

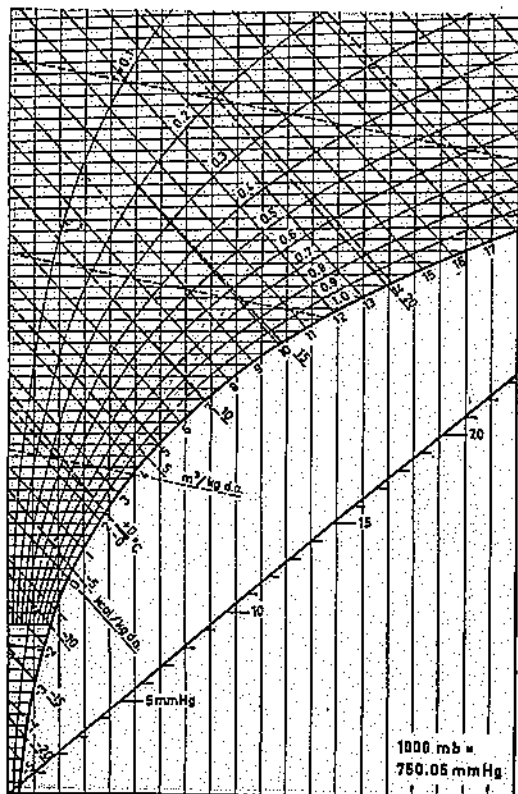
on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudestaan tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta eräntymättä olevia vuotuismaksuja alennettava niin, että korvauksen koko määrä ei ylitä tämän lain mukaisen korvauksen määrää. Jo liikaa peritty korvaus on suoritettava takaisin.

taloudellisuutta ilmastointiin

ECONOVENT

lämmönvaihtimella

Econovent-lämmönvaihdin vähentää ilmastonoinnin aiheuttamaa energian tarvetta siirtäessä lämpöä 70-90 % poistoilmasta sisäänpuhallusilmaan.



Econoventin edut:

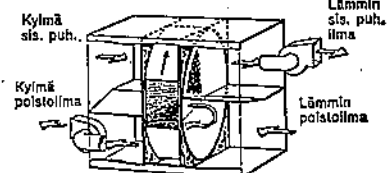
- korkea hyötysuhde antaa teho- ja energiasäästöjä
- pieni paineenalennus, joka nousee lineaarisesti johtuen laminaarisesta virtauksesta
- mitätön hoidon tarve, komponentit eivät kalpa huoltoa
- kosteuden palautus, alentaa kostutuksen määrää tai poistaa sen kokonaan ja tekee mahdolliseksi lämmönvaihtimen käytön alhaisissakin lämpötiloissa
- hyötysuhteen alenemiseen ei vaaraa liikaantumisen takia
- voidaan varustaa termostaattiohjatulla automatiikalla, joka pitää sisäänpuhallusilman lämpötilan vakiona ulkoilman vaihtelevista huolimatta
- voidaan varustaa termostaattiohjatulla automatiikalla, joka alentaa jäähtymisen tarvetta ilmajäähtytetyissä tiloissa.

ECONOVENT-lämmönvaihtimia toimitetaan seuraavia kokoja:

EV 500 RS	Ilmamäärälle 600 m³/h
EV 950	3.500 "
EV 1500	8.500 "
EV 1900	13.500 "

Rajoittamattoman suurta ilmamäärää voidaan hoitaa kytkemällä vaihtimia rinnan.

Lämmönvaihtokysymyksissä kääntykää Teknillisen Hankkijan puoleen, puh. Hki 90-64 28 33.



TEKNILLINEN HANKKIJAJA

Pääedustaja:

148

Rakennusasetus oikeustapauksineen

Annettu Naantalissa 26. päivänä kesäkuuta 1959. (266/1959) oikeustapaukset tiivistettynä tekstinä

I OSASTO.

2 §.

Yhteiset säännökset.

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän asetuksen säännöksiä.

Sisäasiainministeriön on annettava määräyksiä rakenteellisesta paloturvallisuudesta, rakennuspiirustuksista ja kaavamerkinnoista.

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

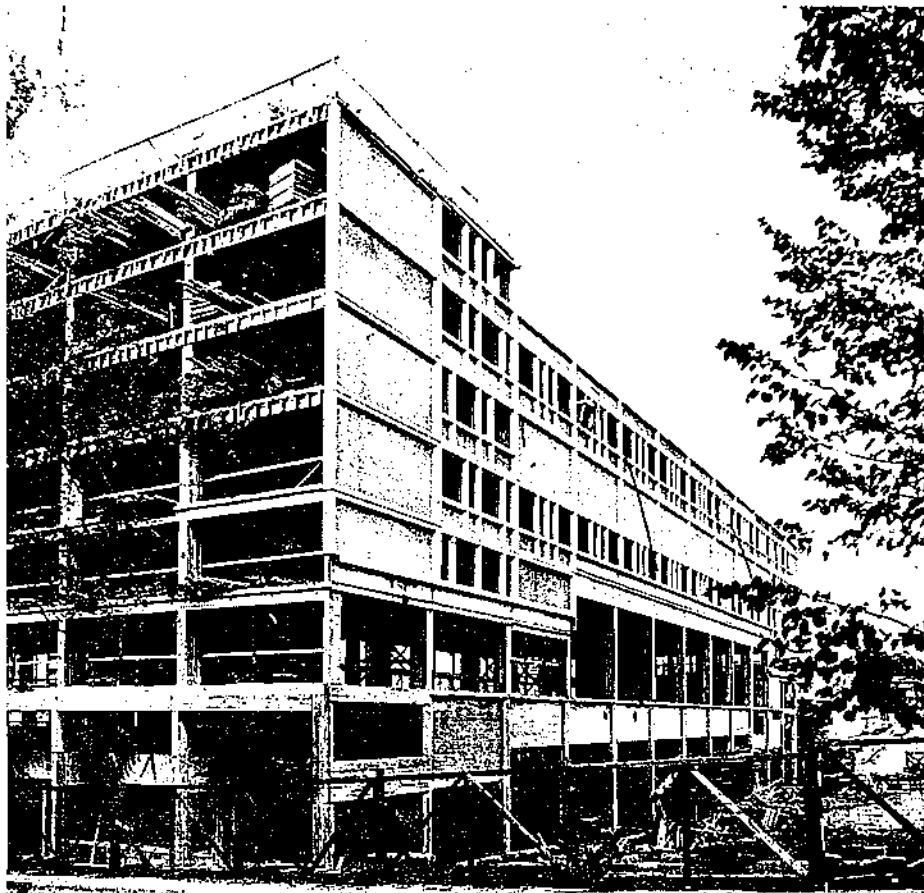
1 a §.

Kaavoitus- ja rakennustointia 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 rakennustoimeen liittyviä tehtäviä hoitavia eri viranomaisia ja yhteisöjä sekä alan asiantuntimusta. (673/66.)

3 §.

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

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



Kuvassa Tampereen Postitalo, jonka rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä. Rakennuksen valmistumisaika on kesäkuu -71 ja valmis rakennus käsittää kaikkiaan 110.000 m².

**ELEMENTTIRAKENTEITA
VAATIVIIN KOHTEISIIN**

PIRKAN ELEMENTTIRAKENNE OY

Tampere, Rautatienkatu 17-19, puh. 931-21 280



4 §.

Rakennuslupaa ei saa vastoin rakennuslain 5 §:n säännöstä antaa uudisrakennuksen rakentamiseen, milloin on kysymys taa- ja-asutuksesta alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa, mikäli sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettua poikkeusta ei ole myönnetty. (628/69)

5 §.

Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on asianomaisen kunnan lisäksi kuultava, mikäli katsotaan tarpeelliseksi, myös naapurikuntaa, ennen kuin rakennuslain 5 §:ssä säädetty poikkeus maan käyttämisestä taa- ja-asutukseen 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 rakennusluvan 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.)

Mitä edellä 2 ja 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti sovellettava, milloin se on katsottava tarpeelliseksi, käsiteltäessä hakemusta rakennusluvan saamisesta uudisrakennuksen rakentamiseen meren tai vesistön rannalla olevalle alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa. (628/69)

Maistraatin tai rakennuslautakunnan on ennen rakennuslain 31 §:n 2 momentissa, 32 §:n 1 momentissa, 42 §:n 3 momentissa, 43 §:n 2 momentissa, 100 §:n 4 momentis-

sa, 101 §:n 2 momentissa tai 123 e §:n 2 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan hakemuksen ratkaisemista hankittava kunnallishallituksen lausunto. (628/69)

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 mää-

räyksiä noudatetaan, sekä toimittaa maistraatille niiden mukaan kuuluvat tehtävät.

Maistraatin tulee myös:

1) antaa lausuntoja ja tehdä esityksiä kaavoitusta ja rakennustoimintaa koskevis-
sa asioissa lääninhallitukselle, kaupungin-
valtuustolle ja kaupunginhallitukselle; ja
(673/66.)

2) ryhtyä toimenpiteisiin rikkomuksien
sattuessa syytteen nostamiseksi sekä, mil-
loin olosuhteet vaativat, niskoittelevaan
nähdn käyttäjä säädettyjä pakkokeinoja.

Tarpeen vaatiessa maistraatilla on oi-
keus kutsua asiantuntijoita asian käsitte-
lyssä avustamaan. Maistraatin kokoonpa-
nosta asemakaava- ja rakennusasioita kä-
siteltäessä on säädetty erikseen. Maistraa-
tilla on oikeus antaa yhdelle tai useam-
malle jäsenistään toimeksi hoitaa raken-
nusvalvontaa koskevia tehtäviä Milloin kau-
pungissa on rakennustarkastaja, määrää-
tään hänelle kuuluvasta rakennusvalvon-
nasta rakennusjärjestyksessä.

Kaupungin asemakaava-, rakennus-, mit-
taus-, palo- ja terveydenhoitoviranomaisten
edustajain tulee kutsusta saapua maistraa-
tin istuntoon asemakaava- tai rakennus-
asiaa käsiteltäessä ja pyynnöstä saada
mielipiteensä pöytäkirjaan merkityksi.

10 §.

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

Rakennuslautakunnan osasto on päätös-
valtainen, kun saapuvilla on kolme jäsentä,
joista yksi on osaston puheenjohtaja tai
varapuheenjohtaja.

Rakennuslautakunnalla on oiva johto-
sääntö, jonka kunnanvaltuusto hyväksyy.

11 §.

Rakennuslautakunnan ja sen osaston ko-
koontumisesta määrätään johtosäännössä.
Rakennuslautakunnan ja osaston on myös
kokoontuttava, milloin lääninhallitus niin
määrää.

Rakennuslautakunnan säännöllisestä ko-
kousajasta ja -paikasta on ilmoitettava niin
kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa jul-
kaistaan. Samoin on ilmoitettava, mihin ra-
kennuslautakunnalle tarkoitetut hakemuk-
set on toimitettava.

12 §.

Rakennuslautakunnan tulee seurata ra-
kennustoimintaa ja valvoa, että rakennusla-
kia, tätä asetusta, rakennusjärjestystä ja
muuta voimassa olevia rakennustoimintaa
koskevia säännöksiä ja määräyksiä nouda-
tetaan, sekä toimittaa rakennuslautakun-
nalle niiden mukaan kuuluvat tehtävät.

Rakennuslautakunnan tehtäviin kuuluu:

1) käsitellä ja ratkaista rakennuslupa-
kemukset, tarkastaa rakennusyritystä kos-
kevat piirustukset ja asiakirjat sekä toimit-
taa tarpeelliset katselmukset;

2) antaa tarvittaessa yhdelle tai useam-
malle jäsenistään toimeksi suorittaa ra-
kennusvalvontaa koskevia tehtäviä; milloin
kunnassa on rakennustarkastaja, määrää-
tään hänelle kuuluvasta rakennusvalvon-
nasta rakennusjärjestyksessä;

3) ryhtyä toimenpiteisiin rikkomuksien
sattuessa syytteen nostamiseksi sekä, mil-
loin olosuhteet vaativat, käyttää säädettyjä
pakkokeinoja niskoittelevaan nähden tai
esittää lääninhallitukselle niiden käyttä-
mistä;

4) tehdä lääninhallitukselle ja kunnan
viranomaiselle esityksiä, joihin rakennus-
toiminta antaa aihetta; sekä

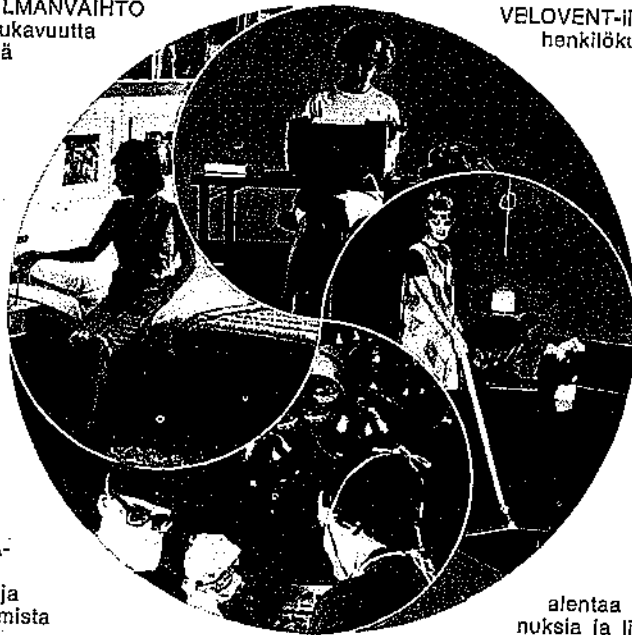
5) pitää luetteloa rakennuslain 123 §:ssä
tarkoitetuista rakennuspalstojen myynneis-
tä;

6) huolehtia maankäyttö- ja muun asu-
tuslainsäädännön nojalla tuetun rakenta-
misen valvonnasta niin kuin siltä on sää-
detty. (Lis. 23/61.)

13 §.

Lääninhallituksen on määrättyään raken-
nuslain 61 §:ssä tarkoitetun lunastustoimi-
kunnan puheenjohtajan, muut jäsenet ja

SP-ASUNTOILMANVAIHTO
luo asumismukavuutta
ja viihtyisyyttä



VELOVENT-ilmastointi lisää
henkilökunnan virkeyttä
ja työtehoa

SP-SAIRAALA-
ILMASTOINTI
steriloi ilmaa ja
elvyttää toipumista

SP-KESKUS-
PÖLYNIMU
alentaa siivoukskustan-
uksia ja lisää hygieniää

... PUHALLINTEHTAAN ILMANVAIHTO- LAITTEILLA

● SP-ASUNTOILMANVAIHDOS, poistoimun lisäksi,
puhalletaan huoneisiin esilämmitettyä ja puhdistettua tai
haluttaessa jopa kostutettua ulkoilmaa, siten saadaan
asuntoihin vedoton, tasapainoinen ja miellyttävä ilman-
vaihto.

● Meluttomalla VELOVENT-ilmastoinnilla saadaan toi-
mistoihin huonelämpötilan nopea ja yksilöllinen säätö.
Korkeapainejärjestelmän pienet kanavat säästävät ra-
kennuksen käyttötiloja.

● SP-SAIRAALAILMASTOINTILAITOKSELLA ja KDHA-
LEIKKAUSSALEIKOJEELLA saadaan potilashuoneisiin ja
leikkaussaleihin puhdas ja bakteeriton ilmasto. Kus-
tannukset ovat vain 1-2 % sairaalan kokonaiskustan-
nuksista.

● SP-KESKUSPÖLYNIMU-järjestelmä nopeuttaa ja
helpottaa toimistojen, tavaratalojen ja sairaaloiden si-
voustyötä eikä levitä bakteeripitoista hienopölyä.

Virkistävää ja tuottavaa ilmaa...



SUOMEN PUHALLINTEHDAS OY
HELSINKI - TURKU - TAMPERE - VAASA - KUOPIO - OULU - PORI - KOTKA - JYVÄSKYLÄ - LAHTI

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 rakennusjärjestystä muutettaessa.

15 §.

(Kum. 673/66.)

16 §.

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

17 §.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä on noudatettava, jollei asemakaavassa, rakennuskaavassa, rantakaavassa tai yleiskaavassa ole toisin määrätty. (628/69)

3 luku.

Seutukaava.

18 §. (1. 1. 69)

Seutukaava on esitettävä kartalla tai kartoilla, jotka on laadittu sellaiseen mittakaavaan, että niistä tarkoituksenmukaisella tavalla 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 järjestämissä mahdollisuuksista, vesien suojelusta, luonnonsuojelusta, liikenteen järjestämisestä ja muista seikoista, jotka kaavan arvostelemiseksi voidaan katsoa tarpeellisiksi. Selostuksessa 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 selostuksessa esitettävä seikat, joiden nojalla voidaan arvioida tällaisen osasuunnitelman sopeutumisen koko seutukaavaan.

19 §. (1. 1. 69)

Seutukaavaliiton on tehtävänsä suorittaessaan tarpeen mukaan oitava 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 nähtävälle 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 ohkeen 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, järjestysoikeuksille 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.

GALVA COLOR

G rakentamisen
uusi ilme-

Galvacolor-levyvalikoiman värilliset julkisivulevyt, ulko- ja sisäkattolevyt, koriste- ja räystäslistat antavat rakennuksille uuden ilmeen. Saatavissa 15 väriä; kotimaisia kattohuopavärejä vastaavat tumman vihreä ja "Lapin ruska" sekä 13 muuta väriä. Erikoistilauksesta toimitetaan myös muita värejä. Galvacolor-levy on Sendzimir-menetelmällä kuumasinkittyä teräslevyä. Levyt on polttomaalattu muovimaalilla, maalikerroksen paksuus levyn molemmilla puolilla on noin 0,025 mm. Värikalvo pienentää äänenvärähtelyn vaimenemisaikaa noin 20-35 % päällystämättömään sinkittyyn levyyn verrattuna.

TOIMITUS:

Galvacolor toimitetaan sileinä ja profiloituina levyinä, vahvuudet 0,5, 0,7, 0,9, 1 mm, leveys 1 000 mm.

YKSINMYYNTI SUOMESSA

SOKOSUUSKAUPAT SOKOS

suomen suurin rautakauppa palvelee

24 §. (1. 1. 69)

Asiassa, joka koskee määräyksen antamista seutukaavan laatimisesta, määräyksen muuttamista, seutukaavalliton 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 viivytyksettä 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 yleis-

kaava 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 hantava 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 allstaa 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 lääninhalli-

tukselle, maanmittauskonttorille, seutukaa-valiitolle, 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 yleiskaavaa 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 rasiitteet 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 tereja, puistoja, leikki-, urheilu- ja uimapaikkoja 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;

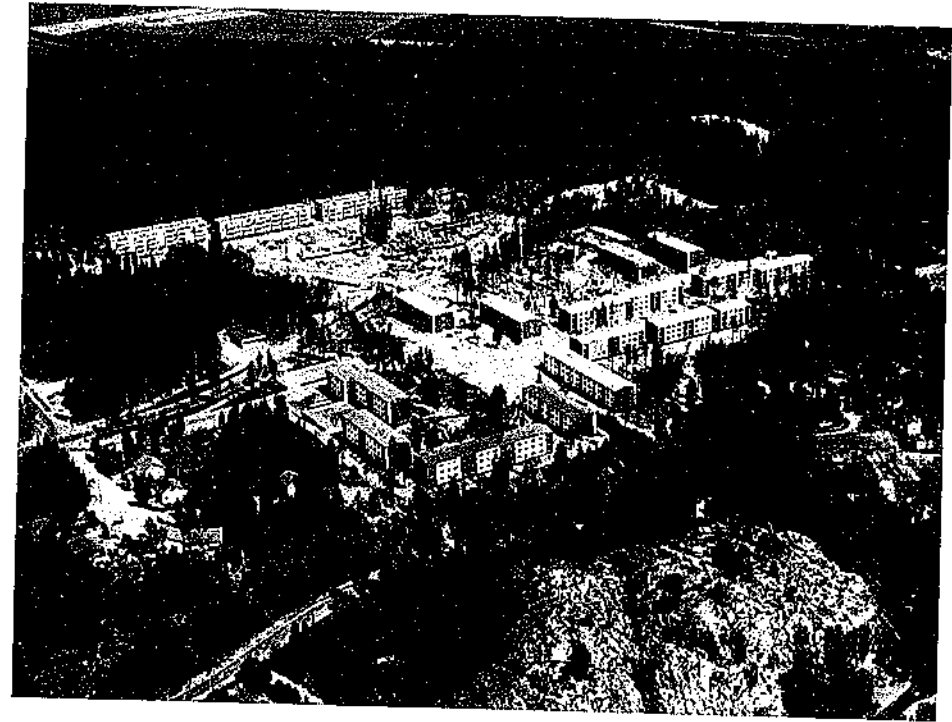
14) kadut ja tiet on tehtävä liikenteen tarpeita vastaaviksi ja liikenneturvallisuutta edistäviksi; katu on yhdistettävä muuhun liikenneväylään liikenteen kannalta tarkoituksenmukaisesti; liikenneväylien suunnittelussa on otettava huomioon myös liikenteen kehitys;

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

16) katualueen vastakkaisilla puoleilla 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 rakennustaitteellisesti 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



MELLUNMÄKI

on uusi asuntoalue Helsingin kaupungin alueella n. 14 km kaupungin keskustasta Itäväylän sekä jo monia palveluksia tarjoavien Kontulan, Myllypuron, Puotinharjun ja Vuosaaren asuntoalueiden läheisyydessä.

Mellunmäkeen rakennetaan asunnot kaikkiaan n. 7.000 asukkaalle, joista syksyllä 1969 n. 2.000 asuu alueelle valmistuneissa lähes 500 asunnossa.

Kunnallistekniikka ja lämpö
Asuntoalueen kunnallisteknilliset työt on tehty alueen rakentajien kustannuksella Helsingin kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaan. Työt ovat pääosin valmiit ja alue on liitetty kaupungin vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon.

Palvelut
Alueella on hyvinvarustettu K-kauppa ja vuoden 1970 aikana aloitetaan ostokeskuksen rakennustyöt nykyisen myymälän läheisyyteen. Ostokeskuksen arvioidaan valmistuvan vv. 1971-72 vaihteessa.

Kouluolot
Mellunmäen asuntoalueella Naulakalliontien varrella toimii Mellunkylän kansakoulu. Uuden kansakoulun rakennustyöt ovat jo käynnissä ja koulu aloittaa toimintansa syksyllä 1970. Kansakoulun läheisyyteen on varattu tontti myös oppikoululle, joita onnestään on neljä toiminnassa Vartiokylän - Puotinharjun - Vuosaaren alueilla. Niinikään

asemakaavassa on varattu tontit mm. lastentarhaa, urheilutaltoa ja kirkkoa varten.

Liikenne
Kulkuyhteydet Mellunmäestä keskustaan ovat hyvät: Itäväylä on jo Hakaniemestä Puotila - Puotinharjuun saakka nelikaistainen. Keskustaan ja kaupungin muihin osiin pääsee myös Lahden pikatien kautta. Asuntoalueelle liikennöi bussi N:o 94 Rautatienortilla Kontulan kautta. Läheisyyteen Naulakalliontien - Porvoontien risteykseen on mahdollisuus matkustaa myös osalla Porvoon suunnan ja Vuosaaren busseja. Metron pääteasema on suunniteltu Mellunmäen länsirajalle.

Yhtilömmä toimesta on alueelle jo tähän mennessä rakennettu ja rakentelilla 384 asuntoa, joiden yhteinen pinta-ala on 23.531 m² ja kuutiollavuus 104.015 m³.

rakennus oy

Helsinki, Iso-Roob.k. 4, puh. 13 022
Turku, Aurak. 8, puh. 921-33 03 11

19) kaavoitetun alueen tarkoituksenmukaista ja soveliaasta 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, seutukaavallitolle on riittävän varhaisessa vaiheessa annettava tilaisuus lausunnon antamiseen. (Lis. 673/1966.)

33 §.

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

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

2) rakennusrajoista, tontin rakennusala- 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 liikennettä varten;

12) ikkunain sijoittamisesta naapurin tontin rajalla olevan rakennuksen seinään;

13) johtojen vetämisestä tontin kautta;

14) aidasta tai aidan rakentamiskellosta; 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 risteyksistä 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 1:2000 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 viemäroimisjärjestelmä, viemäreiden sijainti ja niiden purkautumispaikat sekä viemäriveden haitattomaksi tekeminen.

39 §.

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kaupunginhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, 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 hy-

väksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtävälle asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

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

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

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

Kun ehdotus asemakaavaksi oli säädettyssä järjestyksessä ollut nähtävänä ja siihen oli muistutusten johdosta tehty epäoleellisia muutoksia, ei sitä tarvinnut asettaa uudelleen nähtäväksi. Koska asemakaavaan sisäytyvät järjestelyt eivät rasittaneet maanomistajia kohtuuttomiksi katsottavilla rajoituksilla eivätkä muussakaan suhteessa olleet ristiriidassa niiden säännösten kanssa, joita asemakaavaa vahvistettaessa oli noudatettava, SisM:n päätös asemakaavan vahvistamisesta ei loukannut valittajien oikeutta. KHO 1951 I 18 ja 1954 II 472.

40 §.

Kun hyväksytty asemakaava alistetaan vahvistettavaksi, on asemakaavakartta ja selostus liitettävä ohien 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 niiltä ei ole otettu



* Säästöpankit ovat johtoasemassa asuntotuotannon rahoittajina maasamme

* 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**

pöytäkirjeen 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 seutukaavajäljelle 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 kartaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee kaupungin koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. (628/69)

6 luku.

Tonttijako.

44 §.

Korttelia rakennustontteihin jaettaessa on noudatettava:

1) jokaisen tontin tulee rajoittua katualueeseen, toriin, katuaukiioon 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 maareklsterin jäljennöstä. Kaupunginhallituksen on toimitettava jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta tonttijakokartasta lääninhallitukselle ja, milloin kysymys on maareklsteriin 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;

164

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.

Asemakaava- ja rantakaava-alueilla sekä alueella, joilla on voimassa rakennuslain 42 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto tai jota tarkoitetaan saman lain 123 a §:n 1 momentissa, on maistraatin lupa haettava myös sellaisen uimakopin tai venesuojan, joka ei ole uudisrakennus, rakentamiseen. Sama koskee niihin liittyvän tai vähintään viittä venettä varten tarkoitettua taikka muutoin vastaavanlaatuisten laiturien rakentamista. (628/69)

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

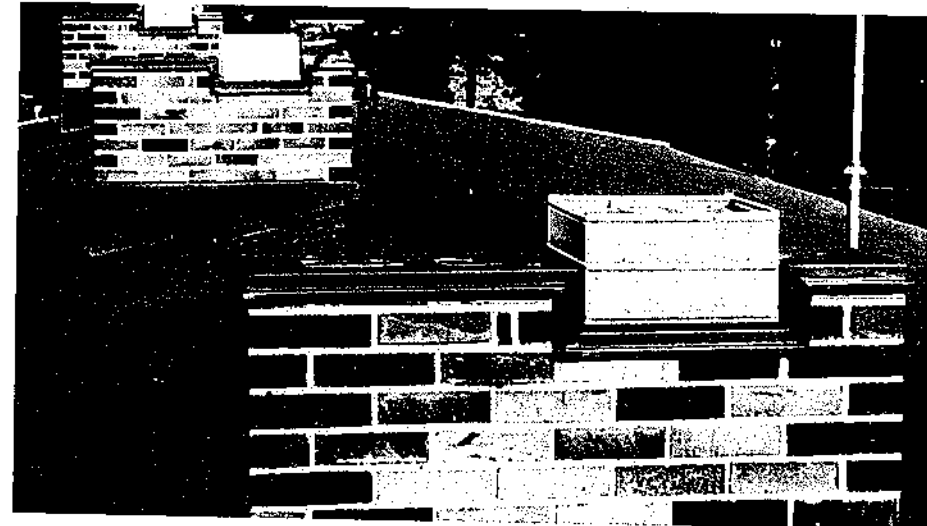
Asuinhuoneiston kahden sahajauhottilestä rakennetun väliseinän korvaaminen kipsoitettujen ja seinien paikan vähäinen muuttaminen ei ollut sellainen muutostyö, johon vaadittiin rakennuslupa tai RakennusA 50 §:ssä tarkoitettu maistraatin lupa. Rakennustyötä ei niin ollen voitu RakennusL 145 §:n nojalla keskeyttää, eikä muutostyön suorittajaa velvoiteta rakentamista koskevien säännösten nojalla saattamaan väliseiniä ennalleen. KHO 1963 A II 243.

51 §.

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti, ja on hakemukseen liitettävä:

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

Tehokas ilmanvaihtojärjestelmä omakoti- ja rivitaloihin



MUH

Huippuedullinen huippuimuri. Käyttökustannukset vuorokaudessa alle 10 penniä. Tehokas. Hoitaa koko talon ilmanvaihdon. Hyvin suunniteltu. Napinpainalluksella häviävät hajut ja käryt. Lautasventtiilillä säädetään eri huonetiltojen tuuletustarve. Yksinkertainen. Helppo asentaa. Ottakaa huomioon suunnitelmässanne. MUH.

Toteutettuna järjestelmään kuuluvat seuraavat rakenneosat: – Valmetpistopuhallin MUH – kanavisto – lautasventtiilit – kokoojahuuva ja rasvasuodatin.



Myynti ja asennus:
vesionninen
aslakasliikkeineen

Valmistaja:
VALMET

Valmet Oy,
Pansion Tehdas, Turku 15

165

2) tonttikartta ja pöytäkirja, jotka ovat siten laaditut kuin siitä on erikseen säädetty. Tonttikartassa tai sen liitteessä on lisäksi osoitettava ne määräykset, jotka tontista ovat kaavan mukaan voimassa, tonttiin rajoittuvien katujen leveys ja korkeussuhteet, välimatkat vastakkaiseen rakennusrajaan ja tonttiin rajoittuvat rakennukset sekä jo oleva tai tehtäväksi päätetty viemäri ja vesijohto, niiden suuruus, korkeussuhteet ja etäisyys tontin rajasta sekä tontin vahvistetut korkeussuhteet. Milloin on kysymys rakentamisesta rantakaava-alueelle, on hakemukseen liitettävä tarpeellinen ote rantakaavasta. Jollei alueella ole voimassa asemakaavaa tai rantakaavaa, hakemukseen on liitettävä rakennuspaikkaa ja sen ympäristöä osoittava asianmukainen kartta ja, jos alueelle on hyväksytty tai vahvistettu yleiskaava tai seutukaava, tarpeen vaatiessa ote tällaisesta kaavasta. (628/69)

3) asemapiirros tontista tai rakennuspaikasta kolmena kappaleena, joka osoittaa rakennettaviksi aiottu, siltä 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 poisjohtamisesta.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi maistraatti rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään vaatia hakijalta muunkinlaista selvitystä, kuten erityisiä työ- ja rakennuspiirustuksia, luku- ja selityksiä 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 rakennusluvan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 50 §:ssä tarkoitetusta maistraatin luvasta.

52 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennuslupahakemus ratkaistaan, on rakennuskatselmusmiehen 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 rakennusluvan hakemisen 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 tai rantakaavan mukainen sekä ottaa huomioon muutkin rakentamista koskevat määräykset. (628/69)

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä seuraaviin seikkoihin:

- 1) rakennus soveltuu paikalle;
- 2) rakennusta ei sijoiteta siten, että se tarpeettomasti aiheuttaa häiriä naapuri-

tontille tai vaikeuttaa niiden sopivaa rakentamista;

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

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

5) rakennus täyttää palo- ja henkilöturvallisuuden vaatimukset;

6) rakennus on muodoltaan sopuuhaitteen ja ympäristöön sopeutuva; sekä

7) rakennuksen korkeusasema on oikeassa suhteessa katu- ja viemärikorkeuksiin. Maistraatin on lisäksi tutkiessaan rakennuslupaa koskevaa hakemusta asemakaava- tai rantakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa tarkastettava, että

1) rakennuspaikka on riittävän suuri ja tarkoitukseen sovelias;

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

3) rakennuspaikka on terveellinen. (628/69)

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

54 §.

Tutkiessaan rakennuslupaa, joka koskee uutta rakennusta, lisärakennusta tai uudestaan 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 lisärakennus 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 olosuhteet 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 m² kohti;

2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 100–150 m² 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: jokaisesta huolto- paikkaa 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 toiminnan 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

Keskus-SATO Oy:n ja POLAR-rakennusosakeyhtiön Helsingin alueen asuntotuotantokohteet v. 1970

Helsingin kaupunki

Pihlajiston asuntoalue, kerrostaloasuntoja

Laajasalo, Asunto Oy Gunillankuja 5, rivitaloasuntoja

Helsingin mlk

Hakunilan asuntoalue, kerros- rivitaloasuntoja

Korso, Mikkolanpuiston asuntoalue, kerrostaloasuntoja

Korso, Kulomäki, kokeilupientaloja

Espoo

Lounaisrannikko, kerros-, rinne- ja rivitaloasuntoja

Asuntotuotannon esittely ja myynti:

**asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12
Puh. 13 339

Keskus-SATO POLAR-rakennusosakeyhtiö

Lippajärvi, kerros- ja rivitaloasuntoja

Länsi-Westend, rivitaloasuntoja

Kauklahti, kerrostaloasuntoja

Kirkkonummi

Lindalän asuntoalue, kerrostaloasuntoja

Tuusula

Mattilanpuiston asuntoalue, kerrostaloasuntoja

ulkopuolella, on maistraatin ennen asian ratkaisemista pyydettävä kaupunginhallituksen lausunto; sekä

9) muut: autopaikkojen lukumäärä määrätään edellä olevia sääntöjä vastaavia perusteita noudattaen ja huomiioon 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 määrätessä.

Milloin asemakaavassa on tontin osalta määrätty autopaikkojen lukumäärä, noudetaan asemakaavamääräystä.

57 §.

Maistraatti voi erityisestä syystä toimitetun selvityksen jäikeen 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 autopaikoista, yhden autopaikan ajoteineen katsotaan tarvitsevan 25 m² 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 rakennusluvun 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 rakennusluvun antaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta.

Milloin rakennuslupa koskee tonttia, jolle asemakaavassa on määrätty rakennusala, on rakennusluvun 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.

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) riittäväin toimenpiteisin ryhdytään niiden rakennusosien suojaamiseen ja eristämiseksi, jotka ovat kosteudelle tai kylmyydelle alttiit;

4) rakennuksen kuivumista sootvilla toimenpiteillä tehokkaasti edistetään; sekä

5) kaikkea sellaista vältetään, mikä muutoin saattaa aiheuttaa vaaraa rakennuksen kestävyydelle taikka haittaa sinä 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 siltä on erikseen säädetty. Rakennuksen palkan merkitsemistoimitus on keskeytettävä, kunnes rajan oikea suunta on lopullisesti vahvistettu. (673/66.)

Mitä edellä on säädetty rakennuksen palkan merkitsemisestä, on noudatettava soveltuvin osin myös altaa tontin rajalle tehtäessä.

Sitten kun rakennuksen perustustyö ja jalusta tai sitä vastaavan rakennusvalheen

rakentaminen on suoritettu, ei rakentamista saa jatkaa, ennen kuin kiinteistöinsinöörin katseimuksessa on todettu rakennuksen paikka ja korkeusasema. (673/66.)

65 §.

Sellaisen rakennus- tai muun työn valmistamiseksi, johon vaaditaan maistraatin lupaa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmukselut. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmukselut kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmistamiseen ja pohjaan järjestelyyn.

Katselmukselut 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 puofustuslaitoksen 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 joltakin osalta taikka ryhtymään muihin asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Jos aloitettu rakennuksen purkamisen pätevältä syytä keskeytetään, voi maistraatti, milloin asianhaarat vaativat, määrätä ajan, minkä kuluessa purkamistyö, palkan tasolitus ja siltiminen on saatettava loppuun.

Tehokasta aluerakentamista yhteisvoimin

salpa oy osakasliikkeinen

Salpa Oy:n rakennuskohtelten rakentamisesta huolehtivat:

Rakennusliike B & K Oy
Lahti, Möysänkatu 9, puh. 918-25 021

Rakennusliike Evälahti & Kni
Imatra, Tainlonkoskentie 22, puh. 1907

Rakennustoimisto Klaus Groth
Helsinki 57, Armas Lindgrenintie 14, puh. 688 141

Rakennustoimisto Jalo Haapala Ky
Helsinki 10, Kalevankatu 12, puh. 644 811

Rakennusyhtymä P & J Halkola
Helsinki 20, Lautasaarentie 38 A 1, puh. 677 380

Rakennustoimisto E. Y. Herhi
Turku, Kauppialkatu 21 a, puh. 921-16 797

Rakennusliike Kaarto Hämäläinen & Kni
Imatra, Vuoksenlie, puh. 1549

Rakennustoimisto Viljo A. Kyllänen Ky
Helsinki 10, Apollonkatu 3 C 24, puh. 440 744

Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky
Tampere, Rautatiekatu 17-19, puh. 931-21 280
Helsingin toimisto:
H:ki 12, Bulevardi 2, puh. 646 740

Rakennusliike K E Nyman
Vaasa, Kauppapuistikkio 8, puh. 961-14 244

Rakennusliike T. Potinkara Oy
Kuusankoski, Kauppakatu 1, puh. 951-86 133
Lappeenrannan konttori:
Lappeenranta, Oksasenkatu 1, puh. 953-11 204

Rakennus Oy
Turku, Aurakatu 8, puh. 921-330 311
Helsingin konttori:
H:ki 12, Iso Roobertinkatu 4-6, puh. 13 022

Rakennusvoima Oy
Oulu, Hallituskatu 10, puh. 931-24 144

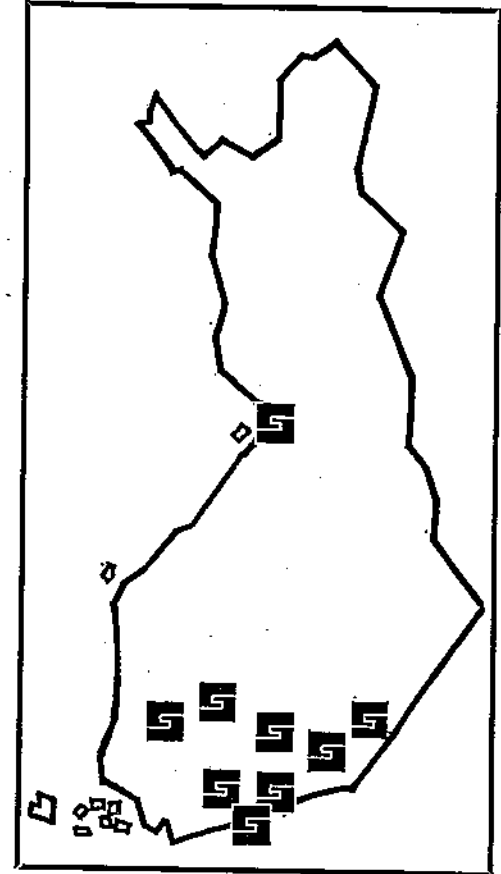
Rakennusliike Mauri Rätty
Helsinki 27, Mannerheimintie 118 A, puh. 418 188

Rakennusliike Tuomas Savolainen
Tapiola, Pohjantie 7, puh. 462 317

Talovalmistaja 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



salpa oy

Helsinki 12, Bulevardi 2
Vaihde 601 433, toim.joht. suoraan 604 204

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 rakennusalan 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 syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan hyväksymisensä.

69 §.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden tältä osalta katsota 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 osalta. (673/66.)

70 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjelmiseksi vahingoilta.

Erityisesti on katsottava, että:

1) perustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivu ja louhiminen suoritetaan niin varovaisesti, ettei tule vahinkoa;

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 kaltevuuskuivassa 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 kuilujen rakentamiseksi maanpinnan alla olevaan tilaan.

74 §.

Rakennuskortteliin kuuluva maa on pidettävä siistissä kunnossa. Maistraatti voi määrätä sellaisen maan tarkoituksenmuokaisesta 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 pysyvää tai kesto- tai rasitusta tontilla tai lähellä asuville eikä niitä saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

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 sovitettava 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 suunnitteluun tulee olla tarkoituksenmukainen. Jokaisella asuinhuoneistolla pitää olla riittävästi eteis- ja säilytystilaa.

82 §.

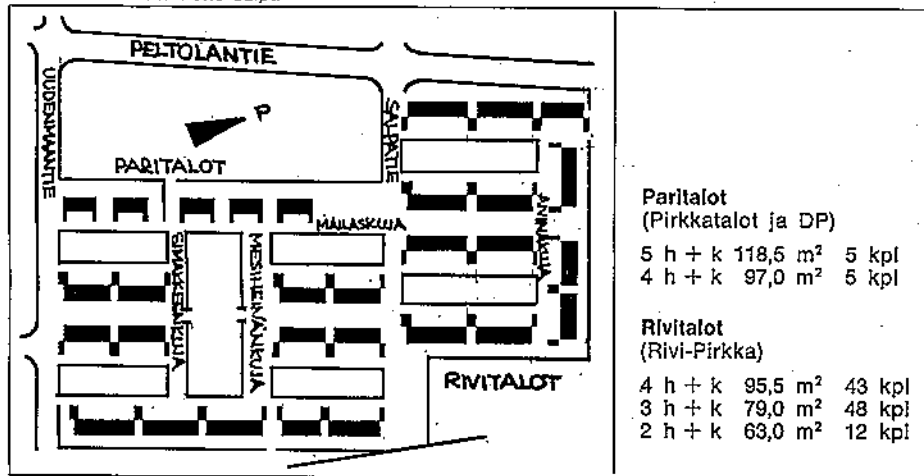
Asuinhuoneiston huoneistoala ei saa olla 20 m² pienempi. Huoneen muodon on oltava tarkoituksenmukainen. Keittämiseen varattua tilaa, jonka huoneala on alle 7 m², pidetään keittokomeronä.

salpa tuotantoa

Laurila Järvenpäässä



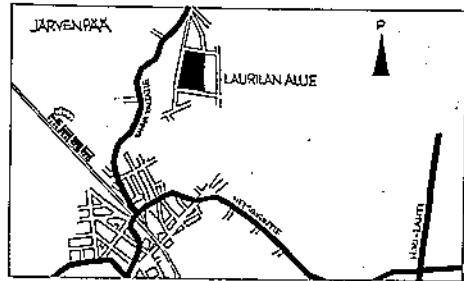
Asunto-osuuskunta Pelto-Salpa



Asunto-osuuskunta Pelto-Salpan 3 h + k 75 m² rivitalohuoneistot ovat avanneet mahdollisuuden ajanmukaiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen 23 perheelle 5.682 mk:n osuusmaksulla.

Asunto-osuuskunta Rivi-Pirkan rivitalohuoneistot valmistuvat v. 1970. Pirkka-omakotitaloja, joista alueella on jo mallitalot valmiina, rakennetaan asuntotainoitettuina 2-perheen taloyksikköinä.

Laurilan alueen rakentaminen perustuu Järvenpään kaupungin ja Salpa-Oy:n yhteistoimintasopimukseen. Rakentajana on Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky. ja Pirkan Elementtirakenne Oy. Huoneistot varataan Tuusulan Säästöpankin asuntosäästäjille.



Rakennuttaja:

salpa oy

Helsinki 12, Bulevardi 2, puh. 601 433

Yksityiskohtaiset tiedot huoneistoista

TUUSULAN SÄÄSTÖPANKKI

Hyrylä, puh. 253 126
Järvenpää, puh. 287 608

83 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron korkeuden tulee olla vähintään 250 cm ja kolmi- tai useampikerroksisen rakennuksen kerroskorkeuden, joka on huonekorkeus lisätyn 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 keski korkeuslaskelmaa, jossa 160 cm matalampaa tilaa ei lasketa huonealaa.

84 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron, jonka huoneala on yli 4 m², tulee olla riittävästi valaistu, ja ikkuna-alan on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunoihin 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 lasketuna huoneen lattian tasosta ikkunoihin ollessa samalla tontilla olevaan rakennukseen päin, tai puolet vastapäisen rakennuksen sallitusta korkeudesta ikkunoihin ollessa naapuritontille päin. Pääikkunan edessä on aina oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Työhuone saadaan kuitenkin osaksi tai kokonaan valaista myös tarkoituksenmukaisesta kattoikkunasta tulevalla luonnonvalolla.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva työhuone saadaan, milloin toiminnan laatu sitä vaatii, maistraatin suostumuksella 1 momentin ikkuna-ala 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 haittaavat 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 ylempiä. Maistraatti voi kuitenkin erityisessä tapauksessa myöntää tästä poikkeuksen, jotta alla olevan kerroksen huonekorkeutta voitaisiin siten tarpeellisissa 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 sa-

vun 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, välikkää, 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 soveltuvien 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 viemärihallitus.

92 §.

Rakennuslain 48 §:n 1 momentissa tarkoitettua maan haltuun ottamisesta kau-

pungin 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 tarkoitettulla alueella on toimitettava katselmus, jos maan omistaja tai haltija tahi kaupunki sitä vaatii, ilmoittamalla asiasta kaupungin lunastustoimikunnalle ennen edellä 92 §:ssä tarkoitettua haltuunottopäivää.

Katselmuksen toimittaa kaupungin lunastustoimikunta ilman luovuttajan ja vastaanottajan valitsemia jäseniä aslanosaisille ilmoittamana aikana. Jos maanomistajaa tai haltijaa ei tavata, katselmuksesta on ilmoitettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

94 §.

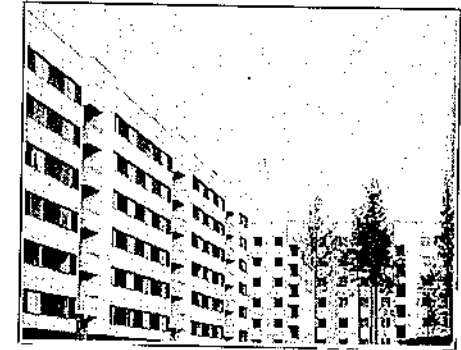
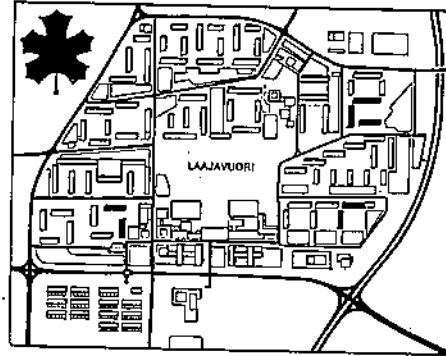
Kaupunginhallituksen tai sen määräämän viranomaisen asiana on tehdä maistraatille esitys katselmuksen toimittamisesta kadun tai sen osan yleiseen käyttöön luovuttamiseksi.

Katselmuksen toimittamisesta on vähintään 7 päivää ennen ilmoitettava kaupunginhallitukselle ja annettava todisteellinen tieto kadun tai kadunosan 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

martinlaakso



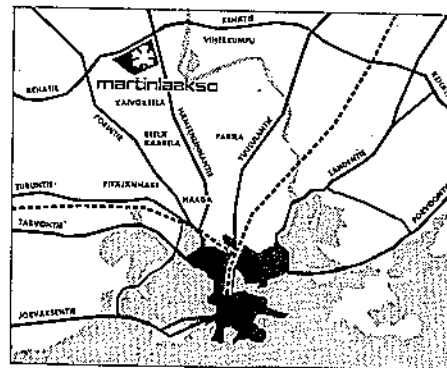
martinlaakso

on uusi kaupunkiyhdyskunta Etelä-Vantaalla Helsingin-Hämeenlinna-tien länsipuolella n. 13 km Helsingin keskustasta. Alue tarjoaa monia erikois-
tuja asuntoja valittaessa:

Liikennayhteydet ovat jo nyt hyvät. Suunnitella olevan sähköradan Huopalahti-Etelä-Vantaa toteututtua paranevat nopeakulkuisen joukkoliikenteen palvelumahdollisuudet. Omalla autolla liikkuvia tulevat helpottamaan ne moottori- ja paikallistiesuunnitelmat, joihin ryhdyttäneen lähiaikoina.

Viihtyisä kaupunkikeskus

Martinlaaksosta tulee valmistuttuaan viihtyisä, rauhallinen, monipuolinen ja turvallinen kaupunkikeskus. Suuren cityn melua ja rauhattomuutta ei siellä ole. Kuitenkin yhteydet tulevat olemaan hyvät myös monipuolisesti palvelevaksi suunniteltuun aluekeskukseen ja Helsingin keskustaan.



Runsaasti valintamahdollisuuksia

Alueen kaava-, korttel- ja talosuunnitelloina on useita monipuolisesti yhdyskuntasuunnitteluun perehtyneitä arkkitehti- ja suunnittelutoimistoja. Eri kiinteistöistä löytyy hyvä valikoima mielekkäitä huoneistoratkaisuja, joissa on valinnan varaa myös hallintamuodon osalta.

Plenemmät asumiskustannukset

Yhtiöille tulee omat tontit. Ne eivät jää rasittamaan yhtiöitä. Alueelle tulee Helsingin Ympäristön Sähkölaitoksen toteuttama kaukolämmitys. Alueen huoltopalvelua ja Isännöitsijätoiminta hoitaa Martinlaakson Huolto Oy. Yhdessä huolellisen rakennussuunnittelun kanssa em. tekijät merkitsevät pienempiä hoitokustannuksia ja siten edullisempia asumiskustannuksia asunnonhankkijoille.

Edullinen hinta alentaa oman kodin kynnystä

Martinlaakson asuntojen rakentaminen tapahtuu teolliseen rakentamiseen tarkoin perehtyneiden rakennusyritysten voimin. Keskitetyn aluerakentamisen avulla mahdollistuvat kustannussäästöt, joista asunnonhankkija pääsee osalliseksi pienempinä myyntihintoina. Todekkaa nämä edut omakohtaisesti vertailemalla velatonta hankintakustannusta - yllätytte!

Eri rahalaitosten lisäksi myyntiä ja esittelyä suorittaa aluerakennuttaja:

salpa oy

Helsinki 12, Bulevardi 2, puh. 601 433

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 haltattomaksi 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 tarkoitettua 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 luettelo.

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.)

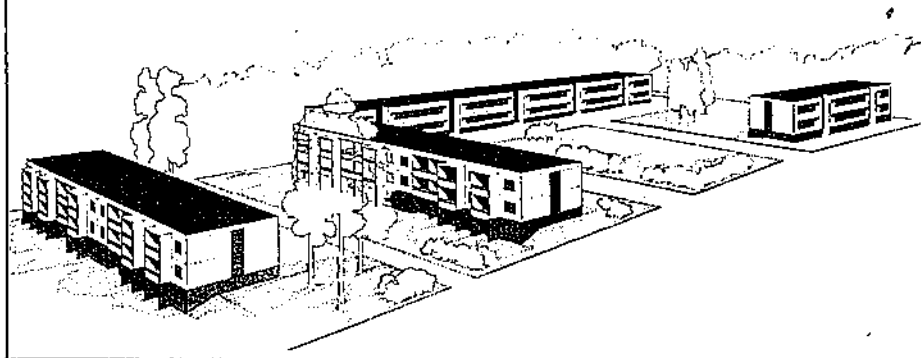
113 §.

Ennen kuin kunnanvaltuusto tekee päätöksen rakennuskaavan laatimisesta, on lääninhallitukselle varattava tilaisuus antaa kahden kuukauden kuluessa lausuntonsa. Lausuntoa valmistellessaan lääninhallituksen on oltava yhteydessä seutukaavallitsoon ja hankittava asian vaatima muukin tarpeellinen selvitys. (673/66.)
(2 ja 3 mom. kum. 673/66.)



salpa tuotantoa

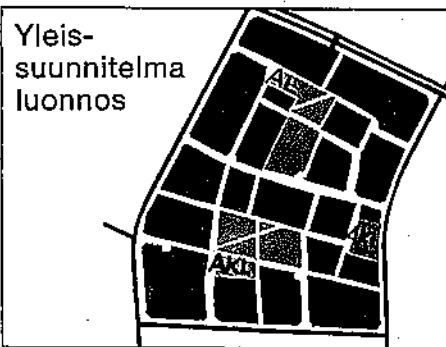
Salpa rakennuttaa Kirkkonummen MASALAA



Kirkkonummen Masalaan rakennettavaksi suunniteltu asuntoalue käsittää Arkkitehti-toimisto Vahtera & Helno laatiman kaava-luonnoksen mukaan osittain 1-2, osittain 3-kerroksisia AK- ja AKL-taloja. Suunniteltu tuotanto käsittää 13 asuintaloa, joissa kerrosalaa 15.000 m². Rakennustöiden odotetaan alkavan heti sen jälkeen kun poikkeuslupa on myönnetty. Salpan osakasliike Talovalmiste Oy suorittaa talonrakennustyöt, Kirkkonummen kunta rakentaa kunnallistekniikan.

Talojen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehti-toimisto Vahtera & Helno. Rakennettava Masalan alue on liikenteellisesti ihanteellinen asuma-alue, matkat Espooseen ja Helsinkiin sekä muualla sujuvat kitkattomasti ja nopeasti. Asumisympäristönä on Masala viihtyisä ja kaunis. Asutuksen tiivistyessä muodostuvat myös palvelut monipuolisiksi. Huoneistotyypeistä, rakentamissuunnitelmasta, asuntosäästämisestä yms. antaa Salpa lisätietoja.

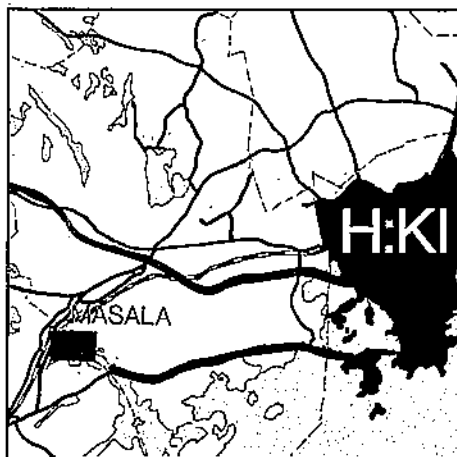
Yleis-suunnitelma luonnos



Auerakentaja

salpa oy

Bulevardi 2, Helsinki 12, puh. 601 433



114 §.

Rakennuskaava on laadittava siten, että alueen tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä edistetään. (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 maatajous-alueeksi 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 pohjakaartalle 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 nähtävälle asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Rakennuskaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kunnanhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu rakennuskaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle 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 nähtävälle 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 nähtävälle, 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 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) rakennuksen tai sen osan käyttämiin olennaisesti toiseen tarkoitukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa;

2) julkisivun olennaiseen 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 julkisuonteisen muistomerkin, soittoa tanssilavan sekä muun vastaavanlaisen laitoksen rakentamiseen; sekä

6) sellaisen ulmakopin tai venesuojan, joka ei ole uudisrakennus, sekä niihin liittyvän tai vähintään viittä venettä varten tarkoitettua taikka muutoin vastaavanlaatuista laiturin rakentamiseen. (628/69)

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.

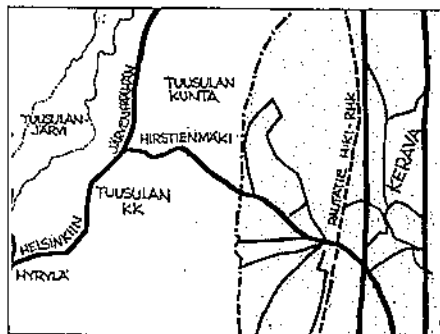
Salpa tuotantoa



Hirsienmäki on uusi asuntoalue Tuusulan kunnassa Keravan kauppalaan tuntumassa Tuusulan tien varressa olevalla rakennuskaava-alueella. Keravan kauppalaan keskustaankä rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km, Hyrylään noin 3 km, Järvenpään kaupunkiin n. 5 km ja Helsinkiin n. 30 km. Valmistuva sähkörautatieyhteys Keravalle, valmiina oleva, eräin oikaisuin lyhenevä Tuusulan moottoritie ja n. vuonna 1975 valmistuva Lahden moottoritie mahdollistavat nopeat liikenneyhteydet.

Hirsien alueen suunnittelusta vastaa Suunnittelu- ja rakennuslaitos BKPT/ATR laatien myös talokohtaiset suunnitelmat. Kerrosala on n. 9300 m². Alueelle tulee asuntoja noin 140 ja myymälärakennus. Asukkaiden palvelut niveltävät osittain sekä koko rakennuskaava-alueen tarjoamien että välittömässä läheisyydessä olevien kauppalaan palveluihin.

Asuntotalot ovat pieniä 1- tai 2-portaan kolmekerroskokoisia taloja. Pihapiiri rauhoitettu liikenteeltä. Jokaisessa huoneistossa on lkkunallinen, tilava kylpyhuone samoin olohuoneisiin liittyvät avarat parvekkeet. Laatu- ja varustetaso pyritään saamaan vastaamaan korkeimpia sallittavia asuntoal- noituksen vaatimuksia.



1-rakennusvaihe alkaa syksyllä 1970. Tällöin rakennetaan kolme asuntotaloa, joihin tulee 48 huoneistoa, aravaosakehuoneistoina. Yhtiölle tulee omat tontit ja yhteinen lämpökeskus.

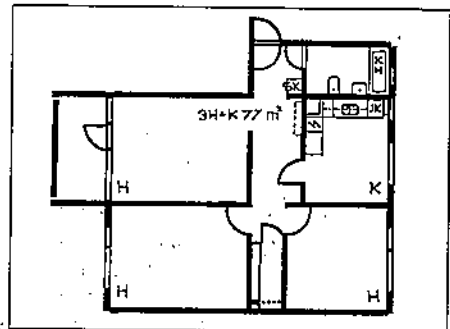
Huoneistotyyppit:

1 h+kk+kh+parveke	33,5 m ²
2 h+kk+kh+parveke	50,5 m ²
2 h+k+kh+vh+parveke	59,5 m ²
3 h+k+kh+vh+parveke	77,0 m ²

Rakennustyöt suorittaa Rakennus Oy. Elementit toimittaa Rakennus Oy:n sisäryhtiö Seinälävy Oy Lohjalta. Rakennuttaja on Salpa Oy.

Kansallis-Osake-Pankki myöntää asunotahallituksen ohella yhtiölle pitkäaikaiset lainat.

Huoneistojen saanti perustuu asunotahallitukseen, joka tapahtuu KOP:in Keravan konttorissa, (puh. 24 63 65) josta saa lähemmat tiedot hinnoista, säästötavoitteista, lainoista alustavat varaukset ym. Tietoja saa myös Salpa Oy:stä (puh. 60 14 33, Helsinki 12, Boulevardi 2) ja Rakennus Oy:n Helsingin konttorista (puh. 13 022, Iso-Roobertink. 4-6, Hki 12).



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.

Kun rakennusluvan hakija lupa-asian ollessa valituksen johdosta vielä ratkaisematta oli myynyt rakennuspaikan eikä uusi omistaja ollut yhtynyt lupahakemukseen, rakennuslupaa siihen nähden, että hakija ei hallinnut rakennuspaikkaa, ei voitu RakennusA 122 §:n mukaan myöntää. KHO 1962 II 629.

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 siltä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolausun lausunto. (Lisätty 334/1965.)

Mitä 122 §:ssä on määrätty rakennusluvan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 121 §:ssä tarkoitettu rakennuslautakunnan luvasta.

124 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennuslupahakemus ratkaistaan, on rakennuslautakunnan, sen määräyksestä jäsenen tai rakennustarkastajan toimitettava, milloin on tarpeellista, katselmus rakennuspaikalla. Tarkempia määräyksiä katselmuksesta ja sen toimittajista on annettava rakennusjärjestyksessä. Katselmus voidaan toimittaa myös 121 §:ssä tarkoitettussa asiassa.

Milloin uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen johdosta toimitetaan 1 momen-

tissa mainittu katselmus, on katselmuksen ajasta annettava todisteellinen tieto rakennusluvan hakijalle ja viereisten rakennuspaikkojen sekä suoraan tai vinottain tien vastakkaisella puolella olevien rakennuspaikkojen haltijoille, mikäli se vaikeudetta voi tapahtua.

125 §.

Tutkiessaan uudisrakennuslupaa koskevaa hakemusta rakennuslautakunnan tulee katsoa, että rakennus on vahvistetun rakennuskaavan 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 välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista sekä liikenteen edut otetaan huomioon;
- 4) rakennus sijoitetaan siten, ettei se tarpeettomasti aiheuta haittaa lähellä sijaitseville kiinteistöille tai vaikeuta niiden sopivaa rakentamista;
- 5) ajokuntainen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen on olemassa;
- 6) rakennuksen paikka on terveellinen;
- 7) jätevesien poistaminen ja vedensaanti voidaan tyydyttävästi järjestää;
- 8) rakennus on suunniteltu tarkoituksenmukaiseksi;
- 9) autopaikkoja on rakennuspaikan käytötarkoitusta vastaava määrä;
- 10) rakennus täyttää paloturvallisuuden vaatimukset; sekä
- 11) rakennus on muodoltaan sopusuh-
tafainen ja ympäristöön sopeutuva.

Mitä edellä on uudisrakennuksesta säädetty, on soveltuvin kohdin voimassa myös 121 §:ssä tarkoitettu rakennustoimenpiteistä, johon vaaditaan lupa.

Rakennuksen suunnittelua ei voitu pitää RakennusA 125 §:n 2 mom. 8:n vastaisena eikä rakennuslupahakemusta hylätä sillä perusteella, että rakennuksen huoneistojen keskipinta-ala oli pienempi kuin 50 m². KHO 1963 A I 5.

126 §.

Olosuhteiden vaatiessa voidaan rakennuslupa antaa sillä ehdolla, että ennen rakennuksen rakentamista tai sen ottamista tarkoitettuun käyttöön, ryhdytään tarpeelliseen maan kuivattamiseen.

127 §.

Rakennustyön kestäessä rakennuslautakunta voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksineen sekä muut erikoispiirustukset on jätettävä tarkastettaviksi

128 §.

Rakennuslautakunnan tulee rakennuslupaa myöntäessään valvoa, ettei historiallisesti tai rakennuksellisesti arvokkaita rakennuksia turmella

Rakentamisesta rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettulla alueella voidaan rakennuskaavassa antaa erityisiä määräyksiä.

129 §.

Rakennuslautakunnan tulee valvoa, ettei rakentamiseen ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Rakennuslautakunnan on seurattava rakennusyritystä ja valvottava muun muassa, 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

130 §.

Rakennus- tai muun työn valvomiseksi, johon vaaditaan lupa, on rakennuslautakunnan toimitettava tarpeelliset katselmuksiset sen mukaan kuin rakennusjärjestyksessä määrätään. Katselmuksia on kohdistettava varsinkin rakennuksen paikan maalle merkitsemiseen, rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn. Edellä 6 §:ssä mainituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

Katselmuksia on toimitettava tarpeen mukaan yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisien kanssa.

Rakennuksen valmistumisesta on tehtävä ilmoitus rakennuslautakunnalle.

131 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole saatettu loppuun 150 §:ssä säädetyssä ajassa, voi rakennuslautakunta, milloin se rakennuksen lujuuuden, paloturvallisuuden, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi on tarpeellista, velvoittaa omistajan määrätyn ajan kuluessa saattamaan loppuun työn joko kokonaisuudessaan tai joltakin sen osalta taikka ryhtymään muihin asian vaatiin toimenpiteisiin.

Jos aloitettu rakennuksen purkaminen pätevältä syytä keskeytetään, voi rakennuslautakunta, milloin asianhaarat vaativat, määrätä ajan, minkä kuluessa purkamistyö ja paikan tasoitus on saatettava loppuun.

132 §.

Rakennustyössä, johon vaaditaan rakennuslupa, tulee, mikäli ei ole kysymys pienestä yksinkertaisesta rakennustyöstä, olla rakennuslautakunnan hyväksymä hen-

Asuntosäästäjät ovat rakennuttaneet tai hartia-pankkityönä rakentaneet

10 VUODESSA

yli 8000

ASUNTOA

n. 462.000 m²

Tämän lisäksi on toiminnassa otettu huomioon myös aluekaavalliset seikat, kuten kadut, sillat, pallokentät yms. sekä varattu tilat kerhotoiminnalle, liikkeille ja muulle asukkaiden yleistä viihtyisyyttä lisäävälle toiminnalle.

Asuntosäästäjien perustamat asunto-osakeyhtiöt sekä muu toiminta on osoittanut vuonna 1957 aloitetun toiminnan oikeaan osuutukseksi — se on osoittautunut todella oikotieksi omaan kotiin tuhansille perheille.

ASUNTOSÄÄSTÄJÄT R.Y.

Yhdistyksessä on jatkuvasti n.

30.000
jäsentä

jotka ovat saaneet tai aikanaan säästöiteitse saavat oman asunnon. Kohteina on sekä kerros- että rivitaloja mm. Vuosaaressa, livisniemessä, Kokinkylässä ja ulkopuolella Helsingin myös Järvenpäässä ja Kouvolassa.

ASUNTOSÄÄSTÄJÄT R.Y.

Yrjönkatu 17, Helsinki 12, puhelin 64 58 21 vaihde

kilö, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin rakennuslautakunta 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 korkeamman teknillisen oppilaitoksen antamalla todistuksella on näyttänyt omaavansa riittävät tiedot. Rakennuslautakunta voi kuitenkin laadultaan yksinkertaisen asuin- ja talousrakennusten vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksyä henkilön, joka ei täytä näitä pätevyysvaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyden tältä osalta katsota olevan riittävän, rakennuslautakunnan tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilöille, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta. (673/66.)

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä. (673/66.)

133 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjelmiseksi vahingolta,

Erityisesti on katsottava, että:

1) perustustyö ja sitä varten tarpeellinen

kaivu 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.

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 joille ei ole vahvistettu asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa. Mitä mainituissa pykälissä on säädetty maistraatista, on vastaavasti voimassa rakennuslautakunnasta.

Mitä 121 §:n 6 kohdassa on säädetty, on kuitenkin noudatettava vain alueella, jolla on voimassa rakennuslain 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, sekä alueella, jota tarkoitetaan saman lain 123 a §:n 1 momentissa.

Edellä 122 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua selvityksen sijasta rakennuslu-pahakemukseen on liitettävä rakennuspaik-kaa ja sen ympäristöä osoittava asianmu-kainen kartta sekä, milloin alueelle on hy-väksytty tai vahvistettu seutukaava tai yleis-kaava, tarpeen vaatiessa ote tällaisesta kaavasta. (628/69)

138 §.

Rakennuslautakunnan, sen määräyksestä rakennuslautakunnan jäsenen tai rakennus-tarkastajan on toimitettava rakennustyön katseimuksia, mikäli ne katsotaan tarpeel-lisiksi.

139 §.

Milloin rakennuslautakunta pitää tarpeel-lisena, tulee rakennustyössä, johon vaadi-taan rakennuslupa, olla rakennuslautakun-nan hyväksymä henkilö, joka johtaa ra-kennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa tällöin aloittaa, en-nen kuin rakennuslautakunta on hyväksy-

nyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuu-velvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeate-koisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjoh-tajan ammattipätevyyden tältä osalta katso-ta olevan riittävän tai jollei vastaavaa työn-johtajaa ole määrätty, rakennuslautakun-nan tulee määrätä, että rakennustyön joh-taminen on määräyksessä mainitulta osal-ta annettava henkilölle, jolla on siihen riit-tävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vas-taavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta.

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, mil-loin syytä siihen on, vastaavan työnjoh-tajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä (673/66.)

140 §.

Rakennustyön aloittamisesta ja valmis-tumisesta on tehtävä ilmoitus rakennus-lautakunnalle.

141 §.

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakenta-miseen käyttää enintään yhden kymme-nesosan, jollei rakennuslautakunta erityi-sestä syystä myönnä poikkeusta.

142 §.

Rakennusten etäisyyden toisistaan sa-malla rakennuspaikalla on oltava riittävä ottaen huomioon rakennusten käyttötar-koitus.

143 §.

Tulenvaarallista rakennusta kuten pajaa ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi naa-purin maata tai vuokra-alueita eikä 20 metriä lähemmäksi naapurin rakennusta.

yli miljardi märkkää

Elokuussa 1969 ylitti lainakantamme miljardin markan rajan. Luotot on myönnetty maamme elinkeinoelämän, kuntien ja yksityisten tallettajien tarpeisiin.

Asuntojen rakentamisen rahoittajana Postipankki on nyt suurin rahalaitos.

Parillakymmenellä paikkakunnalla on Postipankilla tallettajien etuja valvovaa, järjestettyä asuntosäästötoimintaa.

Omaa asuntoa varten säästäviä tallettajiamme tuemme luonnollisesti tarpeellisin lainoin kaikkialla maassa.

KYSYKÄÄ
POSTIPANKISTA



144 §.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksia 82 ja 83 §:n määräyksistä sellaisen rakennuksen osalta, jota käytetään vain loma-aikana.

145 §.

Asuínrakennusta rakennettaessa on vielä otettava huomioon, että rakennuksen perustus on luja ja liikkumaton. (Muutettu 334/1965.)

(2 mom. kumottu 334/1965.)

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.

16 a luku.

145 a §.

Rantakaavaan on soveltuvin osin voimassa, mitä 114 ja 115 §:ssä on rakennuskaavasta säädetty. Rantakaavan pohjakarttana saa kuitenkin olla myös mittakaavaa 1:2 000 pienempään mittakaavaan laadittu kartta, mikäli kaava sille asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan tällaiselle kartalle laatia. (628/69)

145 b §.

Hakemus, joka koskee rakennuslain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua kaavan laatijan hyväksymistä, on toimitettava kunnallishallitukselle, jonka tulee lähettää se lausuntonsa seuraamana sanotussa lainkohdassa tarkoitetuille viranomaiselle.

Hakemukseen on liitettävä laatijaksi ehdotetun suostumus tehtävän vastaanottamiseen sekä selvitys hänen pätevydestään tehtävään ja siitä, että kaavoitettavan alueen maanomistajat hyväksyvät hänet kaavan laatijaksi. (628/69)

145 c §.

Päättyessään rantakaavan laatimisesta rakennuslain 123 b §:n 3 momentin mukaisesti tai hyväksyessään saman lain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua rantakaavan laatijan kaavan vahvistava viranomaisvoima voi antaa ohjeita kaavaa laadittaessa noudatettavista suuntaviivoista ja periaatteista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä sanotun lain 123 d §:n 2 momentissa on maanomistajan oikeudesta säädetty. (628/69)

145 d §.

Maan omistajan tai omistajien on haettava heidän toimestaan laaditun rantakaavan hyväksymistä tai rantakaavan laatimista kunnan toimesta kunnallishallitukselta. Kaavan hyväksymistä koskevaan hakemukseen on liitettävä myös kaavan alkuperäispiirros.

Rantakaavan hyväksymistä ja vahvistamista koskevasta menettelystä, kaavan tiedoksi saattamisesta sekä kaava-asiakirjojen säilyttämisestä on soveltuvin osin voimassa kaupungin osalta mitä edellä 39 ja 40 §:ssä on säädetty asemakaavasta, sekä maalaiskunnan osalta, mitä 116 ja 117 §:ssä on säädetty rakennuskaavasta. (628/69)

145 e §.

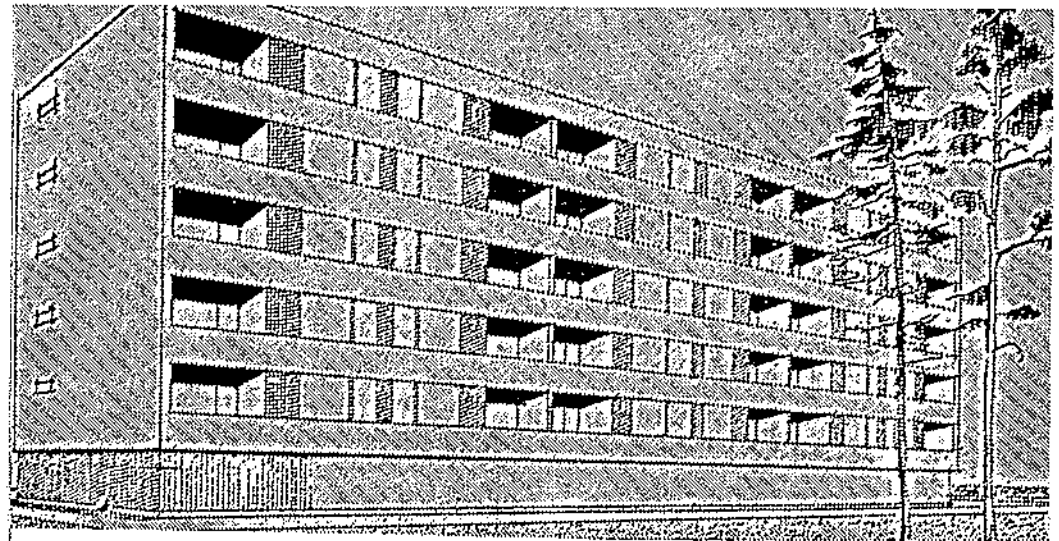
Rakentamiseen maalaiskunnan rantakaava-alueella sovelletaan 13 luvun säännöksiä rakentamisesta rakennuskaava-alueella, kuitenkin noudattaen myös, mitä 144 §:ssä on säädetty.

Yhteiskäyttöalueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen käyttötarkoitukseen.

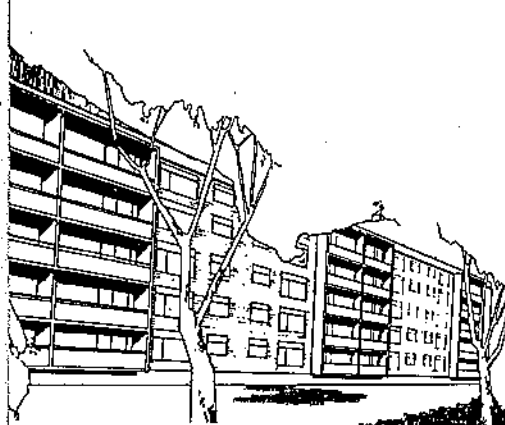
Rantakaavassa voidaan lomatarkoitukseen käytettävän rakennuksen osalta antaa helpotuksia siitä, mitä muutoin on voimassa. (628/69)

145 f §.

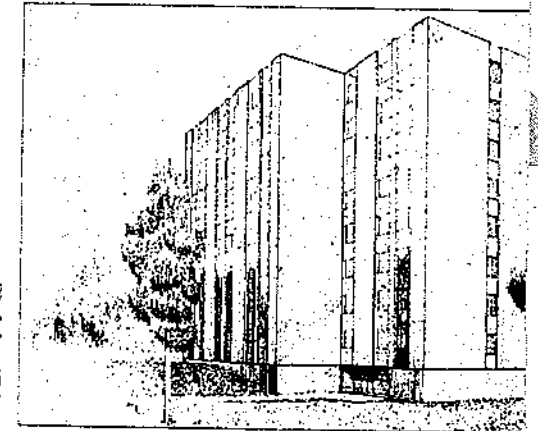
Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, on soveltuvin osin noudatettava myös rantakaavaa muutettaessa. (628/69)



Kesäkontio



Järvihiisi



Pohjois-Suomen Oppilasasuntola

Yliä muutamia Oulun kaupunkiin v. 1968 lopussa ja 1969 aikana valmistunutta ja rakenteilla olevaa asuntotuotantoamme.

Asunto Oy Järvihiisi: tilavuus n. 31.000 m³, asuntoja 120 kpl. Taloyhtiö on asuntolainoitettu.

Asunto Oy Kesäkontio: n. 11.000 m³, asuntoja 55 kpl.

Pohjois-Suomen Oppilasasuntola Oy I-rakennusvaihe = 202 asuntopaikkaa, n. 11.000 m³, asuntolainoitettu. Kiinteistö rakennettiin avoimen urakkakilpailun pohjalta ns. suunnittelun sisältävänä kokonaisurakana, rakennusalku suunnittelun alkamisesta kiinteistön valmistumiseen 10 kuukautta.

Asuntotuotannon lisäksi suoritamme muuta rakentamista kaikkialla maassamme.

POHJOIS-SUOMEN RAKENNUS OY

Oulu, Isokatu 10, puh. keskus 24 266

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 erityisalueita, 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, seutukaavavaltiolle ja naapurikunnille. Sama koskee rakennuskiellon ja rakentamisrajoituksen voimassaoloajan pitentämistä. (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 lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset. Lupa sellaisen rakennuksen pysyttämiseen paikallaan annettakoon ainoastaan määräajaksi tai kunnes toisin määrätään, kuitenkin enintään viiden vuoden ajaksi.

149 §.

Rakennusluvnan 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 rakennusluvnan kumoaminen tai epääminen voi aiheuttaa.

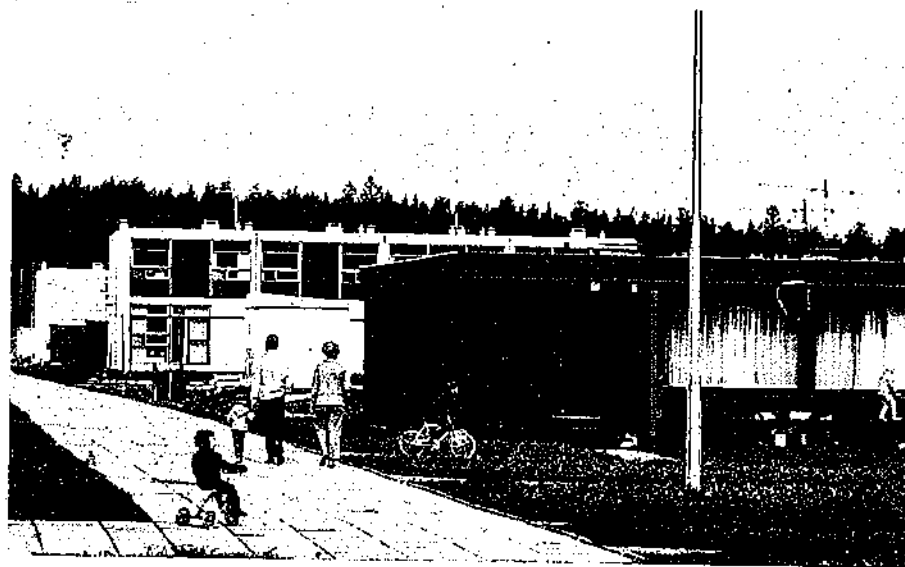
Mitä 1 momentissa on säädetty vakuuden asettamisesta, ei koske Suomen valtiota tai sen laitosta eikä kuntaa tai kuntainliittoa. (Lis. 23/61.)

Rakennusluvnan hakijan itsensä allekirjoittamaa sitoumusta, jossa hän sitoutui vastaamaan kaikesta vahingosta siinä tapauksessa, että rakennuslupa jostakin syystä kumottaisiin, ei voitu pitää sellaisena vakuutena, jota tarkoitettiin RakennusA 149 §:ssä, eikä rakennuslautakunta niin ollen olisi voinut myöntää lupaa rakennustyön suorittamiseen ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös oli saanut lainvoiman. KHO 1964 A II 149 (ään. 4—1).

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 rakennus-



Hakunilan rivitaloja, etualalla 1-kerroksinen puurakenteinen ja taustalla 2-kerroksisia siporex-rivitaloasuntoja.

HAKUNILA, HELSINGIN MLK

- Hakunilan alue sijaitsee Helsingin maalaiskunnassa Lahdentien itäpuolella kehätien molemmiin puoliin. Matka Helsinkiin on n. 16 km ja Tikkurilaan n. 3 km
- Aluerakennussopimus 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 asukasluvaksi 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 ja rakenteilla oli vv. 1969-70 vaihteessa 53 omakotitaloasuntoa, 238 rivitaloasuntoa ja 615 kerrostaloasuntoa osake-, Arava-osake- ja Arava-vuokra-asuntoina.



KESKUS-SATO Oy

Henry Fordinkatu 3
Helsinki 15,
vaihde 659 722

Esittely ja myynti:

**Asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12,
vaihde 13 339

lupa myönnettiin, on lupa rauennut, mikäli sen voimassaoloaikaa ei erityisistä syistä pitemmäksi.

Edellä 50 ja 121 §:ssä tarkoitettu lupa oikein rauennut, jollei luvan tarkoittamaa toimenpidettä ole kolmen vuoden kuluessa suoritettu.

Antaessaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tai 132 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeuslupa sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on päätöksessään samalla määrättävä luvan voimassaoloaika. Poikkeuslupa vastaavaa rakennuslupa on haettava sanotun ajan kuluessa. Aikaa ei ole määrättävä kahta vuotta pitemmäksi. (673/66.)

151 §.

Rakennuksen korkeus mitataan tontin tai rakennuspaikan vahvistetuista korkeusasetelmistä, milloin ne on määrätty. Muutoin mitataan korkeus, kun rakennus on kadun vieressä, kadun vahvistetuista korkeusasetelmistä ja muualla tontilla tai rakennuspaikalla olevan rakennuksen korkeus sen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta. Rakennuksen korkeus mitataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaan. Mittauksessa noudatetaan maaston keskikorkeuslaskelmaa ja saadaan rakennus jakaa 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 salsi rakentaa, jos kerroskorkeus olisi 300 cm.

153 §.

Milloin tontilla ei ole määrätty rakennusten kerrosalua, katsotaan tontin kerrosalua laskettaessa kerroskorkeuden, asuin- ja liiketontilla, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 1 päivää joulukuuta 1953, olevan 3 metriä ja muulla tontilla 2,8 metriä.

154 §.

Valmisteltaessa kaavaa tai tonttijakoa, on maanomistajille, joiden etua tai oikeutta kaava tai tonttijako saattaa koskea, varattava siinä määrin kuin tarpeelliseksi katsotaan, tilaisuus joko kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

155 §.

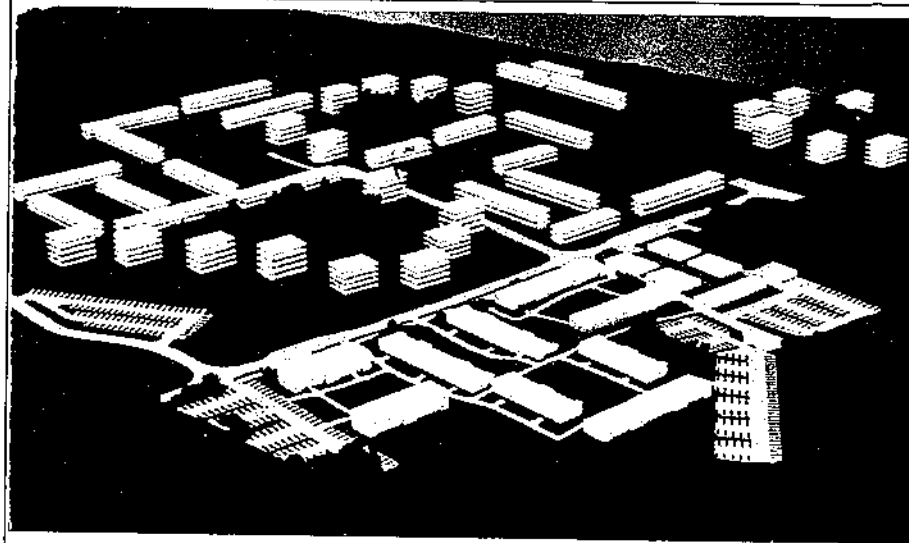
Rakennuslain 140 §:n mukaan julkispaikan jäänteiden annettavista päätöksistä on ilmoitus pantava päätökseen antaneen viranomaisen ilmoitustaululle.

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.

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. 1969–71 toteutettavan II rakennusvaiheen taloissa 1 h + kk, 33 m², 2 h + kk, 50 m², 3 h + k 80,5–82,5 m², ja 4 h + k, 97 m².

Esittely ja myynti:

**Asunto
myymälä**

Asuntoalueen rakentamisen rahoittavat Asuntohallitus ja Kansallis-Osake-Pankki.

Laatutaso on korkeinta Asuntohallituksen hyväksymää luokkaa. Rakentajina toimivat POLAR-rakennusosakeyhtiö ja Erkki Vilamo Ky.

Huoneistojen esittely KOP:n Korson, Keravan, Hiekkaharjun, Hyrylän, Rekolan ja Tikurilan konttoreissa sekä KOP:n pääkonttorin notariaattiosaston asunto-osakkeiden merkinnässä ja myös Asuntomyymälässä, osoite Helsinki 12, Uudenmaankatu 16, missä myös huoneistojen myynti tapahtuu.

Uudenmaankatu 16 □ Helsinki 12 □ Puhelin 13 339

157 §.

Ne asiat, jotka maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsiteltäessä 24 päivänä huhtikuuta 1931 annetun lain (146/31) 4 §:n mukaan kuufuvat 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 suoritetaan valtionapua sikäli kuin palkkausta ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettoman suurena. Matkakustannuksista ja päivärahoista 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 kohdalla 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.

Kun kunnan oli RakennusA 158 § 3 mom:n mukaan haettava valtionavustusta rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kus-

tannuksiin lääninhallitukselta kalenterivuosittain ennen seuraavan maaliskuun loppua ja määräajan viimeinen päivä eli 31. 3. 1963 oli pyhäpäivä, oli lääninhallitukseen 1. 4. 1963 saapuneen hakemuksen, kun otettiin huomioon MääräaikaL 5 ja 6 §:n säännökset, katsottava tulleen perille laillisessa ajassa. KHO 1963 A I 17 (täysist.), Lm 1964 s. 479.

Kunnalla oli oikeus saada valtionapua rakennustarkastajan palkkauksen perusteella kunnalliselle eläkelaitokselle kunnallisten viranhaltijain ja työntekijain eläkelain nojalla maksettuaan, kunnan maksuosuuden ennakkoa vastaavaan eläkemaksuun. KHO 31. 8. 1967 taitio 4467.

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 tarkoitetut hakemukset 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 raken-

**Kysykää heiltä,
jotka asuvat
omassa
SATO-kodissa**



SATO-koteja on jo yli 25.000

Todeita jo yli 25.000! Kaikkialla Suomessa. Hangosta Kemijärvelle, Raumalta Joensuuhun.

Me emme tiedä, mitä he vastaavat Teille, mutta me luotamme. Luotamme omaan työhömmme, jota olemme tehneet miltei 30 vuotta suomalaisten hyväksi. Jotta he voisivat hankkia asunnon edullisella hinnalla edullisin ehdoin, asua rauhassa ja viihtyä omassa, hyvin suunnitellussa SATO-kodissaan.



Keskus SATO ja SATO yhtiöt



Lounaisrannikko, Ylä- ja Merisoukka, n. 11 000 asukasta.

ESPOON LOUNAISRANNIKKO

- Aluerakentamissopimukset allekirjoitettiin 28. 5. 1966. Sopimuskomppanit: Espoon kauppala toisaalta sekä Keskus-SATO Oy, Asuntosäätiö ja POLAR-rakennusosakeyhtiö toisaalta.
- Ensimmäiset 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 oma-

kotitaloja; omistus- ja vuokra-asuntoja sekä arava- että ei-aravalinjalla. Rakentaminen on aloitettu syksyllä 1967 ja vv. 1969-70 vaihteessa oli alueella valmiina ja rakenteilla yhteensä n. 2 000 asuntoa. Tuotanto on v:sta 1970 lähtien n. 1 000 asuntoa vuodessa.

- Asuntosäästäntä: Postisäästöpankki, Kansallis-Osakepankki, Heisingin Suomalainen Säästöpankki, Säästöpankkien Keskus-Osakepankki ja Heisingin Osakepankki.
- Pääteollisuusalueet sijoittuvat Jorvaksen moottoritien pohjoispuolisille sopimusalueille (Kivenlahti-Kauklahti).

Esittely ja myynti:

KESKUS-SATO Oy

Henry Fordinkatu 3
Helsinki 15
vaihde 659 722

**asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12
vaihde 13 339



nuslautakunnalle 30 päivän kuluessa kaupanteosta. Ilmoituksesta tulee selvittää kaupanteoko aika, ostaja, hänen osoitteensa, rakennuspaikan sijainti ja koko sekä onko alueesta palstoitussuunnitelmaa.

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.

18 luku.

163 §.

Siirtymäsäännöksiä.

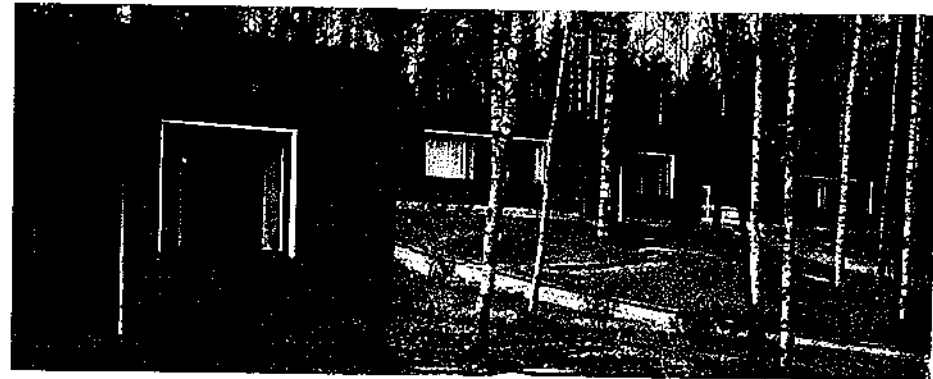
161 §.

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.

Kunnallisvaltuusto voi tehdä rakennuslain 136 §:ssä tarkoitettujen päätösten rakennuttajan suorittamista maksuista rakennustyön valvonnasta ja alistaa päätöksen vahvistettavaksi jo ennen rakennuslain voimaantuloa.

Kaupungissa saadaan rakennuslain 136 §:ssä tarkoitettuja maksuja periä ennen rakennuslain voimaantuloa hyväksytyt taksan perusteella, kunnes mainitun pykälän mukainen taksa tulee voimaan, kuitenkin enintään 1 päivään huhtikuuta 1960.

OMAKOTI- JA RIVITALOJA, LOMAMAJOJA



Kuvassa As.oy Viherkara, Espoo

suunnittelu ja toteutus

OMARAKENNE OY

Helsinki, E. Esplanadi 22 B, puh. 64 41 91 ja 64 54 83
Lohja, Torikatu 12 puh. 11 44, Lohja as. puh. 25 55

164 §.

Rakennuslupaan, jota koskeva hakemus on pantu vireille ennen vuoden 1960 loppua, ei sovelleta 54 §:n säännöksiä.

165 §.

Jos rakennusjärjestykseen on otettu määräyksiä vanhasta kaupunginosasta, on näiltä 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 an-

nettu 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 (538/60), 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.