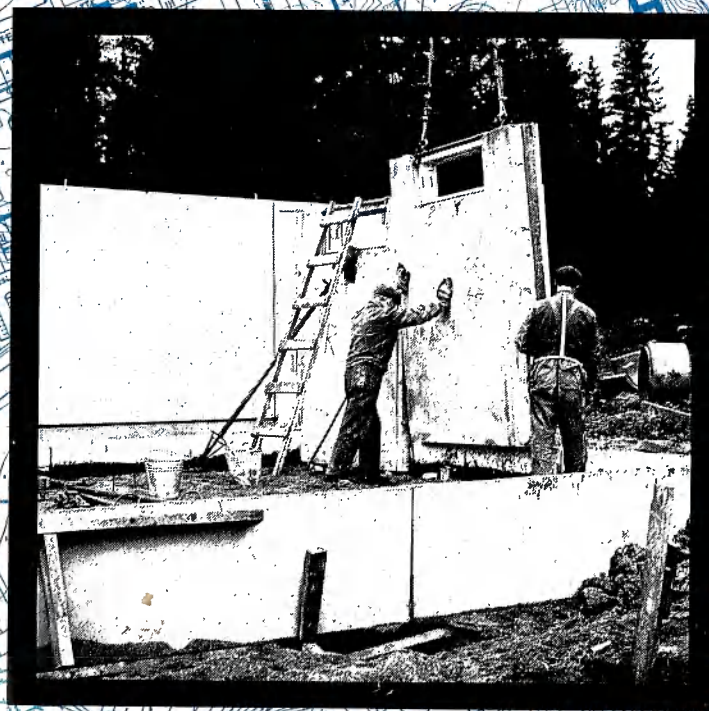


asumistaso

asuntoasiain vuosikirja

71



asumistaso 71

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 Kalevi Sassi ja muina hallituksen jäseninä lainopin kandidaatti Olavi Kauranen, varatuomari Reino Lindroos, varatuomari Osmo Mustamäki, filosofian maisteri Jaakko Numminen, varatuomari Jouko Rautakivi, toimittaja Pär Stenbäck, arkkitehti Matti Tausti ja varatuomari Erkki Vartiainen.

Asuntoliiton toimistonhoitajana toimii rouva Anna-Liisa Mäenpää.

Asuntoliiton asuntotuotannon rahoitusjaoston puheenjohtaja on varatuomari K.-J. Halsas ja muut rahoitusjaoston jäsenet ovat johtaja Pertti Joro, maisteri Henrik Korpiola, varatuomari Tapani Mäntysaari, varatuomari Juhani Paloheimo ja johtaja Lauri Suomela.

Asuntoliiton neuvottelukuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt: puheenjohtaja tohtori Johannes Virolainen, varapuheenjohtaja diplomi-insinööri Kauko Rastas sekä muina jäseninä varatuomari Erkki Huurtamo, aluepäällikkö Erkki Hyytinen, tohtori Raimo Ilaskivi, maanmittausinsinööri Tatu Kivinen, teollisuusneuvos Artturi Niemelä, rakennusinsinööri K. E. Nyman, agronomi Atte Pakkanen, johtaja Janne Paloheimo, varatuomari Pekka Pesola, arkkitehti Pentti Petäjä, valtiotieteen maisteri Juha Rihtniemi, kauppaneuvos Urho Ruola, varatuomari Tuure Salo, ministeri C. O. Tallgren, varatuomari Grels Teir ja johtaja Aarne I. Välikangas.

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

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 Välitalo
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
Kirjallisuusluettelon hakemisto
Aluerakennuskohteita

70

"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen
– Enemmän asuntoja – suhteellisesti halvemmallalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
– Ruusu vanhusten asumistuelle
– Nokkonen kaavoitustarkkuudelle
Huoneiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve
ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas
Uusia normituksia, Esko Mononen
Suomalaisen elementtijärjestelmän kehityksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin
edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia
– Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi;
Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti;
Virolainen, Johannes
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen
Komiteamietintöitä vuodelta 1969, luettelo
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä
ja asumistuesta
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

Johdanto	7
Julkilausuma	8
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko	9
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo	17
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas	18
Valuuko asuntotutkimus hiekkaan, Arto Salmela	21
Byrokratian hinta, Heikki Välihalo	25
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund	29
Asumisen miljö, Annikki Suviranta	32
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti	37
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen	40
Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen	45
Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo	48
Valtion asuntolainoitus	53
Henkilökuvia	
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof; Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta, Annikki	60
Asuntosektorin tilastojen kehityssuuntia, Tarmo Korpela	74
Rakentamista koskevia säännöksiä	76
Rakennuslaki oikeustapauksineen	82
Rakennusasetus oikeustapauksineen	140

Johdanto

Asuntopolitiikan suunnittelu perustuu tietoon tavoitteista, käytettävissä olevista voimavaroista sekä keinoista. Jo nyt voidaan perustellusti todeta, että Asumistaso-sarja täyttää hyvin tehtävänsä tiedon välittäjänä niille monille tahoille, joissa suunnittelua tapahtuu. Kirja on otettu vastaan juuri siten kuin alunperin odotettiin. Kahden aikaisemmin ilmestyneen teoksen kannanottoja on nähty julkisuudessa esitettävän useassa yhteydessä. On erittäin tärkeätä, että asuntoasiain vuosikirjaan kootut asiantuntijoiden ajankohtaiset mielipiteet kantautuvat laajempaan tietoisuuteen. Myös asunnontarvitsijoiden itsensä on saatava tietää, mitkä tämänhetkiset tavoitteet, voimavarat ja keinot ovat. Näin vältetään väärinkäsityksiltä ja rakennetaan tervettä kritiikkiä.

Laajempaan tiedonvälitykseen Asumistaso-sarja ei pienen painosmääränsä vuoksi vielä yksin kykene. Sen sijaan se on kyennyt vahvasti lujittamaan hyvin eri suunnilla ja toisistaan etäällä tapahtuvaa päätöksentekoa. On ollut mielenkiintoista todeta, että asuntoasioista vastuussa olevat henkilöt ovat Asumistason palstoilla esittäneet varsin yhdensuuntaisia ajatuksia ilman että mikään olisi heitä siihen velvoittanut. Ajateltakoon vain voimakasta asennoitumista pientalorakentamisen puolesta, johon tässäkin teoksessa vielä puututaan.

Tilanne esiintyy samana nyt, kun Asumistaso 71 ottaa kantaa asuntoalan tutkimukseen, tiedonvälitykseen ja byrokratian kustannuksiin. Asiantuntijat esittävät, että tilanteessa on parantamisen varaa. Toivottavasti siihen jälleen kytetään. Kirjan sisältö korostaa, että asuntojen tuotannon määrä tulisi nykyisilläänkin voimavaroilla saada nousemaan tutkimalla ja kehittämällä yhä tehokkaampia ratkaisuja. Kun lähdetään liikkeelle rationaalisen toiminnan perusajatukselta, on teknillisen tutkimuksen ja suunnittelun tavoite aina ajankohtainen. Ihmistä unohtamatta.

Helsingissä marraskuussa 1970

Kalevi Sassi

Seppo Westerlund

Juhani Kirkkomäki

JULKILAUSUMA

Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 1971 tulo- ja menoarvioksi on asuntotuotantoa käsitteleviltä osiltaan selkiytynyt ja parantunut aikaisempiin vuosiin verrattuna.

Asuntotutkimuksen merkitystä on korostettu nostamalla asuntotutkimusmääräraha tämänvuotisesta 400 000 markasta 800 000 markkaan, mutta se on kuitenkin vain runsas yksi tuhannesosa valtion asuntomäärärahoista. Tätä kaksinkertaistettua määrärahaakin on edelleen pidettävä tutkimustarpeeseen nähden liian pienenä. Yksityisen ja julkisen sektorin tutkimuksen niveltämistä toisiinsa olisi lisäksi voimakkaasti kehitettävä.

Esitetyt asuntotuotantomäärärahat sen sijaan ovat näissä oloissa tyydyttävät. 580 miljoonan markan avulla yhteiskunta voi tulevana vuonna entistä enemmän osallistua asuntotuotantoon sekä valvoa ja ohjata sitä.

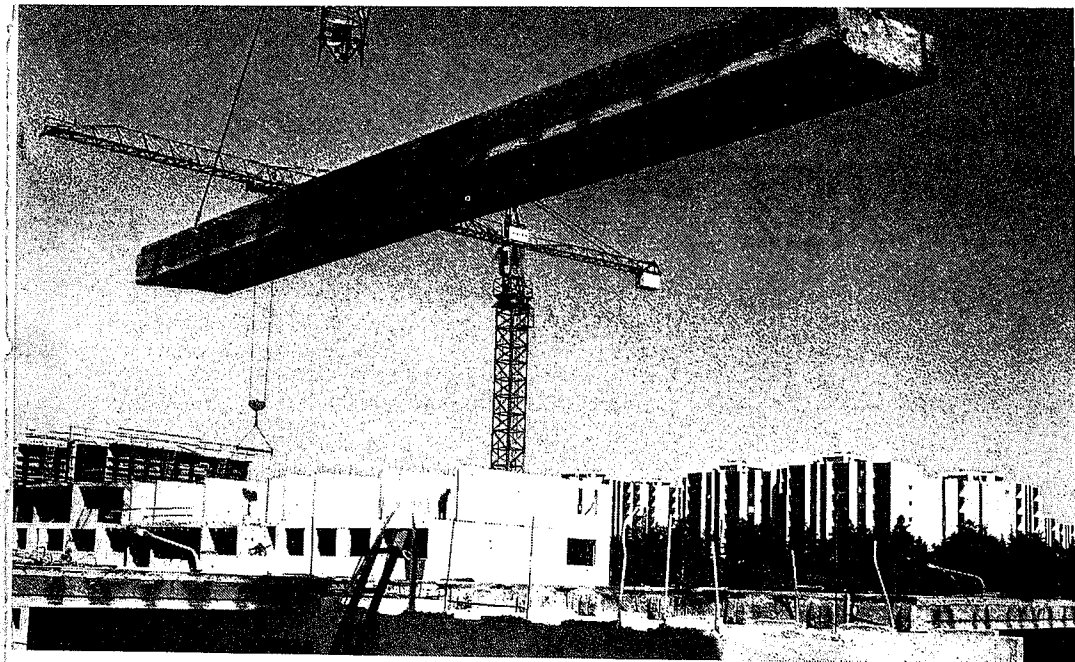
On myös pantava merkille, että hallitus yleisperusteluissaan velvoittaa asuntohallituksen noudattamaan entistä suopeampaa lainanantopoliitikkaa nopeasti kasvaviin paikkakuntiin nähden. Perusteluissa todetaan, että on tarpeen lisätä asuntotuotannon rahoitusta sellaisilla paikkakunnilla, joilla asuntopula muodostaa elinkeinoelämän laajenemiselle jopa pahimman esteen.

Esitys on myös vuokra-asuntomyönteinen. Yleisperusteluissa todetaan, että vuokra- ja osuuskunta-asunnoille on jaettava määrärahasta huomattava osa. Siinä esitetään myös, että selvitetään yksityisin varoin tapahtuvan vuokra-asuntotuotannon lisäämismahdollisuudet asunto-obligaatioin ja korkotuoin. Nämä erityistoimenpiteet mahdollistaisivat tarvittavan n. 50 000 asunnon vuosituotannon lähitulevaisuudessa.

Pyrkimys byrokratian vähentämiseen kaavoitus- ja rakennustoimen alalla on aiheellinen. Hallitus lupaa edistää asuntorakentamisen ohjauksen kehittämistoimintaa. Kiireellisimpänä tavoitteena mainittua rakenteellisen paloturvallisuuden ja muiden teknisten rakennusmääräysten ja -ohjeiden saattamista ajan tasalle, on odotettu jo kauan. Yhtä odotettu on pyrkimys kaavoituksen järjestämiseen siten, ettei kaavoituksen valtionhallinto muodostu esteeksi kehitykselle.

Helsingissä, syyskuun 25. päivänä 1970

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y. — FINLANDS BOSTADSFÖRBUND r.f.



Asuntoalan tutkimus Suomessa

Valtiot.lis. Pentti Koivikko

VTT, Rakennustalouden laboratorio

1. Yleistä

Asuntoala on eräs yhteiskuntamme tärkeimpiä sektoreita. Asuntotuotanto vaatii vuosittain noin 150 000 henkilön työpanoksen. Tuotannon arvo on runsaat 2 000 Mmk, mikä edustaa noin 6 % BKT:sta ja noin 20 % maamme kokonaisinvestoinneista. Lisäksi olemassa olevan asuntokannan käyttö ja kunnossapito edellyttävät edelliseen verrattuna lähes puolitoistakertaista panosta.

Asuntotuotannon merkitystä ovat omiaan lisäämään sille asetetut sekä asumistasoa että työvoimapolitiikkaa koskevat tavoitteet ja sen saumaton liittyminen muuhun tuotantotoimintaan sekä koko yhteiskuntapolitiikkaan. Asuntokannasta on muodostunut yhteiskuntamme kehittämistä jarruttava pulonkaula, josta osoituksena on asuntopula juuri tärkeimmillä teollisuuspaikkakunnillamme. Asuntoalan tutkimus on nähtävä eräänä oleellisena välineenä alan ongelmien ratkaisemiseksi.

2. Asuntoalan tutkimuksen tavoite ja jako

Asuntoalan tutkimuksen tavoitteena on palvella kaikilla asuntoalan tasoilla tapahtuvaa päätöksentekoa. Tällaisia tasoja ovat mm. rakennusainetuotanto, rakenteiden valinta, rakennusten ja asuntoalueiden suunnittelu sekä koko valtakunnan fyysinen suunnittelu. Näillä kaikilla tasoilla asuntoalan tutkimus palvelee tai sen tulisi palvella suunnittelua, tuotantoa ja käyttöä tuottaen tietoa, jossa otetaan huomioon teknilliset, taloudelliset ja inhimilliset näkökohdat.

Asuntoalan tutkimus voidaan jakaa aihepiirin mukaisesti neljään seuraavaan osa-alueeseen:

Asuntoalan rakennusainetutkimus. Tähän ryhmään kuuluu tutkimus, joka kohdistuu erilaisiin rakennusaineisiin, kuten betoniin, tiileen, ikkunalasiin sekä muihin rakennusaineisiin ja -tarvikkeisiin.

Asuntoalan rakenne-, laite-, rakenneosaja rakennuskohdetutkimus. Tähän ryhmään kuuluu sellainen asuntojen ominaisuuksien ja toiminnan tutkimus, joka käsittelee:

- rakenteita, kuten seinä, kattoja, ikkunoita, ovia jne.
- asuntojen sähkö-, vesi- ja viemäri-, lämmitys- sekä ilmanvaihtojärjestelmiä
- asuntojen osia, kuten keittiöitä, olohuoneita, WC:tä, kylpyhuoneita jne.
- asuntorakennuskohteita kokonaisuutena, kuten talotyyppejä, kerroslukua jne.

Asuntoalueisiin liittyvä yhdyskuntatutkimus. Tähän ryhmään kuuluu kaikki se eri suuruisiin alueisiin kohdistuva maankäytöllinen, taloudellinen ja toiminnallinen tutkimus, joka liittyy asumiseen.

Koko valtakunnantasolla tapahtuvaa asuntopoliittista päätöksentekoa palveleva tutkimus. Tähän ryhmään kuuluvat mm. asuntotuotannon rahoituskysymykset, uus-tuotannon sijoituskysymykset, asuntojen tarveselvitykset, asuntoalaan liittyvä tilastointi sekä lainsäädäntö jne.

3. Asuntoalan tutkimuksen suorittajat

Asuntoalan tutkimusta tehdään pääasiasa seuraavissa elimissä:

- valtion teknillisessä tutkimuslaitoksessa
- korkeakouluissa ja yliopistoissa
- muissa valtion laitoksissa, kuten keskusvirastoissa, neuvottelukunnissa ja neuvostoissa
- kuntien ja kuntainliittojen elimissä
- ammattialan järjestöissä
- yksityisissä tuotantoyrityksissä sekä konsultti- ja suunnittelutoimistoissa.

31. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, VTT

VTT sai alkunsa ennen toista maailmansotaa tehdystä aloitteesta, jonka tavoitteena oli perustaa rakennuslaboratorio Teknilliseen korkeakouluun. Sodan syttyminen esti kuitenkin hankkeen välittömän toteuttamisen. Kun ehdotusta alettiin seuraavan kerran pohtia, olivatkin tavoitteet oleellisesti muuttuneet. Nyt tavoitteena oli koko teknillisen tutkimuksen yhdistäminen samaan laitokseen, VTT:hen. Ehdotus VTT:n perustamiseksi sai valtioneuvostossa myönteisen päätöksen syksyllä 1940. VTT:ta koskeva laki ja asetus annettiin vuoden 1942 alussa.

VTT:ssa asuntoalaan liittyvää tutkimusta tehdään nk. rakennusryhmän viidessä laboratoriossa.

Rakennusteknillinen laboratorio. Laboratorion yleisellä osastolla tehdään mm. rakennusten lämmön-, kosteuden- ja vedenpaineeneristyksiä koskevia teoreettisia ja kokeellisia tutkimuksia; rakennusakustisia, staattisia ja dynaamisia lujuuksia koskevia tutkimuksia; rakennus-selostepalvelutoimintaa osallistumalla CIB:n toimesta järjestettyyn rakennusalan kirjallisuusselosteiden laadintaan ja vaihtoon. Rakennuskemian osastolla tehdään rakennusaineiden sovellettua tutkimusta.

Rakennustalouden laboratorio. Laboratorio pyrkii muodostamaan kokonaisvaltaisen kuvan rakennusten suunnittelussa, rakentamisessa ja rakennusten käytössä huomioon otettavista tekijöistä. Tärkeimpiin tutkimussuuntiin kuuluvat yhdyskuntien rakennustalous, rakennusten suunnittelu- ja tuotantotalous, rakenne- ja laitetalous sekä rakennusainetalous. Laboratorion tutkimukset koskevat mm. asema-kaavakustannuksia, tonttien hintoja, rakennus- ja käyttökustannuksia, rakennusalan työpalkkoja, rakenteiden kustannuksia sekä eri rakennusaineiden ja -tarvikkeiden kilpailuasemaa. Myös tarve- ja tuotantotekijätutkimukset, kuten asuntojen tarve, rakennusaineiden tarve ja työvoiman käyttö kuuluvat laboratorion toimialaan.

Lämpöteknillinen laboratorio. Laboratorion tehtävien mukaisesti tutkimustoiminta on jaettavissa kuuteen seuraavaan ryhmään:

- rakennusaineiden ja rakenteiden fysiikkaaliset ominaisuudet
- väestönsuojat
- ilmanvaihtolaitokset sekä jäähdytyslaitteet ja laitokset
- tulisijalaitteet, keskuslämmityslaitteet ja -laitokset sekä polttoaineet
- saniteettilaitteet, kiukaat, lämpöpatterit, pumput, puhaltimet ja suodattimet
- rakenteiden ja rakennusten käyttöominaisuudet, huolto ja kelpoisuus

Paloteknillinen laboratorio. Laboratorion viidestä osastosta lähinnä kaksi tekee myös asuntoalaan liittyvää tutkimusta. Rakenteellisen palontorjunnan osasto käsittelee rakennusaineiden, -tarvikkeiden ja -osien, rakenteiden ja rakennusten palonkestävyyttä sekä alueellista palosuojelua. Erikoistutkimusten osasto käsittelee rakennusten suunnitteluun, rakentamiseen ja käyttöön vaikuttavia paloteknillisiä perus- ja erikoiskysymyksiä.

Maanjakoteknillinen laboratorio. Laboratorion toiminta keskittyy pääasiassa maankäytön inventointiin liitty-

viin tutkimuksiin. Myös kiinteistöjen suunnittelua ja arvioimista koskevat selvitykset kuuluvat laboratorion tehtäviin. Nämä tutkimukset kohdistuvat mm. maaseutukylien ja tilojen yleisrakenteeseen, kaavoitettujen taaja-asutusalueiden kehitykseen sekä maan arvoon vaikuttaviin tekijöihin.

32. Korkeakoulut ja yliopistot

Yliopistot ja korkeakoulut ovat olleet perinteellisesti korkeimman opetuksen ja tutkimuksen tyyssijoja. Myös Suomessa humanistisella, luonnontieteellisellä ja lääketieteellisellä tutkimuksella on opetuksen yhteydessä vanhat traditiot. Sen sijaan opetuksen yhteydessä tapahtuva asuntoalan tutkimustoiminta on suhteellisen nuorta ja toistaiseksi riittämätöntä.

321. Teknillinen korkeakoulu, TKK

VTT:n eräänä tehtävänä on toimia TKK:n apuna opetuksessa ja tutkimustyössä. Opetustoiminnan pitäminen tasoltaan riittävän korkeana, tutkijoiden jälkikasvu, eri tieteenalojen systemaattinen kehittäminen ja tieteen syvyyden turvaaminen edellyttävätkin opetustoiminnan tueksi suoritettavaa tutkimusta.

Kun VTT:n ja TKK:n välinen yhteistyö ei sujunut odotusten mukaisesti ja ajan oloon tyrehtyi miltei olemattomaksi, heräsi 1960-luvulla ajatus, että myös TKK:hon olisi perustettava vastaavanlaisia laboratorioita, mitä VTT:ssa jo oli.

Asuntoalaan liittyvää tutkimusta TKK:ssa suoritetaan pääasiassa rakennusinsinööri-osastolla, arkkitehtiosastolla ja maanmittausosastolla.

Rakennusinsinööri-osasto. Osastolla tehdään asuntoalaan liittyvää tutkimusta lähinnä huoneenrakennustekniikan laboratoriossa ja rakennusstatistiikan laboratoriossa. Huoneenrakennustekniikan laboratoriossa tehdään mm. rakennusaineiden lujuus- ja muodonmuutosominaisuuksien, pakkasenkestävyyden ja pysyvyyden mää-

rityksiä. Rakennusstatiiikan laboratoriossa tehdään mm. eri aineista valmistettujen rakennusosien staattisia ja dynaamisia tutkimuksia sekä rakenteiden pienoismallikokeita ja jännitysoptisia tutkimuksia.

Arkkitehtiosasto. Osastolla on toistaiseksi toiminnassa yhdyskuntasuunnittelun laitos ja rakennustaiteen historian laitos. Yhdyskuntasuunnittelun laitoksessa tutkitaan mm. alueiden mitoituskysymyksiä, suunnitteluperiaatteita ja alueiden käyttöä. Rakennustaiteen historian laitoksessa on järjestetty arkisto, johon kootaan vanhoja rakennuksia ja yhdyskuntia käsittelevää aineistoa. Muiden oppitulojen yhteydessä tutkitaan mm. huonetilaohjelmia, huoneistojen mitoitusperiaatteita sekä asuntojen ja huoneiden toimintaa esteettisyyden, viihtyvyyden ja käytännöllisyyden kannalta.

Maanmittausosasto. Osastolla tehdään mm. asuntojen ja tonttien hinnanmuodostusta koskevia tutkimuksia.

322. Oulun yliopisto

Oulun yliopistossa asuntoalan tutkimusta tehdään lähinnä rakennusstatiiikan ja -tekniikan laitoksessa, jonka tutkimustyö kohdistuu rakenteiden staattisiin ja lujuusopillisiin tutkimuksiin sekä maantieteen laitoksessa, joka tekee Pohjois-Suomen alue-suunnitteluun liittyvää perustutkimusta.

323. Muut yliopistot

Myös muissa yliopistoissa suoritetaan jossain määrin asuntoalan tutkimusta, joskin se on toistaiseksi suhteellisen vähäistä. Ennen kaikkea on mainittava Helsingin ja Turun yliopistojen maantieteen ja sosiologian laitokset, Tampereen teknillisen korkeakoulun rakennusinsinööri-osasto ja Tampereen yliopisto.

33. Muut valtion laitokset

Valtakunnansuunnittelutoimisto. Toimisto tekee tehtäviensä mukaisesti jossain määrin myös asuntoalaa

palvelevaa selvitys- ja tutkimustyötä. Asuntoalaa sivuavista tutkimuskohteista voidaan mainita mm. elinkeinajakautumaa, väestönmuutoksia ja työvoimaa koskevat selvitykset.

Kehitysalueiden neuvottelukunta. Neuvottelukunta käsittelee neuvoo-antavana elimenä kehitysalueiden talouden edistämiseksi tarvittavassa tutkimus- ja suunnittelutyössä esiintulevia yleisluontoisia kysymyksiä. Neuvottelukunnan piirissä tehdyt tutkimukset ovat keskittyneet alueellista kehittämistä ja kasvukehityksiä käsitteleviin selvityksiin sekä teollisuuden sijaintiin vaikuttavien tekijöiden tutkimiseen, jotka välillisesti palvelevat myös asuntopoliittista suunnittelua.

Asuntohallitus. Asuntohallituksen asuntoalan tutkimusta tekee tutkimus- ja suunnittelutoimisto. Sen tehtävänä on asuntotutkimuksen ja sen rahoituksen järjestäminen sekä asuntotuotannon ohjelmointi. Toimisto tekee myös valtiovallan asuntopoliittisten toimenpiteiden perussuunnittelua ja asuntohallituksen sisäistä tilastointityötä.

Sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusasiainosastoon vuonna 1970 perustetut sekä tutkimus- ja kehitystoimisto että rakennusteknillinen toimisto tekevät jossain määrin toimintaansa tukevaa asuntoalaa liittyvää tutkimus- ja selvitystyötä, ja niillä on lisäksi käytettävissään määrärahoja tilaustutkimusten teettämiseen. Tutkimus- ja kehitystoimisto tekee selvitystyötä, jonka tavoitteena on luoda pohjaa toisaalta kaavojen laatimisoheiden tekemiselle ja toisaalta niiden hyväksymiseen liittyvälle tarkistustyölle. Rakennusteknillisen toimiston tehtäväkenttä ja samalla tutkimustyö jakautuu toisaalta asioihin, jotka koskevat teknillisiä määräyksiä ja ohjeita rakentamisesta ja toisaalta asioihin, jotka koskevat rakenteellista paloturvallisuutta lukuunottamatta paloturvallisuutta lisääviä tai sammutusta helpottavia laitteita.

34. Kuntainliitot ja kunnat

Suomen kaupunkiliitto. Liitto ei yleensä suorita asuntoalan tutkimusta, joskin se tarpeen vaatiessa osallistuu tutkimusten suorittamiseen ulkopuolisten laitosten kanssa. Liitto kerää ja julkaisee jäsenkuntien rakentamis- ja suunnittelutoimintaa koskevaa tilastoaineistoa.

Suomen kunnallisliitto. Liiton tutkimusosaston tehtävänä on avustaa jäsenkuntia niiden toiminnan ja talouden suunnittelussa sekä samalla suorittaa liiton muiden osastojen toiminnassa tarvittavia tilastollisia yms. selvityksiä, joten liiton toiminta osittain liittyy myös asuntoalaa.

Asuntoalaa liittyvää tutkimusta tehdään myös seutusuunnittelun keskusliitossa, joka toimii seutukaavoituksesta ja seutusuunnittelusta huolehtivien kuntainliittojen ja muiden yhteisöjen keskuselimenä. Seutukaavaliitot joutuvat niin ikään suunnittelutyönsä tueksi tekemään melko huomattavassa määrin asuntoalaa liittyvää tutkimusta. Samoin alan tutkimusta tehdään suurimpien kuntien suunnitteluosastoissa etenkin yleis- ja detaljikaavoituksen yhteydessä.

35. Ammattialan järjestöt

Ammattialan järjestöillä on myös asuntoalan tutkimuksen osalta keskeinen asema. Vaikkakaan näiden tutkimus ei määrällisesti ole varsin suurta luokkaa, on niillä suuri merkitys siitä syystä, että tulokset siirtyvät tehokkaasti jäsenkunnan käyttöön.

Suomen arkkitehtiliitto, SAFA. SAFA:n yhteyteen perustettiin vuonna 1942 jälleenrakennustoimisto, jonka päätavoitteena oli standardisoinnin edistäminen sekä seutusuunnittelun että rakentamisen alalla. Laitoksen viimeisen uudelleenorganisoinnin yhteydessä vuonna 1967 muodostettiin nykyinen SAFA asemakaava- ja standardisointilaitos, jonka tehtävänä on kaavoitus- ja rakennusalan tietopalvelu, tutkimustoiminta ja standardisointi.

Laitoksen tutkimustoiminnassa mittaan- gelma on eräs keskeinen kohde. Toinen pitkäjänteinen tutkimuskohde on rakennusalan luokittelu- ja nimistöasioiden kehittäminen. Niin ikään laitos on laatinut rakennustöiden yleiset laatumääräykset, rakennusselitysten laadintaohjeet, rakennusurakoiden sopimusehdot, rakennuspiirustusten laadintaohjeet jne.

Suomen rakennusinsinööri- liitto. Liitto toimii korkeakouluinsinöörien yhdyssiteenä ja samalla edistää jäsentensä ammattitaitoa sekä yleistä rakennustekniikan kehittämistä Suomessa. Rakennustekniikan kehittämistä liitto edistää normien laatimisella, joka tapahtuu toimikuntatyön muodossa. Tämän lisäksi toimikuntien piirissä tehdään myös varsinaista asuntoalaa liittyvää tutkimusta.

Suomen rakennusmestari- liitto. Liiton tehtävänä on ammattikunnan ammattitaidon kohottaminen, heidän etujensa valvominen sekä rakennustellisuuden edistäminen. Pääpaino liiton toiminnassa on informaatio- ja kustantajatoiminnassa, varsinaisen tutkimustoiminnan jäädessä vähemmälle.

Työtehoseura. Seuran tarkoituksena on maaseudun, erityisesti maa- ja metsätalouden rakentamisen rationalisointi- ja tutkimustoiminta. Asuntoalan tutkimusta tehdään pääasiassa rakennusosastossa. Tutkimukset koskevat maatalousrakennuksia ja asuinrakennuksia.

Maatalouskeskusten liitto. Liitossa alan tutkimusta suorittaa rakennusosasto. Sen tehtävänä on maatalous- ja omakotirakennusten tutkimustoiminta sekä tähän liittyvä neuvonta- ja palvelutyö.

Kotitalouskeskus. Keskus- tehtävänä on kotitaloudellinen tutkimus- ja kokeilutyö sekä kotitalousneuvontajärjestöjen valistus- ja neuvontatoiminnan tukeminen. Asuntoalan tutkimusta kotitalouskeskus on tehnyt vuodesta 1952 lähtien ja se on keskittynyt erityisesti asuntojen toiminnallisuuden tutkimiseen.

31. Yksityiset tutkimusyksiköt

361. Tuotantoyritykset

Suomen betoniteollisuuden keskusjärjestö. Järjestön tarkoituksena on betonialan teollisuuden kehittäminen. Tämän toteuttamiseksi järjestö tekee myös asuntoalan tutkimusta.

Suomen tiiliteollisuusliitto. Suomen tiiliteollisuusliitto perusti vuonna 1950 tiililaboratorion, jonka tehtävänä on tiilikivien ja tiiliputkien aineenkoetustyö sekä savea ja savimassoja koskevat tutkimukset. Laboratorio tekee myös tiili tuotteiden ja niiden käytön kehittämistyötä sekä valmistusteknillistä neuvontaa ja koulutustoimintaa.

Paraisten Kalkkivuori Oy. Osakeyhtiö tekee huomattavaa asuntoalan tuotteittensa kehittämiseen kohdistuvaa tutkimusta.

Lohjan Kalkkitehdas Oy. Osakeyhtiö tekee tuotteisiinsa kohdistuvaa tutkimusta. Tutkimusaiheista voidaan mainita mm. betonin laatu- ja tuotantotutkimukset sekä kevytbetonista valmistettujen pientalojen ja teollisuusrakennusten typpiratkaisut.

Myyntiyhdistys Puutalon tutkimus- ja kehitysosasto harjoittaa yhdessä jäsenheidensä kanssa asuntoalan tutkimusta. Tutkimuskohteista voidaan mainita mm. pientalorakenteiden ja hallirakenteiden teollinen valmistus, moduloidut rakenteet ja suurelementtirakenteet.

Myös monien muiden tuotantoyritysten yhteydessä tehdään alaan liittyvää tutkimusta joskin vähäisemmässä määrin kuin edellä mainituissa.

362. Konsultti- ja suunnittelutoimistot

Yksityiset konsultti- ja suunnittelutoimistot eivät MEC-Rastor Oy:tä lukuunottamatta tee varsinaista asuntoalan tutkimusta, vaan niiden toiminta on luettava pääasiassa suunnitteluksi. Toisaalta suunnittelun ja

tutkimuksen välinen rajanveto on useasti vaikeasti suoritettavissa, sillä monet erityisesti suuremmat projektit vaativat suunnittelun avuksi tutkimuksen piiriin luettavissa olevaa selvitystyötä.

Mec-Rastor Oy:n tavoitteena on toimia suomalaisten rakentajien apuna tuottavuuden ja kannattavuuden kohottamiseksi. Yhtiön tutkimustoiminnassa on havaittavissa kaksi linjaa; ensinnäkin se tekee lähinnä asuntolaa kokonaisuudessaan palvelevia tutkimuksia mm. asuntohallituksen myöntämien määrärahojen turvin ja toiseksi lukuisia alan yritysten toimeksiantotutkimuksia.

4. Asuntoalan tutkimuksen määrä

Asuntoalan tutkimukseen käytetään edellä esitettyjen tutkimusyksiköiden piirissä yhteensä noin 150 tutkijatyövuotta, ja se jakautuu eri osa-alueille seuraavasti:

- asuntoalan rakennusainetutkimus n. 30 %
- asuntoalan rakenne-, laite-, rakennusosa- ja rakennuskohdetutkimus n. 30 %
- asuntoalueisiin liittyvä yhdyskuntatutkimus n. 35 %

Tämä tutkimuslohko on viime vuosina kasvanut voimakkaasti, koska mm. seuteukaavaliitot ovat joutuneet lisäämään tutkimuspanostaan keskitetyn yhdyskuntatutkimuslaitoksen puuttumisen vuoksi.

- koko valtakunnantasolla tapahtuvaa asuntopoliittista päätöksentekoa palveleva tutkimus n. 5 %

Suorittajien mukaan ryhmiteltynä asuntoalan tutkimus jakautuu likipitään seuraavasti:

- Valtion tekn. tutkimuslaitos n. 30 %
- Korkeakoulu ja yliopistot n. 10 %
- Muut valtion laitokset n. 5 %
- Kunnat ja kuntainliitot n. 25 %
- Ammattialan järjestöt n. 10 %
- Yksityiset tuotantoyritykset sekä konsultti- ja suunnittelutoimistot n. 20 %

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asuntoalan tutkimukseen käytetään nykyään vuosittain runsaasti 7 Mmk. Kun asuntoala kokonaisuudessaan vaatii resursseja vuosittain noin 5 000 Mmk alan tutkimukseen tästä summasta käytetään vajaat 0,15 %.

Edellä olevissa laskelmissa ei kuitenkaan ole voitu ottaa huomioon mm. sähköjohtoihin, valaisimiin, heloihin kohdistuvaa asuntoalan tarvitseman teräksen metallurgista eikä myöskään uusien rakennusaineiden ja -tarvikkeiden edellyttämää kemiallista tutkimus- ja kehitystyötä kokonaisuudessaan. Tästä syystä edellä esiteltyjen laitosten tutkimusten voidaan arvioida suorittavan noin 70 % asuntoalan kokonaistutkimuspanoksesta. Näin ollen voidaan päätyä siihen, että asuntoalan tutkimukseen uhraataan vuosittain käytettävistä resursseista (5 000 Mmk) noin 0,20 %. Mikäli asuntoalan tutkimukseen käytettäisiin varoja yhtä paljon kuin muilla aloilla keskimäärin (0,80 BKT:stä), asuntoalan tutkimus tulisi nelinkertaistaa.

5. Asuntoalan tutkimuksen ongelmia

Asuntoalan tutkimuksen ongelmat voidaan keskitetysti kohdistaa määräongelmiin, koordinoitongelmiin ja tiedon siirtoa koskeviin ongelmiin.

M ä ä r ä o n g e l m a. Huomattavin asuntoalan tutkimuksen ongelma on tutkimuksen vähäisyys. Kun otetaan huomioon, että asuntokysymyksestä on muodostunut sekä tuotantoelämämme kehittämistä että sen edellyttämää muuttoliikettä jarruttava tekijä, ei voida väittää, että alan tutkimuksen määrä olisi suhteessa sen tärkeyteen. Alan tutkimuksen tärkeyttä on omiaan lisäämään myös se, että samanaikaisesti kun maassamme on asuntopulaa, jätetään rakennustyövoimasta suuri osa talven (kausivaihteluiden) vuoksi käyttämättä. Kun alan työpanoksen käyttöä tarkastellaan yksittäisen rakennustyöläisen kannalta, voidaan todeta, että noin puolet vakinaisesta talonra-

kennustyövoimasta saa työttömyyskorvauksia ja että heidän työpanoksestaan jätetään käyttämättä vähintään neljännes.

Sen lisäksi, että asuntoalan kokonaistutkimuspanos on muihin aloihin verrattuna peräti vähäinen, ei tutkimuspanos ole tasapainoitettu edes asuntoalan tutkimuksen eri osa-alueiden välillä. Esimerkkinä voidaan mainita asuntopoliittista päätöksentekoa palveleva tutkimus, jonka osuus tutkimuspanoksesta on miltei olematon, noin 5 %. Tämä siitä huolimatta, että juuri tämän tutkimuslohkon tulisi tuottaa informaatiota sellaisia ratkaisuja varten, jotka ovat yhteiskuntamme kehittämisen kannalta keskeisiä.

Samoin suunnittelua koskevaan systemaattiseen tutkimukseen ja sen merkityksen korostamiseen on kiinnitetty liian vähän huomiota, vaikka juuri suunnitteluvaiheessa tehdään tärkeimmät sekä toiminnallisuutta että kustannusten muodostumista koskevat ratkaisut. Asuntojen ja asuntoalueiden käyttöä ja siitä saatavaa informaatiota on myös laiminlyöty. Ei olla oltu riittävässä määrin kiinnostuneita käyttöä koskevan feed-back-tietouden tuottamisesta, vaikka näin saataisiin oleellisia perustietoja suunnittelun avuksi.

Koordinoitinta ja tutkimuskohteiden valintaongelma. Sen lisäksi, että asuntoalan tutkimus on peräti vähäistä, on se myös hajanaista ja koordinoimatonta. Alaa palvelevaa tietoa tuetaan monissa ja monenlaisissa tutkimusyksiköissä, joiden tehtäväkentät osittain peittävät toisensa lukuisten tärkeiden ongelmien jäädessä samanaikaisesti tutkimuslaitosorganisaation ulkopuolelle. Niin ikään tietoa tuottavat monien eri tieteenalojen ja ammattialojen edustajat, josta johtuen tutkimustulokset poikkeavat sovellettavuusasteeltaan suurestikin toisistaan. Näin ollen olisi tärkeää, että saataisiin elin, joka ensinnäkin seuraisi eri tutkimusyksiköissä suoritettavaa tutkimustyötä ja toiseksi pyrki tasapainoittamaan alan tutkimusta siten, että eri osa-alueet saisivat

Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet

Toimitusjohtaja, dipl.ins. Kauko Rastas

niin edelleen miksi-kysymyksiä ja kun asuntotuotannon asiantuntija jatkaa tätä kysymysten sarjaa ja toteaa itse, ettei näitä kysymyksiä ole koskaan tutkittu, niin ymmärtää hyvin sen mielenkiinnon, joka kohdistuu asuntotutkimuksen kehittämiseen.

Ammattimies joutuu usein kiusalliseen tilanteeseen, kun hänelle julkisessa keskustelussa esitetään jopa arvovaltaiseltakin taholta väite, jonka hän itse tietää vääräksi ja pelkästään tunteeseen perustuvaksi, mutta hänellä ei ole sellaista tutkimukseen perustuvaa tietoa, joka antaisi mahdollisuuden oikeista käsityksiä. Tällaista tilannetta käytetään nykyisin hyväksi ja esitetään mitä mielettömimpiä ajatuksia henkilökohtaisten tarkoituksien saavuttamiseksi. Poliittiset tavoitteet eivät tällöin ole useinkaan viimeisellä sijalla.

Olisi väärin väittää, ettei asuntotutkimusta Suomessa nykyisin suoritettaisi. Näitä kysymyksiä tutkitaan ja selvitetään parhailaankin lukuisissa pisteissä eri intressipiirien toimesta. Monet näistä tulevat antamaan hyviä ja käyttökelpoisia tuloksia. Kun näistä intressiryhmistä ja tutkimusaiheista laaditaan luettelo, voidaan helposti todeta aiheiden valinnassa ilmenevä sattunaisuus ja tutkimusorganisaatioiden hajanaisuus. Kun tähän vielä lisätään toteamus siitä, että tutkimus on kokonaisuudessaan onnistunut vasta sitten, kun koko tutkimusprosessi perustutkimuksesta ja sovellutustutkimuksesta lähtien on tehokkaan informaatiopalvelun kautta johtanut kehittämistyöhön ja käytännön sovellutuksiin. Ilman riittävää keskittymistä ei mikään tutkimustoiminta voi saavuttaa näitä tavoitteita.

Asuntotutkimuksen alalla on BES-tutkimusta pidettävä viimeaikaisten tutkimusten merkittävimpana saavutuksena. Se on sitä kansainvälisestikin arvosteltuna. Tämän rinnalla on sanottava, että rakennusteknillisessä perustutkimuksessa on saavutettu jo tyydyttävä taso. Nyt olisikin koko asuntotalan tutkimuksen painopiste suunnattava



Suomessa on vapaata tilaa, joka suo mahdollisuudet sellaiseen asuntoyhdyskuntasuunnitteluun, jota muissa maissa kadehditaan. Perusteellinen tutkimus vain puuttuu. Syntykö näissä muurahaiskeoissa ihmisten välillä muuta kuin lapsia?

pois teknillisistä kysymyksistä ja tutkimuksen kenttää laajentaen olisi paneuduttava organisatoriseen, juridiseen, taloudelliseen ja asuntososiaaliseen tutkimukseen. Tällä hetkellä on lukuisia perusteellista tutkimusta odottavia asioita, joista voitaisiin mainita esimerkkeinä seuraavat:

- asuntotuotannon rahoitusmenetelmien kehittäminen teollisen rakentamisen edellytyksiä vastaavaksi,
- valtion asuntolainojen merkitys asuntotuotannon lisääjänä tai vähentäjänä,
- ulkomaisten luottojen käyttäminen maanhankinnan ja kunnallisteknillisten töiden rahoittamiseen,
- verohelpotusten vaikutus ja asuntopoliittinen tarkoituksenmukaisuus,
- selvitys perustajaurakoitsijoiden (grynderien) painoksesta asuntotuotannossa,
- asuntotuottajat, heidän taustavoimansa ja toimintamotiivinsa,

- asuntojen tarve alueittain ja ennusteet ainakin 5 vuoden tähtämällä,
- aluerakennussopimusten merkitys ja kehittäminen,
- rakentamisen työvoiman tarve, koulutus-tilanne ja koulutustarve,
- asuntotuotannon soveliaimmat yritys-muodot,
- asuntotuottajien negatiivisen imagen syyt,
- normien vaikutus kustannuksia kohottavana tekijänä asuntotuotannossa,
- väestönsuojien rakentaminen siten, että asuntotuotannon kannettavaksi tulevat kustannukset vähenevät tai poistuvat kokonaan,
- kaavoituksen vaikutus asuntorakennuskustannuksiin,
- mitkä ovat nykyisen asunnontarvitsijan odotukset asunnostaan ja sen ympäristöstä.

Tämän puutteellisen luettelon lisäksi ovat useat aikaisemmat tutkimukset synnyttäneet jo suuren joukon uusia tutkimuskohteita, joista on olemassa aihetiedot. Näkisin joka tapauksessa erittäin tärkeänä jo aikaisemmin mainitsemani seikan, että rakennusteknillinen tutkimus on saavuttanut tyydyttävän tason. Sen edelleen kehittämistä on jatkettava, mutta tutkimuksen painopiste on siirrettävä teknillisten kysymysten ulkopuolelle, jo yksinkertaisesti siitä syystä, että merkittävimmät taloudelliset tavoitteet on saavutettavissa tämän tutkimuksen kautta.

Nykyisen asuntotutkimuksen organisatorisen hajanaisuuden poistamiseksi on tarpeellista toteuttaa merkittävää keskittämistä. Tämä on saavutettavissa parhaiten perustamalla asuntoalan tutkimuskeskus, jonka osakkaina olisivat valtio, julkinen valta ja talous, rahalaitokset, asukkaiden organisaatiot, asuntotuottajien organisaatiot ja rakennustarviketeollisuus. Tämän tutkimuskeskuksen johtajalta edellytetään korkeita perusominaisuuksia, mutta ennen kaikkea hänen tulisi olla suuressa määrin käytännön mies.

Tämän tutkimuskeskuksen olisi hoidettava alan perustutkimus sekä lyhyen ja pitkän tähtäyksen tutkimus ja lisäksi vielä toimia muissa laitoksissa tapahtuvan tutkimuksen koordinaattorina ja tietojen koojana.

Tutkimuslaitoksen osakkuus ja tietoisuus keskityksestä loisivat entistä laajemmille intressipiireille vastuullisen yhteenkuuluvaisuuden tunteen asuntotutkimuksen tehokkaasta toteuttamisesta. Tämä olisi omiaan yhtenäistämään nykyisin hajanaista kenttää ja antamaan luottamusta tutkimusten onnistumiselle.

Rakentamisen työvoiman ja koulutuksen tilanne sekä tarve ovat tutkimuskohteita, joiden selvittämiseen on ryhdyttävä kiireesti. Työvoimapula on Etelä-Suomessa tosiasia.

Uudelle vuosikymmenelle siirtyminen ajallisesti merkitsee vain yhden numeron muuttumista kymmeneksi vuodeksi kirjoittaessamme vuosiluvun. Muulla tavoin sillä ei ole mitään merkitystä. Me voimme kuitenkin asennoitua tämän mitättömän pienen muutoksen rinnalla uudella tavoin ja luoda sille merkitystä omalla työsarallamme. Jos asennoidumme siten, että tästä vuosikymmenestä muodostuu asuntotutkimuksen ajanjakso, me olemme tehneet päätöksen, jota ei tulla katumaan.

Perustutkimus – sovellutustutkimus – informaatio – kehittämistyö ovat nyt iskusanoina, jotka keskityksen ja yhteistoiminnan kanssa lupaavat todellista kehitystä tällä vuosikymmenellä.



Valuuko asuntotutkimus hiekkään

Dipl.ins. Arto Salmela

Tutkimus voi olla tehotonta kolmesta syystä:

- tutkimusta ei osata käyttää huonosti hoidetun julkaisutoiminnan takia tai
- tutkimuksen laatu on heikko tai
- tutkimus ei toiminnallisorganisatorisesti sovellu kehitystyön kehään.

Julkaisutoiminta

Meillä asuntoalan tutkimuksen julkaisutoiminta on yleisesti ottaen hoidettu melko tehottomasti. Erityisesti informaation keskinkertaisuus koskee sitä tutkimustoimintaa, joka on rahoitettu asuntotutkimusmäärärahoilla. Tosin onneksi juuri vähiten mielenkiintoisista tutkimuksista julkaistaan vain ne parikymmentä monistetta, jotka tutkimusoppimuksen mukaan tulee asuntohallitukseen toimittaa. Keskinkertainen tutkimus saa osakseen artikkelin myös ammattilehdistössä muutamalle tuhannelle lukijalle ja hyvä tutkimus saa huomiota paitsi sanomalehdistössä usein myös yleisradion välityksellä.

Julkaisutoiminnan vaatimattomuus johtuu suurelta osalta haluttomuudesta. Vain varsinainen tutkimustoiminta on tieteellisesti ja ammatillisesti arvostettua työtä.

Julkaisutoiminnan kehittämiseksi tulisi ensinnäkin myöntää julkaisutoimintaan erillisiä määrärahoja. Toiseksi tulisi ottaa julkaisutoiminnan ohjelmoinnissa huomioon kaikki tietotasot tavallisesta hartiapankkirakentajasta tutkijaportaaseen. Kolmanneksi tulisi tärkeimmät tutkimustulokset saattaa heti jatkotutkimuksien ja suunnittelu- tai käyttökokeilujen kohteeksi. Ja neljänneksi tulisi muodostaa myös asuntoalalle julkaisupuolen asiantuntijakaarti, mihin meillä ammattimiesten määrän kasvun takia jo on varaa.

Tutkimustoiminnan hyödyllisyys

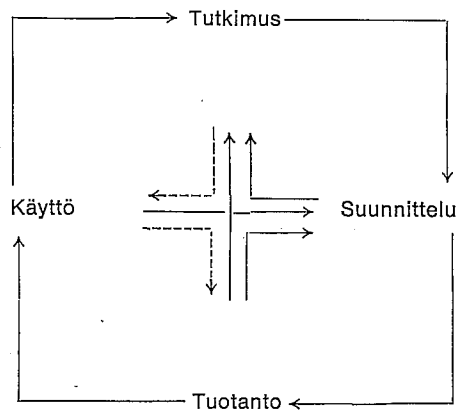
On erittäin vaikeaa arvioida kuinka hyödyllistä asuntotutkimustoiminta itse asiassa on. Tämä johtuu siitä, että asiasta ei ole minkäänlaisia tilastotietoja eikä niitä ilmeisesti voitaisi laatiakaan. Joskus joku tutkimus muodollisesti johtaa valtavaan säästöön, mutta itse asiassa kyseinen uudistus on ollut ilmassa jo aikaisemmin. Tutkimus on ollut vain eräänlainen katalysaattori tai suorastaan vain jälkivarmistus asialle. Toisaalta taas tavallisimmin perustutkimusluonteinen selvitys johtaa usein varsinaisen aiheensa osalta kielteiseen tulokseen, mutta tuo esille uusia virikkeitä. Nämä puolestaan uuden tutkimuksen avulla kehitetään tuloksiksi, joilla on käytännössä huomattavaa merkitystä.

Joka tapauksessa asuntotutkimus on välttämätön edellytys elinolosuhteitamme kohentamiselle. Tämä voi tapahtua kehittämällä keinoja, joilla joko parannetaan ympäristömme laatua tai alennetaan kustannuksia. Myös voi ehdotus kohdistua sekä laadun kohottamiseen että kustannusten alentamiseen. tietysti on mahdollista myös sellaisten keinojen kehittäminen, joilla parannetaan selvästi laatua hyvin pienin lisäkustannuksin tai alenne-

taan varsin paljon kustannuksia pienen laadun huonontumisen turvin. On otettava kuitenkin huomioon, että elintasomme jatkuvasti noustessa laatukysymykset tulevat keskeisemmiksi kuin kustannuskysymykset.

Kehitystoiminnan kiertokulku

Kehitystoiminnassa on neljä peräkkäistä vaihetta, jotka seuraavat toisiaan järjestyksessä: tutkimus, suunnittelu, tuotanto, käyttö. Tutkimuksen alakohdat ovat: perustutkimus, sovellettu tutkimus ja kehitystyö. Viimeksimainittu ei ole saanut osakseen riittävää huomiota ja siksi koko tutkimusvaihe ontuu. Tässäkin, kuten myös julkaisu-toiminnassa, joutuu toteamaan väärän arvostuksen ja vanhan käytännön kohtalokkaat seuraukset.



Kiertokulku ei ole aina täydellistä kuten oheisessa kuvassakin näytetään. Kiertokulku tapahtuu myös jokaisessa osavaiheessa itsessään siten, että esimerkiksi suunnittelu ottaa oppia edellisestä suunnittelu-kohteesta ja pyrkii usein kokeilemaan uusia menetelmiä.

Vaikka kehitysprosessi esitettiin yksinkertaisena neljän osavaiheen järjestelmänä, ei tilanne käytännössä ole kuitenkaan aivan selvä. Tuotanto ja suunnittelu ovat liittymässä yhteen asuntosektorilla ainakin suurten yrittäjien taholla. Lisäksi

tuotannon suunnittelu, lähinnä työmaasuunnittelu, on kehittynyt asteeseen, jossa sitäkin on pidettävä osana varsinaista suunnittelua. Kun kaavio on esitetty vain havainnollistamaan kysymystä, ei ole oleellista merkitystä esimerkiksi sillä, luetaanko tuotekehittely suunnitteluun vai tuotantoon.

Edellisen lisäksi tutkimuksen ja suunnittelun välinen raja on himmeä. Liittyyhän suunnitteluun varsin usein sellaista selvitystyötä jota on pidettävä tutkimuksena. Sama koskee myös osittain tuotannon olemusta. Lopuksi on todettava, että varsinaiset käyttökokeemukset saadaan jo teknillisten ratkaisujen osalta lähinnä tuotannon loppuvaiheessa. Tällöin testataan rakennesien toiminnalliset ominaisuudet.

Oikaisut kehittämiskehässä

Kuten edellä olevassa kuviossakin on esitetty, tapahtuu varsin usein oikaisuja siten, että kiertokulku ei seuraakaan ulkokehää. Tutkimuksen kannalta on keskeistä huomata, että varsin yleisesti suunnittelu- vaiheessa otetaan huomioon edellisten ratkaisujen käyttökokeuksia ja koko tutkimusvaihe jää kiertokulun ulkopuolelle, jolloin tähän kuuluu vain kolme vaihetta: suunnittelu, tuotanto, käyttökokeukset. Muut oikaisut eivät ole teeman kannalta yhtä mielenkiintoisia, mutta todettakoon ne lyhyesti seuraavassa.

Kehä tutkimus—suunnittelu—tutkimus merkitsee sitä, että suunnittelupöydällä testataan tutkimustyön ideoita. Kehittämistyörengas suunnittelu—tuotanto—suunnittelu koskee uusien rakenteiden tuotantoteknillistä ja tuotantokustannuksia koskevaa testaustyötä. Rengas tuotanto—käyttö—tuotanto on harvinainen ja koskee lähinnä vain uusien tuotantomenetelmien tuotteiden kestävyyttä käytössä. Viimeinen kahden vaiheen muodostamista pikkukehistä on tutkimus—käyttö—tutkimus, mikä koskee vain asumisen oppimista, esimerkiksi kalustamista.



Ken hiekalle rakentaa...

Teeman kannalta kolmen vaiheen järjestelmistä ovat mielenkiintoisia seuraavat kaksi. Ensinnäkin tutkimus—suunnittelu—tuotanto — tutkimus merkitsee sitä, että tutkimus tapahtuu ilman käyttökokeusta. Yleensä voidaan sanoa, että järjestelmällinen asuntojen käyttöön liittyvä tutkimus on harvinaista ja johtopäätökset pyritään tekemään suoraan tuotantovaiheen jälkeen. Vaikka näin säästetään aikaa, voi menetelmä johtaa virhepäätelmiin, koska vasta itse asumistapahtuma ja sen onnistuminen osoittaa tuloksen.

Toinen kolmen vaiheen rengas mainittiin jo aluksi. Siinä tutkimusvaihe jäi pois. Tästä lähemmin seuraavassa.

Suunnittelu tutkimuksen korvaajana

Varsin paljon kehitystyötä tapahtuu ketjussa ilman tutkimusvaihetta. Voidaan sanoa, että tutkimuksen onnistumisen paras testi on se, että tutkimustulokset ovat niin arvokkaita, että suunnittelun kannattaa ne ottaa huomioon.

Suunnittelu ja tutkimus ovat siten läheisessä yhteydessä toisiinsa, ja ne on ilmeisesti tähän saakka liian selvästi erotettu kahdeksi erilliseksi prosessiksi. Ei ole järkevää lisätä voimakkaasti asuntotutkimusta ja pyrkiä välttämään kallista ja luovaa suunnittelua. Ilmeisesti parhaat tulokset voidaan saavuttaa siten, että pyritään kytkeemään joihinkin käytännön suunnittelu-

tehtäviin tutkimusaspekti. Joka tapauksessa tutkimusryhmiin tulisi aina saada myös suunnittelun ammattimiehiä.

Ulkomaisen tutkimuksen soveltaminen

Tutkijan itsensä suorittaman, mutta siinä merkityksettömän kotimaisiin mitauksiin perustuvan tutkimuksen saama, lähinnä tieteellinen arvostus on suurempi kuin tärkeän ulkomaisen tutkimuksen luova soveltaminen maamme olosuhteisiin. Varsin usein joutuu huomaamaan, että tutkija ei ole riittävästi perehtynyt ulkomaiseen eikä edes skandinaaviseen tutkimusaineistoon. Tällöin suunnitteluvaiheessa joudutaan ottamaan selvälle, milloin suunnittelun kohde on riittävän suuri. Kotimainen tutkimus osoittautuu usein valitettavan kevyeksi. On tehty monia hyödyllisiä detaljoivalluksia, mutta kokonaisvaltaisuuden puute estää niidenkin soveltamisen.

Oman asuntotutkimuksemme selvä mitoituseruste saadaankin edellä mainitun pohjalta. Tutkimustoiminnan on oltava laajuudeltaan sellaista, että ulkomaista, ainakin pohjoismaista tutkimusta voidaan seurata ja tuloksia soveltaa kotimaassamme. Alan tutkimuslaitosten ensimmäiseksi tavoitteeksi onkin asetettava ulkomaisen tutkimustoiminnan välittäminen suunnitteluportaan tietoon ja vasta toisella sijalla tulee olla oman itsenäisen tutkimustoiminnan suorittaminen. Ulkomaisen tutkimuksen käyttäminen vaatii edellä mainitun kehitysvaiheen. Silti lienee yleisin tiedon kanna- ja tavoituminen tapahtunut suoraan tutkimuksien ulkomaisten sovellutusten kautta. Tällöin vaara liian suoraviivaiseen "matkimiseen" on aina tarjolla.

Tutkimuksen johto

Tutkimustoiminnan uudistuminen ei voi lähteä pelkästään tutkijoiden piiristä, vaan tutkimustoiminnan rahoittajilla on suurin merkitys. Hehän valitsevat, mitä tutkitaan ja kuka tutkii. Vaikka asuntotutkimuksen rahoittajilla on siten ensiarvoinen vastuu koko tutkimuksen onnistumisesta, valitettavan poikkeukseton on meillä se tapaus, että eri rahoittajille tulee tutkimuksen suorittajilta tutkimusehdotuksia, joista valinta tapahtuu. Rahoitusportaan tulisi itse tietää, mitä ongelmia todella on olemassa, sekä laatia niitä koskevat tutkimusohjelmat ja pitää huolta siitä, että ohjelma sopiviksi osatutkimuksiksi jaoteltuna todella toteutetaan niin, että myös käytäntö saa hyödyn tutkimuksesta. Tutkimuksen johdon on siis oltava sekä suunnittelun, tuotannon että käyttämisen riittävä asiantuntija.

Asuntohallitus täyttää tämän ehdon. Asuntotutkimusvarat ovat olleet suppeita. Siksi on rahoitus jouduttu suuntaamaan vaatimattomiin tutkimushankkeisiin, jotka eivät juuri ole kohonneet yli suunnittelutasoa ja siten valuneet hiekkään. Perustutkimus on ollut liiallista. Onneksi on monta esimerkkiä uudesta, soveltavaa tutkimusta ja kehitystyötä suosivasta linjasta.

SITRA on nuori ja dynaaminen kehitystyön rahoituselin. Se on käynnistänyt asuntosektoriin liittyviä hankkeita, mutta lähinnä se antaa asuntotutkimuksen johdolle organisatorista opittavaa.

Rakennustutkimusrahaston toteuttamisesta ei tätä kirjoitettaessa ole tietoa. Asuntotutkimus lisää resurssiaan, mutta säilyisikö asuntoalan tuntemus uudessa elimessä yhtä korkealla kuin se on asuntohallituksessa?

Byrokratian hinta

Toimistopäällikkö Heikki Väliälä

Laajenevalle bruttokansantuotteelle tyypillinen piirre on julkisen ja ammatillisen byrokratian valtaisa kasvu.

John Kenneth Galbraith

Mistä on kysymys silloin, kun rakennustarkastaja selittää, että pientalon ruoste-suojattu teräsrunko syöpyy 1 mm vuodessa ja että rakennuksen pitäisi kestää 100 vuotta? Kysymys on kustannuksia lisäävästä julkisesta byrokratiasta. Kun 200 mm:n vaadittu paksuus alennetaan 20 mm:iin esitettyjen laskelmien pohjalta, on kysymys pienoisesta joustosta.

Mistä on kysymys, kun toisessa kunnassa kelpaa saman huoneiston kahden makuuhuoneen väliseinäksi vastakkain asetetut kaapistot, mutta toisessa kunnassa niiden väliin on rakenneltava vielä kevytbetoniseinä? Kysymys on kustannuksia lisäävästä julkisesta byrokratiasta.

Entä mistä on kysymys silloin, kun kaavoitus on niin jäykkää, että talon paikan muuttaminen 1,5 metrillä perustamisen halventamiseksi vaatii sisäasiainministeriön lupaa, mihin muutenkin hitaan rakennuslupamenettelyn vuoksi yleensä ei ole aikaa? On kysymys sekä julkisesta että ammatillisesta kustannuksia lisäävästä byrokratiasta. Juristi katsoo, että muuttamisen määrämuotoja noudatetaan virheiden välttämiseksi (suuruusluokasta välittämättä) ja kaavoittajien ammattikunta katsoo, ettei kartalle piirrettyä viivaa niin vain siirretä, koska viivan paikka suunniteltiin oikeaksi.

Byrokratian perustekijät ovat lähinnä seuraavat:



Mistä on kysymys...

— **Vastuun karttaminen.** Niin julkisen kuin ammatillisenkin byrokratin on luonnollisesti vaikea mitoitaa kontrollitoimet, terästen paksuudet, paloseinät jne. siten, että jossakin vaiheessa syntyisi mahdollisuus päästä syyttämään alimitoituksesta. Tästä syystä sekä hallinnolliset toimenpiteet että teknilliset normit tietoisesti asetetaan tasolle, joka ylittää tarpeellisen. Käytännön sovellutuksissa, varsinkin vaikeissa tapauksissa, minimiohjeita ylitetään henkilökohtaisen turvallisuuden takaamiseksi.

— **Tietojen puutteellisuus.** Hyvin usein byrokraattisen käyttäytymisen perustana on pelkästään tarvittavan tiedon puute. Eri-

tyisen selvä tämä on paloturvallisuusmääräysten kohdalla. Asioita ei yksinkertaisesti ole tutkittu tarpeeksi jotta voitaisiin sanoa, mikä on asiassa oikeus ja kohtuus. Uusista materiaaleista ei ole riittävästi palonkestopäätöksiä ja näin niiden käyttö ei pääse yleistymään. Betonia ei ole vielä kukaan koe-poltettu, vaikka se saattaisi asettaa koko betoniin perustuvan paloturvallisuusajattelun kyseenalaiseksi. Tietojen puutteessa normit syntyvät ulkomaisten (myös puutteellisten) tutkimusten ja henkilökohtaisten kokemusten pohjalta.

— **Ajattelutavan virheellisyys.** Nykyiset hallinnolliset ja ammatilliset byrokraattiset määräykset perustuvat tavoitteeseen, jolla

tähdätään 100 %:n varmuuteen ja vähintäänkin 100 vuoden pysyvyyteen. Kun mikäkin ihmillisen toiminnan ala ei kuitenkaan ole 100-prosenttista ja ihmisen sukupolvi vaihtuu 25 vuoden väliajoin, olisi pyrittävä lyhyempiä aikaisiin ratkaisuihin, jotka tarjoaisivat tietyn **turvallisuustodennäköisyyden** absoluuttisuuden sijasta. Nykyisen ajattelun johdonmukaisena seurauksena pitäisi lattiamatotkin kieltää, koska mattoihin kompastumisesta seuraavia kuolemantapauksia on vuosittain arvioitu olevan noin 50.

— **Taloudellisista seikoista piittaamattomuus.** Rakenteita, asuntoja, asuntoalueita ja palveluksia suunniteltaessa on huomio kiinnitetty miltei yksinomaan lopputuotteen arvoon, hyvyyteen, eikä yleensä ole välitetty näiden arvojen, hyvyysien, määräästä. Kun yhteiskunnassa resurssit ovat aina rajalliset, määrä on suoranaisten jakolaskutulos resursseista ja yksikkökustannuksista. Pahimpiin kuuluva esimerkki tämänlaisesta virheellisyydestä löytyy kylläkin toiselta alalta, sairausvakuutuksen piiristä, mutta on selvää, että hallinnollisten menettelytapojen laatiminen monimutkaiseksi on vähentänyt asuntotuotantoa samalla tavalla kuin teknillisten normien ylimitoitus.

— **Kaupallisuus.** Vaikka taloudellisuudesta yhteiskunnallisessa mielessä ei olekaan piitattu, sitä selvemmin on otettu huomioon kaupalliset yksityistaloudelliset seikat. Yhteiskunta ei voi jatkuvasti luottaa esimerkiksi sellaisen laitoksen kuin Sähkötarkastuslaitoksen toimintaan, koska sen takana olevan säätiön muodostavat alan kaupalliset yritykset. Erilaisten vimpaimien meneki on taattu niinkauan kuin alan yritykset pääsevät määrittelemään, miten pitää rakentaa. Tilanne on betoniyhdistyksen kohdalla osittain sama. Tuskin voidaan odottaa betonituottajien pyrkivän vähentämään pään kaupallisuuteen syöllistyä Rakennusinsinööriliitto, joka saa ammattiliitolle tuloja normien myynnistä ja jota siinä mielessä kiinnostaa normeeraus jatkuvaa

muuttaminen. On epäselvää, suuntautuuko kulutus oikeaan siitäkään, että mainittu ammattiliitto on ottanut suojellakseen eri firmojen tavaramenekkii, omalla leimallaan, vaikka tätä menettelyä voidaankin jossain määrin puolustaa.

Byrokratian puolustamiseksi ei riitä se selvä tosiasia, että tilanne ei muualla Euroopassa ja esimerkiksi Yhdysvalloissa ole sen parempi. Ministeri George Romneyn alulle panema "Operation break-through" kompastui osittain byrokratiaan: Yhdysvaltojen korkeaa teknillistä ja organisatorista tietoa ja taitoa ei voitu soveltaa monien paikallisten määräysten (tietenkin erilaisia) ja niiden erilaisten tulkintojen vuoksi. Niinpä Time-lehti kirjoitti katkeran artikkelin byrokratiasta ja vertasi sinänsä elinvoimaista rakennustuotantoa Gulliveriin, jonka pienet byrokraatit sitovat tuhansilla ohuilla langoilla maahan (olinkohan se lanka Tampellan kolmisäikeistä koneompelulankaa nro 16?). Yhdysvalloissa ongelma tiedostetaan, tunnustetaan ja yritetään poistaa mm. ammattiliittojen vastustuksesta huolimatta. Meillä ei näytä olevan varaa tunnustaa vaikka ongelma osittain tiedostetaan. Useimmiten asianosaiset eivät edes tiedosta, vaan pitävät puhetta byrokratiasta pelkästään pahansuopaisuutena.

En yritä väittää, etteikö edistystä tapahtuisi käytännössä. Suomalaisten talojen paino, joka edelleenkin on aivan liian suuri, on vuosikymmenien varrella pudonnut milteipä romahdusmaisesti ja putoaa edelleenkin. Gripenbergin mukaan painonpudotuksen historia on seuraava:

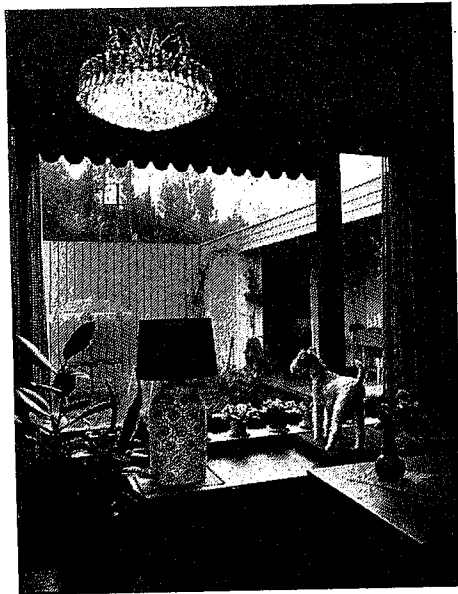
vuosi	asunnon paino
1885	4 500 kg/m ²
1915	3 000 "
1935	2 000 " . Nykyinen paino on suunnilleen
1970	1 000 " .

Kuluvan vuosisadan lopulla — kaikesta byrokratiasta huolimatta — asunto ei paina enää keskimäärin edes 500 kg neliöltä, jollain ollaan noin kymmenennessä osassa siitä, mitä katsottiin tarpeelliseksi 85 vuotta sitten.

Miten paljon monimuotoinen ja runsas julkinen ja ammatillinen byrokratia tulee suomalaisille maksamaan? Eihän se Tampellan koneompelulanka niin paljoa maksa, kuten eräs kääpiö totesi, mutta tuhannet langat pystyvät sitomaan Gulliverin maahan. Jos laskemme yhteen rakentamisen eri vaiheissa kaavoituksesta lopputarastukseen saakka muodostuneet pienet erät byrokratian lisäkustannusta, lopputulema on 100 markan luokkaa asuntoneliömetrille. Tämä on luonnollisestikin karkea arvio, mutta siitä voidaan halutessa tehdä lisäkysymys seuraavaan asuntorakentajatielusteluun eivätkä vastaukset tule paljoa poikkeamaan. 100 markkaa merkitsee noin 10 % asuntojen rakentamiskustannuksista, joten nämä varat olisivat käytettävissä

uuteen tuotantoon. Tarvittaisiin enää vain 5 %:n luokkaa olevat kustannusten alenukset esimerkiksi teollistamisen kautta, keskipinta-alaa pienentämällä tai pientalotuotannon lisäämisellä, jotta asuntotuotannon määrälliset ongelmat olisi ratkaistu. Näin ollen on kaikki syy suhtautua byrokratian ongelmaan täysin vakavasti kaikissa portaissa ja kaikissa ammattikunnissa.

Saattaisi olla erittäin hyödyllistä ja uusia uria urkova, jos voitaisiin toteuttaa eräänlaiset villin rakentamisen vuodet, jolloin vaadittaisiin vain kaikkein välttämättömin kontrolli asuntojen rakentamiselle. Perustana olisi Le Corbusierin määritelmä asunnosta: asunto on lämpötilan vaihtelulta, sateelta ja uteliaiden katseilta suojattuja vaakatasoja. Gulliver on meilläkin sidottu maahan ja rakentamisen villit vuodet näyttäisivät, mihin rakennustuotanto todella pystyy vapaasti liikkua. Ehdotus ei liene epärealistinen ainakaan alueellisesti rajoitettuna?



Normien vaikutus kustannuksia kohottavana tekijänä asuntotuotannossa on monien arvostelema mutta harvojen tutkima kysymys.

Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista

Kansanedustaja, diplomi-insinööri
Seppo Westerlund

Pääosaa asuntotuotannossamme näyttelevät asuntolainat. Vaikka niiden osuus asuntoinvestoinneista ei kohonne kuin noin neljanteen osaan, niin niiden tuotantoa ohjaava ja asumiskustannuksia säätelevä vaikutus on aivan ratkaiseva. Hallituksen esityksessä eduskunnalle valtion tulo- ja menoarvioksi vuodelle 1971 on esitetty tavoitteena 50 000 uuden asunnon tuottaminen. Tästä voidaan laskea karkeasti, että valtiolta pitää tavoiteltavana asuntoinvestointien määränä 6 % bruttokansantuotteesta.

Asuntopoliittisessa keskustelussa on

vaihdettu runsaasti mielipiteitä siitä, onko omistusasunto vaiko vuokra-asunto tulevaisuuden asunto. Joka tapauksessa ovat eri asiantuntijat olleet sitä mieltä, että vuokra-asuntotuotantoa ja vuokra-asuntokantaa olisi voimakkaasti lisättävä.

Tämän päivän vuokra-asuntojen tarve muodostuu pääasiallisesti sekä työvoiman liikkuvuuden aiheuttamasta voimakkaasta muuttoliikkeestä valtakuntamme sisällä sekä ns. erikoisasuntojen kuten vanhusten, nuorison ja yksinäisten tarpeesta.



Hallituksen tulo- ja menoarvioesitys käsittelee asuntopoliittikkaa myös eräiltä muilta osiltaan. Hallitus lupaa tutkia, miten asunto-obligaatioita ja korkosubventiota voitaisiin käyttää hyväksi, jotta asuntoinvestointeja voitaisiin lisätä. Se, minne ja kenelle näitä asuntoja rakennettaisiin, kuitataan meiko nopeasti: Alueellisesta jakautumasta todetaan vain, että vuokra-asuntotuotantoa on edistettävä paikkakunnilla, joilla asuntopula ehkäisee elinkeinoelämän kehitystä. Muihin jakautumiin ei puututa.

Asuntopoliittisessa keskustelussa on hallituksen puheenvuoro ollut oikeantasoinen; keskustelun seuraavassa kierroksessa olisi selvitettävä, miten tarvittavat varat saadaan asuntotuotantoon ja etenkin vuokra-asuntotuotantoon sekä asuntotuotannon jakaantuminen eri näkökohdista tarkasteltuna.

Tällä hetkellä ovat erityisesti Helsingin, Lahden, Tampereen ja Turun kaupunkiseudut alueita, joissa työvoiman kysyntä ja täten myös asuntojen tarve on maassamme suurinta. Koska liikkuva työvoima tarvitsee asuntoja ja nimenomaan vuokra-asuntoja, niin työvoimatilannetta silmälläpitäen tulisi tietyille paikkakunnille kasautunut työvoiman kysyntä ja siitä johtuva työvoiman luonnollinen näille paikkakunnille suuntautuva liikkuvuus ottaa huomioon. Omistus-asunnoilla ei voida tätä asuntojen tarvetta yksinomaan tyydyttää.

Työvoimatilanne ei kuitenkaan voi eikä saa olla yksinomaan ohjeena asuntotuotannon sijoittamisesta päätettäessä, koska huonot asunto-olosuhteet kehitysalueilla lisäävät tarpeettomasti muuttoliikettä ja siten aikaansaavat vinosuuntauksen, jota emme kykene hallitsemaan.

Vielä muutama vuosi sitten olivat asema-kaavoituksesta johtuvat seikat, kuten tonttipula pääällimmäiset esteet asuntotuotannon ja tonttien kalleudesta johtuen vuokra-asuntotuotannon tiellä. Tilanteessa on tapahtunut huomattavasti paranemista. Kun lisäksi on myönteisyydellä todettava, että istuva hallitus on luvannut uudistaa ja nopeuttaa kaavoitusta, laatia uuden raken-

nuslain sekä antaa rakentamismääräykset ja ohjeet ajan tasalla oleviksi, voidaan näiden ongelmien odottaa poistuvan vähitellen kuvasta.

Vuokra-asuntotuotannon pullonkaulaksi voidaan perustellusti väittää jääneen rahoituskysymykset.

Omistusasuntojen rahoitus ei periaatteessa voi muodostaa ongelmaa, sillä tällaista asuntoa voi tavoitella vain henkilö, jolla on siihen käytettävissä riittävästi pääomia. Vuokra-asuntojen rahoitus sen sijaan on viime vuosina huomattavasti vaikeutunut.

Kun asuntopula edellisen kerran koettiin suureksi, päätettiin verohuojennuslain avulla hankkia lisää varoja asuntotuotantoon yksityisiltä sijoittajilta. Toimenpiteet osoittautuivatkin tehokkaiksi ja tuotantoluvut nousivat. Samoin vuokra-asuntojen saantimahdollisuudet olivat suhteellisen hyvät. Verohuojennuslaki sisälsi kuitenkin tunnetut heikkoutensa, joten siitä luovuttiin. Koska mitään järjestelmää ei luotu tilalle, oli muutos niin raju, että asuntotuotantolukemat putosivat huomattavasti. Lasku kohdistui etupäässä vuokra-asuntotuotantoon.

Jatkoa seurasi, sillä vakauttamisen yhteydessä sovittu vuokrasäännöstely, vuokralaisten oikeusturvan parantaminen ovat lisänneet sijoittajien alttiutta myydä entiset vuokra-asunnot omistusasunnoiksi sekä vähentäneet lisää sijoittamishalukkuutta vuokra-asuntotuotantoon. Lyhyen tähtäimen sijoittajat eivät pidä vuokra-asuntoa hyvänä liiketoimena.

Vuokra-asuntotuotannon kannalta tapahtunut kielteinen kehitys pakottaa ryhtymään yhä nopeampiin ja tehokkaampiin toimenpiteisiin tuotantolukujen lisäämiseksi. Tässä mielessä on ensiksi tarkasteltava tuotantomme pahinta pullonkaulaa, rahoitusta ja sen arinta kohtaa, ensisijaislajoina. Tämän pullonkaulan laajentamiseksi voidaan käyttää houkuttimia — kuten ne, joita hallitus on luvannut tutkia — sekä pakot-

teita. Houkuttimina voivat olla vain keinot, joilla tehdään vuokra-asuntojen omistaminen tai niihin sijoittaminen hyväksi liiketoimaksi puhtaan taloudellisesti ajatellen tai toimenpiteitä, joilla lisätään vuokra-asuntoinvestointien yhteiskunnallista arvostusta.

Varsinkin yksityisen vuokra-asuntojen omistajan maine on saatu nykyisin sangen kyseenalaiseksi. Leikkisästi voisikin kysyä, mitä tapahtuisi, jos esimerkiksi yritykset voisivat johtajalleen ostaa vuorineuvoksen tittelin myös sijoittamalla tietyn rahamäärän vuokra-asuntotuotantoon. Saattaisi hyvinkin olla, että yritykset käyttäisivät tätä keinoa hyväkseen saadakseen työntekijöilleen asuntoja samalla hankkien yritykselle vuorineuvoksiuden luomaa arvontantoa.

Todellisenä ratkaisuvaihtoehtona ensisijaislainoituksen tarvittavien varojen saamiseksi mainittakoon jo hallitusohjelmassa oleva obligaatiolain. Tähän antaa nykyinen lainsäädäntömme mahdollisuudet ja järjestelmää olisi kokeiltava. Jotta asunto-obligaatiot pystyisivät houkuttelemaan sijoittajia, obligaatioiden on ehdoltaan oltava vähintään yhtä edullisia kuin muitten markkinoilla olevien.

Mikäli rohjetaan palata vielä verohuojennuksiin ja suoriin sijoituksiin, voitaisiin ajatella verohuojennukset myönnettäviksi yhteisöille, jolloin sijoittajan ja asukkaan välinen yhteys saataisiin katkeamaan.

Vuokra-asuntopula on kuitenkin niin suuri, että voidaan epäillä, saadaanko aikaan riittävän suuri tuotanto vain houkuttimia käyttämällä. Vaikka periaatteessa kaikkiin pakotteisiin on suhtauduttava erittäin varauksellisesti, on todettava, että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi on käytettävissä lieviä pakotteita, joita voidaan lisäksi pitää täysin luonnollisina. Luonnollisimpia varoja tähän tarkoitukseen käytettäväksi voisivat olla ne, jotka kootaan lakisääteisesti ja joiden kiertonopeus on sama kuin asuntotalouteen käytettyjen varojen.

Näitä keinoja etsittäessä voitaisiin ajatella käytettävän työmarkkinajärjestöjen määräysvallassa olevien työeläkekassojen

varoja. Työmarkkinajärjestöjen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä kohtaan osoittama kiinnostus huomioon ottaen voitaisiin vuoden 1971 tulopoliittisesta kokonaisratkaisusta neuvoteltaessa sopia järjestöjen määräysvallassa olevien työeläkekassojen varoista osaa käytettäväksi vuokra-asuntotuotannon rahoittamiseen.

Sen rinnalla, että koetamme löytää keinoja, joilla saamme lisää varoja vuokra-asuntotuotantoon, on meidän samanaikaisesti tutkittava mahdollisuuksia, kuinka voisimme saada nyt käytettävissä olevilla varoilla enemmän asuntoja aikaan. Asuntopoliittisen tiukka hintavalvonta johtaa vähitellen valmiitten talotyyppeiden käyttöön myös kerrostalopuolella. Tätä kehitystä onkin tervehdittävä myönteisyydellä, sillä vain näin menetellen voidaan käyttää täysimääräisesti hyväksi rationalisoinnin ja standardisoinnin tuomat hyödyt. Lisäksi voidaan varmistua suunnittelun riittävän korkeasta tasosta, kun siihen tällaisessa tapauksessa voidaan todella käyttää aikaa ja pääomia. Syntyy "avaimet käteen" linja asuntotuotantoon.

"Avaimet käteen" linjan mukana muuttuu myös rakentajan vastuu entisestään. Tavanmukainen asetelma rakennuttaja-suunnittelija-rakentaja, jossa kaikki osapuolet ovat erillisinä, muuttuu suunnittelijan ja rakentajan väliseksi yhteistyöksi, jonka tuloksena rakennuttaja voi hankkia itselleen valmiin tuotteen.

Vuokra-asuntotuotannon kokonaisratkaisujärjestelmän luominen edellyttää kaikkien osapuolien — Asuntopoliittisen, rahalaitosten, työmarkkinajärjestöjen, rakentajien jne. — yhteistyötä ja tehtävien jakoa. Tuotannon rahoituksen järjestäminen sekä tuotantokustannusten alentaminen ovat toimenpiteitä, joiden onnistuminen edellyttää koordinointia Asuntopoliittisen toimesta.

Ellei asuntotuotantoa ja sen tärkeätä osaa, vuokra-asuntotuotantoa nähdä kokonaisuutena ja pitkäjänteisenä toimintana, jäävät kaikki lukumääräiset asuntotuotantotavoitteet vain toiveksi.

Asumisen miljö

Osastopäälikkö,
valtiot. tohtori Annikki Suviranta

Nykysuomen sanakirja määrittelee sanan miljö seuraavasti: ympäristö, olot (ympäri-
vä luonto t. sosiaaliset olosuhteet), mis-
sä joku jatkuvasti on, elää, toimii, elämän-
ympäristö, -kehä, -piiri, "ilmapiiri".

Suomalaisen asumisen miljöeseen maa-
seudulla on kauan kuulunut turmeltumaton
luonto ja avarat näköalat. Asutuksen tihen-
tyessä asteittain kohti kirkonkylä on ku-
vaan tullut mukaan kulttuurimaisema, asun-
non vaikutusalue on kutistunut tontiksi ja
näköala pienentynyt. Rakennustyyppinä on
kuitenkin yleisesti säilynyt yhden perheen
omakotitalo.

Uraaninen miljö ei kovin paljon ole
poikennut maalaiskirkonkylästä. Omakoti-
talojen tilalle on tullut puisia, pitkiä, mo-
nen perheen puutaloja, joita ehkä voitai-
siin kutsua rivitalon kantamuodoksi. Kun
kirkonkylässä tontti ja puutarha ympäröi
asuntoa, vanhassa kaupungissa talojenot
ympäröivät tonttia ja sireeni- ja juhannus-
ruusuistutuksia. Kaupunkien toinen tulemi-
nen vanhojen puutalojen tilalle samaan
asemakaavaan toi mukanaan tonttia reu-
nustavat korkeat kivimuurit pimeine kuilu-
pihoineen, joita vielä täydensivät piholle
aluskasvillisuutena leviävät pikku yrittäjien
työpajat. Ikuinen taistelu väljän, matalan,
puutarhakaupunki-ideologian ja tiheän,
korkean, kompaktin kaupungin ideologian
välillä oli periaatteessa alkanut.

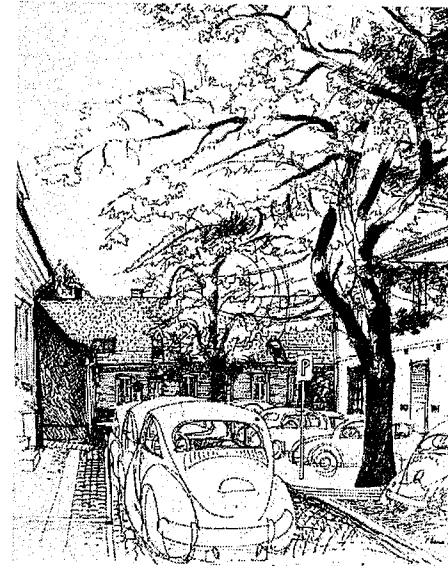
Tiheä vai harva asutus?

On odotettavissa, että uudelle vuosikym-
menelle siirryttäessä väittely tiheän tai har-
van asutuksen paremmuudesta tulee jatku-
maan vähintään entisellä kiihkeydellä. Pe-
rustelutkin ovat pääasiassa entiset: viihty-
vyys ja taloudellisuus, vaikka uusina perus-
teluina yhä useammin esitetään tehokkuus
ja palvelutaso.

On selvää, että Suomikin muiden Länsi-
Euroopan maiden tavoin on vähitellen siir-
tyvässä haja-asutuksesta taajama-asutuk-
seen. Mökki siellä, toinen täällä-tyyli on
olosuhteiden pakosta häviämässä. Kunnal-
listen teiden, vesi- ja viemäriverkoston ja
muiden yhä välttämättömämmiksi tunnettu-
jen palvelujen ulottaminen haja-asutukseen
on taloudellisesti varsin kallis tehtävä. Jon-
kinlainen kylänmuodostus — vanhaan en-
nen isojakoa vallalla olleeseen suomalai-
seen tyyliin — tulee yleistymään varsinais-
ella maatalousalueellakin. Mutta varsinais-
en aatteiden kamppailu käydään tällä sek-
torilla kaupungeissa. Ainakin Helsingissä
ympäristöineen on myytävän omakotiton-
tin löytäminen tai uuden omakotitalon os-
taminen veikkausvoittoon verrattavaa sat-
tuman leikkiä — niin harvoin kaavoitetaan
uusia omakotialueita. Kuntien tonttipolitiik-
ka ja rakennusliikkeiden intressit sopivat
niin hyvin yhteen, että uustuotanto on etu-
päässä kerrostaloja. Eikä tämä kerrostalo-
tuotanto merkitse edes tiheätä rakentamis-
ta siinä mielessä, että sillä saavutettaisiin
taajama-asutuksen edut, vaan se noudat-
telee kerrostalo sinne-tänne-metsään lin-
jaa. Onko kerrostaloyhdyskunta sitten to-
della niin paljon tehokkaampi, taloudelli-
sempi, viihtyisämpi ja palvelutasoltaan pa-
rempi kuin omakotiasutus, että se yhteis-
kunnan toimenpitein on tehtävä miltei
ainoaksi vaihtoehdoksi? Tutkimuksiakin
tästä asiasta on olemassa, mutta tulokset
eivät ole ristiriidattomia. Joka tapauksessa
jo se seikka, että esim. Helsingin omakoti-
alueet ovat työväestön asuma-alueita, to-
distaa, että ainakin yksityisten perheiden

kannalta omakotitalo on taloudellisin asu-
misen muoto. Edelleen Asuntohallituksen
tilastot kertovat, että pienemmillä tuloilla
kuin valtion lainoittamissa kerrostaloissa,
joko osake- tai vuokratuloissa, asuvat oma-
kotitalojen rakentajat, ja kuitenkin heidän
asuntonsa ovat vähintään yhtä huonetta
suurempia (alemmissä sosiaalikerrostumis-
sa vieläkin enemmän), asumistiheys pie-
nempi ja perheet suurempia kuin kerros-
taloasunnoissa.

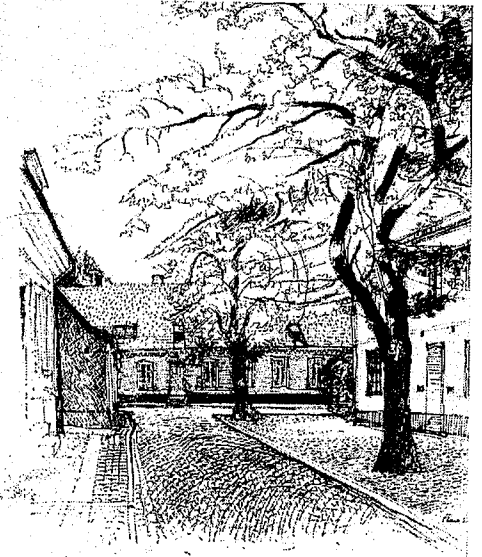
Kerrostaloalueen edullisuutta perustel-



laan tavallisimmin kunnallisteknillisten töi-
den taloudellisuudella ja sillä, että kunta
voi nämä kustannukset periä suoraan ra-
kennuttajalta, kun taas omakotirakentajalle
annetaan kymmenenkin vuoden maksuaika,
eikä sittenkään peritä kuin pieni osa kus-
tannuksista. Mikä estää lisäämästä kun-
nallistöiden kustannuksia omakotitalon lai-
noitettavaan hintaan ja lainoittamasta niitä
kuten tehdään kerrostaloissakin, sekä peri-
mästä kustannukset kerralla?

Tehokkuus, taloudellisuus, viihtyisyys ja
hyvä palvelutaso ovat arvoja, jotka jokai-

nen asunnon tarvitsija joutuu panemaan
omaan tärkeysjärjestykseensä. Harvoin voi-
daan samassa asumismiljöössä saavuttaa
nämä kaikki. Tutkimukset kertovat, että
kaupunkilaisista suomalaisista nuorista per-
heistä puolet haluaa asua omakotitalossa,
yhteensä 60 % pientalossa. Tehokkuus ja
alueen korkea palvelutaso eivät liene asuk-
kaitten keskuudessa sittenkään niin tärkei-
tä arvoja kuin asemakaavanlaatijat ja ra-
kennusliikkeet väittävät. Jos asukkaiden
mielipiteille annetaan arvoa, niinkuin tie-



tysti pitäisi tehdä demokraattisessa yhteis-
kunnassa, ei suomalainen urbaaninen asu-
mismiljö koostu suinkaan yksinomaan
kerrostaloista.

Alueittain rakennettu miljö

Suomalaisia yhdyskuntia on viimeiset
parikymmentä vuotta rakennettu alueittain.
Aluerakentamisella kerrotaan saatavan ai-
kaan suuria säästöjä, se on tehokasta ra-
kentamista, se on nykyaikaa. Vertailevan
kustannustutkimuksen puuttuessa on pidät-
täytävä taloudellisuus- ja tehokkuusver-

tailuista. On tarkasteltava alueittain rakennettua yhdyskuntaa asumismiljöönä.

Vaikka "vihreistä leskistä" puhuminen onkin jo siirtynyt historiaan selvänä lioitteluna, on uusilla asuntoalueilla ilmeiset puutteensa asumismiljöönä. Kun niiden asukkaat koostuvat etupäässä nuorista perheistä, ovat nuorten perheiden ongelmat korostuneesti esillä. Aluksi on huutava puute lastenhoitopaikoista. Vuosikymmenen perästä ei nuorisolle tahdo löytyä tilaa ja vanhenevissa lähiöissä valtaosa asukkaista on yht'aikaa vanhuksia, joille ei löydy tarvittavaa kotiapua. Eri sukupolvet vieraantuvat toisistaan. Aluerakentamisen tuloksena nopeasti syntynyt lähiö on "valmis" heti, ja jos perhe haluaisi samassa lähiössä muuttaa isompaan asuntoon, se on mahdotonta, koska sellaista ei ole eikä omakoti- tai rivitalotontteja ole varattu. On siis katkaistava syntyneet siteet, vaihdettava lapset toisiin kouluihin, kerhoihin, nuorisopiireihin ja muutettava. Jos alueelle vielä on vahvistettu joitakin keskipinta-ala-lukuja, sen pahempi. Aluerakentamisen tuloksena syntynyt lähiö on tehty eikä syntynyt. Sitä leimaa kaavamainen samanlaisuus, talojen samanlaisuus, pihojen yhtäläisyys, yhteiskunnan samanlaisten ongelmien kasautuminen, mikä johtaa niiden korostumiseen ja vaikeutumiseen. Inhimillinen asumismiljöö syntyy vaihtelusta, eri ikäluokkien, eri yhteiskuntaluokkien, erilaisten näkemysten ja harrastusten hedelmällisestä vuorovaikutuksesta. Sitä ei saavuteta keräämällä lapsiperheet omiin lähiöihinsä, sopeutumattomat tai varattomat vuokratotaloihin, vanhuksat vanhusten vuokratotaloihin, opiskelijat kampuksille opiskelija-asuntoloihin, naimattomat nuoret nuorisohotelleihin jne. Kaikki tällaiset erikoisjärjestelyt ovat tulleet välttämättömäksi kaavamaisen ja jäykän asuntopolitiikan seurauksena, mutta mitään onnellista asumismiljöötä niillä ei pystytä luomaan. Päinvastoin näiden ryhmien unohtaminen yleisessä asuntopolitiikassa on synnyttänyt monenlaisia uusia ongelmia. Niin kauan

kuin ei nykyistä paremmin tunneta ihmiselämässä vallitsevia syy- ja seuraussuhteita, pitäisi yhteiskuntapolitiikassa noudattaa suurta varovaisuutta. Ihmisen tarpeet ja mieltymykset ovat niin moninaiset, että niitä ei tyydytä yhteen muottiin puserrettu asumismiljöö. Jos yritetään suunnitella käyttäen apuna käyttäytymistieteellistä tutkimusta, jossa elämän moninaiset arvot on puserrettu muutaman muuttujan määrittelemään matemaattiseen malliin, saadaan tulokseksi asumismiljöö, jota voidaan verrata lehdettömään koivuun, jossa vain runko ja muutama paksu oksa on jäljellä. Tällainen asuntoalue on menettänyt kaiken sen viehätysten, mikä koivulla on keväisellä hiirenkorvalla ollessa tai talvella jäähileiden kimaltaessa. Suunnittelijan pitäisi antaa asukkaille mahdollisuus oman yksilöllisen makunsa ja kykynsä mukaan saada kuiva koivun runko elämään.

Isot vaiko pienet piha-alueet?

Keskeinen kysymys asuntoalueita suunniteltaessa on asuntoa ympäröivän maan käyttö. Omakotitontti ei urbaanisessa yhteiskunnassa voi olla niin suuri, että se tarjoaisi hiekkalaatikkoikää suuremmille lapsille toimintamahdollisuuksia. Kun omakotialueita ei tähän saakka ole suunniteltu yhtenäisiksi alueiksi, ei varttuneemmille lapsille ja nuorisolle ole tilaa muuta kuin kadulla. Pihan hoidon ja taloudellisen rakentamisen kannalta ei ole järkevääkään pyrkiä omakotitonttien suurentamiseen, pikemminkin määrätietoiseen pienentämiseen. Mutta pitäisi huolehtia siitä, että lapsilla olisi pallokenttensä turvallisen matkan päässä kotoa.

Vaikka kerrostalojen pihamaat yleensä ovatkin suurempia, ei niilläkään silti ole toimintamahdollisuuksia kouluikäisille lapsille ja nuorisolle. Parempi ratkaisu kuin koko asuntoalueen yhteiset suuret pallokentät ja luistinradat ovat varmaankin muutaman sadan perheen nuorisolle tarkoitetut korttelikentät ja urheilualueet. Pyr-

kiminen laadultaan mahdollisimman korkeatasoiseen on nuorison kohdalla niin kuin monessa muussakin asiassa asuntopolitiikassa vienyt kehityksen siihen, että riittävää määrää edes vaatimattomampia palveluksia ei ole olemassa. "Joutilaisuus on paheitten äiti", ja asumismiljöön tulisi tarjota riittävä määrä herätteitä ja mahdollisuuksia joutilaan ajan kuluttamiseen keuhkavästyttävästi. Joskus tuntuu siltä, että julkisessa sanassa pidetään paljon tärkeämpänä nuorisolle tarjottavia kaupallisia palveluita olutpullon ja repivän metelin parissa kuin kehittäviä harrastusmahdollisuuksia ja raitista ilmaa.

Palvelutason ongelma

On selvää, että jos halutaan nykyperheen elämässä välttämättömät palvelut saada lyhyen kävelymatkan etäisyydelle, on asuntoalueen oltava tiheästi rakennettu ja melko suuri. Autoistuneesta yhteiskunnasta tuotu ostoskeskusidea ei kuitenkaan ole meillä saanut varauksetonta kannatusta. Suomalainen perheenemäntä haluaa maitonsa ja leipänsä ostaa samasta tai naapuritalosta, lasten kengät ja rapahousut omasta lähiöstä mutta muut, harvemmin tehtävät ostokset halutaan valikoida keskikaupungin suurista varastoista. Tärkeämpää kuin pesulan vastaanottopiste lähiössä on ansiotyössä käyvien perheenemäntien Suomessa työajan jälkeen tapahtuva pyykin kotiinkuljetus. Liike-elämän antaman palvelutason kohottaminen esim. kerran viikossa tapahtuvilla kotiinkuljetuksilla on paljon parempaa palvelutason kohottamista kuin niukalla tavaravaliokimalla kituvien ostoskeskusten rakentaminen tai palvelutason nimissä Ruotsin malliin rakennettujen suunnattomien kerrostalokasojen rakentaminen palvelukeskusten ympärille. Meille Suomeen tuodaan asumismiljöön mallit liian usein maista, joissa perheenemäntä on kotona ja kuluttaa päivän- sä tarkkäämällä lastensa kauluksia, ajelamalla perheen toisella tai kolmannella au-



Miksi uusien asuntoalueiden palvelut tulevat aina liian myöhään?

tolla ostoksille tai seurustelemaan naisten hyväntekeväisyysjärjestöissä. Suomalainen perheenemäntä on edelleenkin "raataja", joka ansiotyön lisäksi hoitaa kotityönsä miltei äitinsä tapaan — tosin monin lisämukavuuskin, ja jonka suurin toive asuntoalueella on saada lapsensa kunnolliseen päivähoitoon. Suomalaisen asuntoalueen palvelumalli ei parhaimmillaankaan perustu asukkaiden ilmaisemiin tarpeisiin vaan muualta tuotuihin esikuviin.

Vapaa-aika

Kasvavan vapaa-ajan mukana on myös keskustelu vapaa-ajan viettoon tarvittavista palveluista lisääntynyt. Erilaiset vapaa-ajan viettoon liittyvistä toivomuksista tehdyt tutkimukset tosin osoittavat, että valtaosaltaan suomalaiset haluavat viettää vapaa-ajansa kotonaan tai sen lähiympäristössä perheensä parissa, mutta yleisiä tiedotusvälineitä seuraamalla saa sen käsityksen, että discot ja kaikenlaiset kapakat englantilaisten Pub-

ien tapaan olisivat elämän ehto suomalaisessa asumismiljöössä. Varsinainen ongelma vapaa-ajanvietto on oikeastaan vain yksinäisten vanhusten ja nuorison kohdalla. Kummallakin ryhmällä pitäisi olla mahdollisuus lähellä omaa kotiaan kerääntyä tapaamaan ikätovereitaan mieluummin järjestetyn ohjelman tai harrasteen puitteissa omalla "kolollaan". Jos se energia ja rahamäärä, joka on suunnattu kehittämään suomalaisen vapaa-ajanviettoa, olisi ohjattu kohottamaan suomalaisen perheen asuimistasoa, olisi jo jotakin näkyvää saatu aikaan. Eipä suotta valkeakoskilainen tehtaan työmies tutkimuksen yhteydessä ilmaissut Jouko Siivelle pelkoaan siitä, että hänen vapaa-aikaansa alettaisiin liian pal-

jon ylhäältä päin ohjailta. Anglosaksisesta kirjallisuudesta tuodut vapaa-ajan vieton mallit kun nekään eivät näytä oikein sovinolla kotiutuvan siihen asumismiljööseen, jonka suomalainen tuntee omakseen.

Suomalaisen asumismiljöön kehittämissä tiettyyn rajaan viety kokonaisuunnittelu on välttämätöntä; koivun runko ja isot oksat on vedettävä karkeilta äärivoiltaan yhteiskunnan toimesta. Mutta yhteiskunnan kontrolli ja ohjaustoiminta ei saa olla niin pitkälle vietyä ja kaavamaista, että se tukahduttaa elävän elämän ja tekee ihmisestä samaan muottiin valetun robotin — ei viihtyvyyden, palvelutason, tehokkuuden eikä taloudellisuuden peitenimilläkään naamioituna.

Yhdyskuntatesti

Arkkitehti Matti Tausti

Testaus on ajan termi. Moottoriajoneuvojen suhteen on testausta suoritettu jo vuosikautia. Viime aikoina on myös asuntojen, eritoten lomanviettoon tarkoitettujen rakennusten testaus lisääntynyt ilahduttavasti. Mutta yhdyskunnat kokonaisuutena ovat ainakin toistaiseksi jääneet tällaisten tutkimusten ulkopuolelle. Testauksena tuskin voitaneen pitää messuilla ja maatalousnäyttelyissä joidenkin kuntien osastoilla esitettyjä kartoja ja tilastoja, joiden ilmeisesti pääasiallisena tarkoituksena on ollut yrittäjien kiinnostuksen herättäminen.

Yhdyskuntatesti voidaan tehdä miltei rajattoman perusteelliseksi ja laajaksi. Testin laatuun ja laajuuteen vaikuttaa nimenomaan se, ketä varten se laaditaan. Tällöin tulee kysymykseen esimerkiksi asukkaan, teollisuuslaitoksen, vähittäiskaupan, matkailun, tai vaikkapa puolustuslaitoksen tarpeet.

Tarkastelemme seuraavassa meitä lähimmäisen eli asukkaan suhteen kiinnostavan yhdyskuntatestin laatimisperusteita.

Yhdyskuntatestauksen perusteisiin voidaan päätyä "takaperoisesti" eli yhdyskuntasuunnittelun kautta. Yhä selvemmäksi niin päättävälle elimille kuin suunnittelun parissa työskenteleville on tullut, että tarkoituksenmukainen yhdyskuntasuunnittelu edellyttää normeja, jotka estävät epäterveen kehityksen, mutta sallivat miltei luke mattomat variaatiot hyväksyttävälle ratkaisuille. Muun ohella jättimäiset liikennejärjestelyihin kohdistuvat investoinnit kuvaavat omalta osaltaan sitä vinosuuntausta,

mihin yhdyskuntien rakentamisessa on jouduttu. Sekä valtion että kuntien ja suuressa määrin myös yksityisten varoja joudutaan yhä kasvavassa määrin käyttämään eritoten työmatkaliikenteen hoitamiseen. Työajan lyhentyminen mitätöityy työmatkoihin käytettävän ajan pidentyessä yhä entisestään. Kansalaisten hyvinvointi ei lisääntykään tuottavuuden mukaisesti.

Ihmiskeskeinen suunnittelu edellyttää sellaisten yhdyskuntien luomista, joissa työmatkojen liikennetarve muodostuu mahdollisimman vähäiseksi. Etäisyys asunnon ja työpaikan välillä ei yleensä saisi olla suurempi kuin 1,5 kilometriä. Samoin olisi kansalaisille turvattava riittävät virkistysalueet kohtuullisella etäisyydellä asunnosta.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaisesti olisi mahdollista laatia yleisesti noudatettavaksi tarkoitetut normit, joita sovellettaisiin seutu-, yleis-, asema- ja rakennuskaavoituksessa.

Suorittamieni alustavien tutkimusten perusteella voitaisiin päätyä esimerkiksi seuraaviin yleisnormeihin, joista poikkeamiseen olisi esitettävä riittävät perustelut:

Yhdyskunnassa tulee jokaisen 100 hehtaarin (yhden neliökilometrin) alueen, joka muodostuu ympyrästä, jonka säde on 565 metriä ja jonka ympyrän keskipiste on mikä hyvänsä kohta yhdyskunnassa, täyttää seuraavat ehdot:

- alueen asuintilojen rakennusoikeus saa olla enintään 500 000 m² asuntokerrosalaa tai enintään 7 000 asuinhuoneistoa;
- työtilojen kerrosalaa tulee olla vähin-



Yhdyskunnassa on eri toiminnoille varattava tarkoituksenmukaiset tilansa.

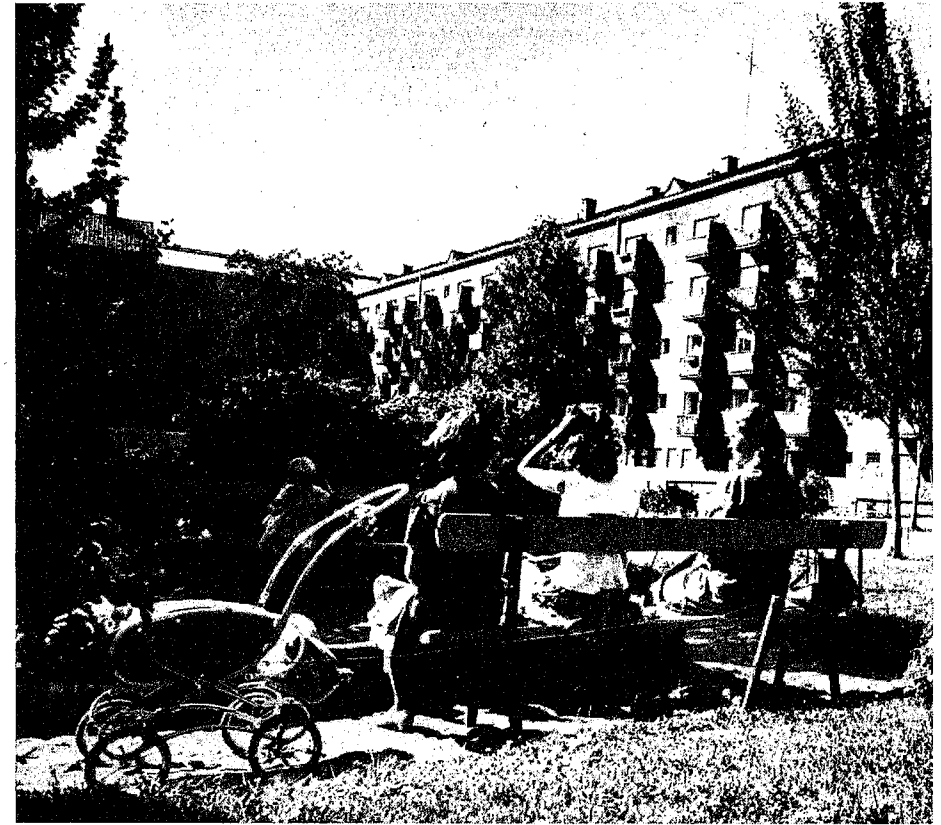
tään 1/3 ja enintään 2/3 asuinhuoneistojen kerrosalasta tai työpaikkoja tulee olla vähintään puolet asuinhuoneistojen lukumäärästä, kuitenkin enintään kaksi työpaikkaa asuinhuoneistoa kohti; sekä virkistysaluetta (puisto-, urheilu- ja muuta vastaavaa yleiseen käyttöön varattua alaa) tulee olla ala, joka on vähintään puolet alueen koko rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta.

Tällaisessa yhdyskunnassa on jokaisen asuinrakennuksen suhteen riittävä määrä työpaikkoja kohtuullisella etäisyydellä ja virkistysalueiden etäisyys pysyy myös hyväksyttävänä ja niiden mitoitus perustuu yleisesti eurooppalaisittain hyväksytyyn normiin eli noin 30 m² virkistysaluetta asukasta kohti.

Edellä esitetyn mukaisesti on mahdollista selvittää eri yhdyskuntien suhteen se

alue, joka täyttää tässä esitetyn normituksen vaatimukset. Jo Helsingin ympäristössä tulnaisiin toteamaan sekä liiallisia työpaikkoja kuin myös liiallisia asuntomääriä sisältäviä alueita. Varsin vähäiselle huomiolle onkin toistaiseksi jäänyt sellaisten teollisuusvyöhykkeitten syntyminen, joille yhteydet on ollut pakko järjestää miltei 100-prosenttisesti henkilö- ja linja-autokuljetuksin. Liikennetarpeen minimointi on mitä tärkein näkökohta sopusuhtaisen ja taloudellisesti toimivan yhdyskunnan luomiseksi.

Edellä esitetyssä ei ole tuotu esiin pienintä hyväksyttävää yhdyskuntaa. Tehtävä olisi erittäin vaikea, sillä mitä moninaisimmat seikat vaikuttavat tällaiseen arvostukseen. Haapasaari, Suomen pienin kunta, nyttemmin alle sata asukasta omaavana, on monessa suhteessa toimiva ja tyytyväi-



nen, monessa suhteessa varsin puutteellinen. Killinkosken 1 000 asukkaan teollisuusyhdyskunta Virroilla toimii käsityksen mukaan paremmin kuin kymmenen kertaa suurempi Espoon Haukilahti. Mikäli työssä käyvien kansalaisten työmatkoihin käyttämä aika arvostetaan kohtuullisen tuntipalkan mukaisesti, muuttuvat jo monet käsitykset eri paikkakuntien onnellisuudesta.

Valtakunnallisesti yhteismitallisella yhdyskuntatestauksella on mahdollista selvittää mitä moninaisimpien palvelujen saantimahdollisuus koskien niin hyvin kaupallisia, kultturelleja, sosiaalisia, urheilu- ja

matkailutarpeita. Sillä voidaan puolueettomasti selvittää yhdyskunnan käyttöveden ja ilman puhtaus, maku ja haju, uintimahdollisuuksien laatu ja aika, jääkiekkoradat, hyppyrimäet ja totalisaattoriajot. Se voidaan laatia ottaen huomioon lapsiperheen tarpeet tai eläkkeelle siirtyvän toiveet. Siihen liittyvä mikro-ilmastotutkimus kertoo, mitkä vihannekset ja mitkä omenalajikkeet menestyvät parhaiten omakottiasukkaan puutarhassa.

Yhdyskuntatestaus on totta, yhdyskuntatesti on totuus yhdyskunnasta — se olisi tuotava julki.

Asukkaan oikeusturva

Varatuomari Onni Mikkonen

Välttämättömiin inhimillisiin hyödykkeisiin kuuluu sovelias asunto, johon sen asukas voi perustaa itselleen ja perheelleen kodin. Vastakkaisten etunäkökohtien ja tarpeiden maailmassa ei tämän tavoitteen saavuttaminen ole läheskään aina yksinkertainen asia. Kuitenkin asumistilanteen pysyvyys, sen varmuus, on luonnollinen pyrkimysten kohde. Vasta sen saavutettuaan voi asianomainen asukas suhtautua luotavasti tulevaisuuteensa. Kehittyneessä yhteiskunnassa esiintyy tämän vuoksi voimakkaana vaatimus säännellä asumiseen liittyvät kysymykset mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja tasapuolisesti niin, että ristiriitatilanteissa erityisesti heikomman osapuolen oikeudet edut tulevat turvatuiksi.

Asukkaan oikeusturva toteutuu erilaisena siitä riippuen, millainen oikeus hänellä on oikeusturvavaatimuksen kohteena olevaan asuntoon. Tältä pohjalta lähtien voidaan asukkaat ryhmitellä seuraavasti:

- kiinteistön omistaja-asukas,
- asunto-osakeyhtiön osakas,
- asunto-osuuskunnan jäsen ja
- huoneenvuokrasuhteessa oleva asukas.

Kiinteistön omistaja-asukas

Omistaja-asukkaan oikeusturva on varma. Hän hallitsee asuntoaan omistusoikeuden suomalla pysyvyydellä ja järkkymättömyydellä. Omistajan asumisoikeutta voivat horjuttaa vain erityiset toimenpiteet, kuten pakkohuutokauppa- tai konkurssimenettely tai pakkolunastus. Viimeksi mainittu tulee kysymykseen, milloin kiinteistö esim. asemakaavaa vahvistettaessa tai sitä muutettaessa on osoitettu käytettäväksi yleisiin tarkoituksiin. Eri asia on, että kiinteistön rakentamista varten mahdollisesti myönnettyjen valtion tai kunnan halpakorkoisten lainojen ehdot saattavat sisältää rajoituksia kiinteistön luovutuksen tai sen kokonaisvuokrauksen suhteen. Siten ne rajoittavat omistajan mahdollisuuksia vapaasti määrätä kiinteistöstään laina-aikana.

Asunto-osakeyhtiön osakas

Tarkastelun kohteena on tässä yhteydessä osakas, joka omistaa omana asuntonaan käyttämänsä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Hankkimalla nuo osakkeet on osakas varmistanut itselleen varsin turvatuun asemaan, joka perustuu osakeyhtiöistä ja asunto-osakeyhtiöistä annettuihin lakeihin sekä yhtiön yhtiöjärjestykseen. Osakas ei omista huoneistoa, vaan sen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Siitä huolimatta on osakkaalla huoneistoa omistavan asunto-osakeyhtiön suostumuksesta oikeus tehdä huoneistoon rakenteellisia muutoksia, jotka eivät vahingoita rakennusta tai tuota toiselle osakkaalle haittaa. Viranomaisen luvan edellyttävään muutokseen on kuitenkin hankittava yhtiön hallituksen hyväksyminen.

Osakas on velvollinen suorittamaan huoneistostaan yhtiölle yhtiökokouksen määräämän vastikkeen. Vaikka hän tämän velvollisuutensa laiminlyö, ei hän silti menetä osakkeitaan. Yhtiö ei voi ilman muuta hakea osakasta vastaan suoritustuomiota maksamattomista vastikkeista eikä pakkorealisoita osakkeita. Sensijaan yhtiö voi

ottaa osakkaan hallitseman huoneiston omaan hallintaansa yhtiökokouksen päätöksellä, joka on määräajassa annettava osakkaalle tiedoksi. Osakas puolestaan voi saattaa yhtiökokouksen päätöksen asianomaisen alioikeuden tutkittavaksi. Jos näin ei tapahdu tai jos osakas häviää juttunsa oikeudessa, joutuu hän muuttamaan huoneistosta. Mikäli hän ei vapaaehtoisesti luovuta huoneiston hallintaa, voidaan häneen kohdistaa ulosottolain mukainen hädänmenettely. Yhtiö on oikeutettu pitämään osakkaalta kerrotuin tavoin ottamansa huoneisto hallinnassaan enintään kolme vuotta. Tänä aikana on huoneisto pidettävä vuokralalla käypää vuokraa vastaan, ja on se rahamäärä, jolla vuokra ylittää yhtiön saatavat, luovutettava osakkaalle.

Vastaavasti voidaan huoneisto ottaa yhtiön hallintaan eräissä muissa tapauksissa. Näin tapahtuu, milloin huoneistoa käytetään oleellisesti vieraaseen tarkoitukseen, huoneistoa hoidetaan huonosti, siellä vietetään pahantapaista elämää tai talon järjestysääntöjen noudattaminen laiminlyödään. Kuitenkin edellytetään näissä tapauksissa, samoin kuin myös yhtiövästikkeen tultua laiminlyödyksi, että yhtiön hallitus on ensin antanut osakkaalle muistutuksen, joka ei ole johtanut tulokseen. Myöskään vähäinen rikkomus ei johda huoneiston haltuunottoon. Jos osakas esim. silloin tällöin laiminlyö yhtiön järjestyssäännössä olevan määräyksen tuuletusparvekkeiden käyttöajoista, on huoneiston haltuunottoa pidettävä liian ankarana seuraamuksena siitä.

Osakkaan oikeusturvaan kuuluu hänen mahdollisuutensa myydä tai muuten luovuttaa omistamansa osakkeet sekä vuokrata hallitsemansa huoneisto joko kokonaan tai osittain kolmannelle henkilölle. Nämä oikeudet saattavat kuitenkin olla rajoitetut yhtiöjärjestykseen otetuilla määräyksillä. Jos yhtiölle on myönnetty valtion asuntolainaa, on yhtiöjärjestykseen otettava myyntitapausten varalta määräykset osakkeisiin kohdistuvasta yhtiön ja asianomaisen kunnan etuosto-oikeudesta sekä mää-

räykset huoneiston kokonaisvuokrauksen ajallisesta rajoittamisesta. Myös muunlaisissa yhtiöissä voidaan yhtiöjärjestykseen ottaa määräykset sekä vuokraoikeuden rajoittamisesta että osakkeisiin kohdistuvasta lunastusoikeudesta. Lunastusoikeus on kuitenkin tällöin yhtiön muilla osakkailla.

Asunto-osuuskunnan jäsen

Tarvittavien alkupääomien puute on syytä siihen, ettei läheskään kaikilla asunnon-tarvitsijoilla ole mahdollisuuksia hankkia osakkeita edes valtion halpakorkoisilla lainoilla lainoitetuista asunto-osakeyhtiöistä. Toisaalta on voitannut alaa mielipide, etteivät huoneenvuokralain säännökset anna riittävää hallinnansuojaa ja varmuutta vuokralaisille. Tämän vuoksi on pyritty konstruoimaan asuntoyhtymämuoto, jossa vuokrasuhteen pysyvyys olisi taattu, samalla kun oma pääoma tämän edun saavuttamiseksi olisi riittävän alhainen. Ratkaisu on nähty asunto-osuuskuntien perustamisessa. Sanotut yhtymät on todettu mahdollisiksi vuonna 1954 annetun osuuskuntalain perusteella. Viime vuosina asunto-osuuskunnat ovat lisääntyneet, joskin tietojeni mukaan vain valtion asuntolainoituksen turvin.

Osuuskunnan ja sen jäsenen välille syntyy normaali huoneenvuokrasuhde sillä pääasiallisella poikkeavuudella, ettei osuuskunnalla ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta jäsenyyden kestäessä. Jäsen puolestaan suorittaa osuuskunnalle alkupääomanaan kiinteän osuuskunnan maksun sekä tarvittaessa tasaavan pääsymaksun osuuskunnan rakennuksiin tarvittavan oman pääoman suorittamiseksi.

Osuuskunnan ja jäsenen välisessä vuokrasopimuksessa noudatetaan huoneenvuokralakia, kuitenkin eräin poikkeuksin. Niinpä sopimuksessa ei määrätä vuokra-aikaa. Itse vuokra määräytyy lähinnä samojen periaatteiden mukaan kuin asunto-osakeyhtiöiden yhtiövästike.

Jäsen voi siirtää osuutensa osuuskunnas-
sa toiselle, mutta itse jäsenyyttä ei voida
siirtää, vaan päättää jäsenyydestä normaali-
listi osuuskunnan hallitus.

Vaikka osuuskunnalla ei ole oikeutta irtisanoo-
vuokrasopimusta jäsenyyden kes-
täessä, saattaa jäsen joutua erotetuksi
osuuskunnasta, mikä merkitsee asunnon
menetystä. Erottamisperusteet ovat likipi-
täen samat, jotka tavallisissa huoneen-
vuokrasuhteissa merkitsevät vuokraoikeu-
den menetystä. Yhteisenä piirteenä on,
että nämä perusteet johtuvat jäsenen sään-
nöstenvastaisesta teosta tai laiminlyönnistä.
Erottamisperusteina saattanevat useimmiten
tulla kysymykseen maksujen tai vuokri-
en suoritusten laiminlyönti, huoneiston
käyttäminen vieraaseen tarkoitukseen, pa-
hantapaisen elämän viettäminen huoneis-
tossa tahi talon järjestyssääntöjen vastai-
nen toiminta.

Kun jäsen eroaa tai erotetaan osuuskun-
nasta, saa hän takaisin aikanaan suorita-
tamansa alkupääoman sellaisenaan. Sensi-
jaan hän ei saa hyvitystä rahanarvon mah-
dollisesta muutoksesta, enempää kuin sii-
täkään, että hän on vuokraa suorittaessaan
samalla kartuttanut osuuskunnan omaa
pääomaa, vieraan pääoman vähentyessä.
Tällaiseen asiantilaan on kohdistettu ar-
vostelua, koska jäsen tosiasiallisesti kärsii
pääoman menetyksen, mutta voimassaole-
van osuuskuntalain mukaan ei muunlainen
menettely voine tulla kysymykseen. Saattai-
si kuitenkin olla paikallaan kehittää asun-
to-osuuskuntia varten oma lainsäädäntö,
jossa niiden erityisluonne otettaisiin riittä-
västi huomioon.

Huoneenvuokrasuhteessa oleva asukas

Vuokralaisen oikeudellinen asema mää-
rätty nykyisin lähinnä vuonna 1961 ane-
tun huoneenvuokralain perusteella. Sitä en-
nen oli voimassa vastaava laki vuodelta
1925, mutta ohi sen periaatteiden tapahtui
huoneenvuokrauksen alalla monivivahteis-
ta kehitystä. Kehitys sai alkunsa viime sota-

ajan poikkeuksellisissa oloissa, jotka johti-
vat lähes kaksikymmentä vuotta jatkuneeseen
huoneenvuokrasäännöstelyyn. Vasta
vuoden 1961 päättyessä lakkasivat poik-
keusmääräykset lopullisesti olemasta voi-
massa, joskin ne aikojen kuluessa olivat
kokeneet melkoisia lievennyksiä. Säännös-
telymääräykset ovat myöhemminkin olleet
omiaan vaikuttamaan huoneenvuokrasään-
nösten oikeasta sisällöstä omaksuttuihin
mielipiteisiin. Näin on tapahtunut varsinkin
asutuskeskuksissa, joissa asuntopulaa on
jatkuvasti ollut havaittavissa. Nämä mieli-
piteet ovat usein olleet värittyneitä tai liian
tunneperäisiä. Jos huoneenvuokrasymyk-
siä arvostellaan viileästi, jouduttanee en-
sinnä toteamaan, että vaikka julkinen sek-
tori, lähinnä kunnat sekä sosiaaliset asun-
toyhtymät ja monet työnantajat ovat viime
vuosina voineet asuntohallituksen myöntä-
mien lainojen turvin keskittyä laajaan
vuokra-asuntojen tuotantoon, ei tätä teh-
tävää voitane jättää peikästään niille. Työn-
antajat keskittyvät lähinnä työsuhteasun-
tojen aikaansaamiseen. Julkinen sektori
sekä sosiaalinen asuntotuotanto joutuvat
ensi sijassa kiinnittämään huomionsa eri-
tyisryhmien, kuten suurten perheiden ja
vanhusten asunnontarpeen tyydyttämiseen.
Selvää kuitenkin on, että erityisryhmien ul-
kopuolellakin ilmenee vuokra-asuntojen
tarvetta. Tämän johdosta olisi pyrittävä tu-
kemaan yksityisen pääoman ohjautumista
osaltaan myös vuokra-asuntojen tuotan-
toon. Se on mahdollista, mikäli tätä kautta
voidaan yksityiselle pääomalle tarjota riit-
tävä korkotuotto. Toisaalta on vuokralaisen
asema järjestettävä riittävän pysyväksi.
Tässä lienee eräs huoneenvuokralainsää-
dännön vaikeimpia ongelmia. Jos säännök-
set ovat liian tiukat, pakenee pääoma, jos
ne ovat liian väljät, vaarantuu vuokralaisen
oikeudellinen asema.

Vuokralaisen oikeusturva perustuu pää-
asiallisesti hänen mahdollisuuksiinsa vält-
tyä epäselviltä vuokraehdoilta ja perustet-
ta vailla olevilta irtisanomisilta, mutta säi-
lyttää kohtuullinen vuokrataso.

Vuokrasopimuksen ehtojen tulee olla
riittävän selvät. Paras selvyyks saavutetaan,
jos käytetään kirjallista muotoa. Voimassa
olevan huoneenvuokralain mukaan on so-
pimus kirjallisesti tehtävä jos huoneisto
luovutetaan vuodeksi tai sitä pitemmäksi
ajaksi tai, jos vuokranantaja tahi vuokra-
lainen sitä vaatii.

Perusteettomat irtisanomiset ovat vältet-
tämissä antamalla vuokralaiselle lain sään-
nöksillä riittävää hallinnansuojaa. Huo-
neenvuokralaissa vallitsevan periaatteen
mukaan ei kauppa yleensä riko vuokra-
sopimusta. Tämä pätee kuitenkin vain, jos
vuokralainen on ennen huoneiston tai sen
hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä
ottanut huoneiston hallintaansa, tai jos
kauppakirjassa on vuokrasopimuksen tur-
vaava ehto tahi jos vuokrasopimus on kiin-
nitetty. Muuten, ellei mikään edellä maini-
tuista edellytyksistä täyty, on uudella omis-
tajalla oikeus irtisanoo vuokralainen.

Laki tarjoaa hallinnan suojaa myös siten,
että vuokralainen on oikeutettu ilman
vuokranantajan lupaa siirtämään vuokra-
oikeutensa vanhemmalleen tai lapselleen.
Edellytyksenä kuitenkin on, että vuokran-
antaja voi kohtuudella tyytyä uuteen vuok-
ralaiseen.

Vuokralainen saattaa menettää vuokra-
oikeutensa sopimuksenvastaisen toimintansa
tai laiminlyöntinsä vuoksi, joka ei ole
vähäinen. Normaalitytapaus lienee vuokran-
maksun laiminlyönti. Vuokraoikeuden me-
netyksestä seuraa, että vuokranantaja voi
irtisanoo sopimuksen päätyväksi välittö-
mästi. Jos vuokralainen sensijaan asian-
mukaisesti noudattaa vuokrasopimuksen
määräyksiä, suo laki hänelle myös irtisa-
nomisen tapahtuessa hallinnansuojaa. Hän
voi viikon kuluessa irtisanomisesta lukien
ilmoittaa vuokranantajalle haluavansa pitää
huoneiston edelleen vuokralla. Vuokranan-
tajan on tällöin ilmoitettava vuokralaiselle
kirjallisesti ne ehdot, joilla vuokrasuhdetta
voidaan pitentää tai syyn kieltäytymiseen-
sä. Jos vuokranantaja laiminlyö kirjallisen
ilmoituksen, tai jos ehdot vuokrasuhteen

jatkamiselle ovat kohtuuttomat tahi hyvän
tavan vastaiset, on vuokralainen oikeutettu
saamaan korvauksen muuttokustannuksis-
taan, huoneiston vuokra-arvoa lisäävistä
mahdollisista parannuksista sekä uuden
asunnon hankkimisesta johtuneista kuluis-
taan.

Hallinnan suojaa koskevien säännösten
piiriin kuuluvat edelleen muuttopäivän siir-
tämistä koskevat määräykset. Normaalisti
muuttopäivä on vuokrasuhteen päättymistä
lähinnä seuraava arkipäivä. Vuokralaisella
on oikeus saada paikkakunnan alioikeuden
päätoimella muuttopäivä siirretyksi ensin
kuudella ja senjälkeen mahdollisesti vielä
kolmella kuukaudella. Siirron edellytyksenä
on huoneenvuokralain mukaan, että vuokra-
lainen tai hänen perheensä joutuisivat
vuokrasopimuksen lakkaamisen vuoksi hä-
dänalaiseen asemaan.

Huoneenvuokralain voimassaollessa on
katsottu tarpeelliseksi lisätä väliaikaisesti,
aina vuodeksi kerrallaan, vuokralaisen hal-
linnansuojaa. Tätä kirjoitettaessa ei ole
tiedossa, annetaanko vastaavia säännöksiä
vuodelle 1971. Kun kokemus on kuitenkin
osoittanut, että poikkeussäännökset, var-
sinkin huoneenvuokrauksen alueella, ovat
varsin sitkeähenkisiä, lienee niitä myös täs-
sä yhteydessä hieman valotettava.

Vuoden 1970 taloudellisen kasvun turvaa-
mista koskevan lain perusteella annettiin
sanotun vuoden ajaksi vuokralaisen hallin-
nansuojan lisäämistä koskeva valtioneuvos-
ton päätös (As.kok. N:o 774/69). Päätökse-
llä on vuokranantajan irtisanomisoikeutta
yhä rajoitettu. Irtisanominen on yleensä
mahdollinen vain, milloin vuokranantaja
tarvitsee huoneiston omaan, läheisen omai-
sensa tai työntekijänsä käyttöön tahi elin-
keinojen harjoittamista varten taikka mil-
loin muuten on olemassa painavia syitä.
Lisäksi irtisanomisen tekee mahdolliseksi
vuokraoikeuden menettäminen tai eräät
muut siihen verrattavat perusteet. Päätök-
sen mukaan on myöskin muuttopäivän siir-
ttäminen mahdollinen jo sillä perusteella,
että vuokralaiselle tai hänen perheelleen

aiheutuisi huomattavia vaikeuksia uuden asunnon hankkimisessa, vaikka suoranaista hädänalaista asemaa ei vielä ollisikaan osoitettavissa.

Vuokran suuruuden suhteen vallitsee huoneenvuokralaisissa sopimusvapaus. Määrävänä on siis kysyntä ja tarjonta. Kuitenkin on katsottu, ettei vaadittu vuokra saa olla ylettömästi epäsuhteessa huoneiston vuokra-arvoon, sillä silloin saattaa olla kysymyksessä rikoslainkin kieltämä vuokran kiskominen.

Vuokran vapaalle muotoutumiselle on olemassa toinenkin rajoitus. Huoneenvuokralain 37 §:n 1 momentin mukaan joutuu vuokranantaja korvaamaan vuokralaiselle muutto- ym. kustannukset, jos vuokrasuhteen jatkamiselle on asetettu kohtuuttomia tai vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaisia ehtoja. Näinollen voi vuokranantaja joutua korvausvelvolliseksi, jos hän sanotussa tilanteessa vaatii kohtuuttoman korkean vuokran tai kieltää edelleenvuokrauksen vain siitä syystä, että kolmas henkilö tarjoaa huoneistosta korkeampaa vuokraa.

Vuodesta 1963 alkaen on aina vuoden kerrallaan ollut voimassa eräs erityislaki. Sen nykyisenä nimenä on laki huoneen-

vuokrien sovittelusta Helsingin kaupungissa ja eräissä muissa kunnissa, ja on se voimassa myös vuoden 1970 aikana. Nimensä mukaisesti tämä laki koskee Helsingin kaupunkia sekä niitä valtioneuvoston erikseen määräämiä kuntia, joissa on todettu perittävän huomattavassa laajuudessa kohtuuttomia vuokria. Erityinen vuokraoimikunta sovittelee vuokranantajan tai vuokralaisen vaatimuksesta vuokran sellaiseksi, että se vastaa samanlaatuista huoneistoista pitkäkhön ajan kestävässä vuokrasuhteissa maksettavia kohtuullisia käyppiä vuokria. Määritys perustuu tilastollisen päätoimiston toimesta hankittaviin selvityksiin. On ilmeistä, että tämä erityislaki tulee pysymään voimassa myös vuonna 1971.

Näyttää siltä, että vuokralaisen suojaaminen on jatkuvasti yhä lisääntyvän lainsäädännöllisen mielenkiinnon kohteena. Tätä kehitystä ruokkii jatkuva asuntopula, joka ilmeisesti kuitenkin jo nykyään on enemmän laadullista kuin määrällistä. Poikkeuksen muodostavat suuret asutuskeskukset. Vuokralaisen oikeusturvan varmistaminen saattaa niiden osalta vaatia erityisiä toimenpiteitä. Tällöin olisi kuitenkin voitava välttää liian sitovia rajoituksia, jotta vuokra-asuntojen tuotanto ei tyrehtyisi.

Asuntotuotanto ja luottolaitokset

Pankinjohtaja Esko Nurminen



Rahoitusmahdollisuuksien suhdannäkymät

Asuntotuotannon rahoitustilanne on parin viime vuoden ajan ollut varsin keveä. Devalvoinnin jälkeen ei ollut syytä pitää rahamarkkinoita kireinä vaan pääasiana oli saada käyntiin voimakas investointitoiminta. Suuri ulkomaankaupan ylijäämä vuonna 1968 osaltaan vaikutti myöskin rahamarkkinoihin keventävästi. Nyt näyttää kuitenkin siltä, että nämä ajat alkaisivat olla ohitse. Luottolaitosten mahdollisuudet asuntotuotannon rahoittamiseen riippuvat yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Nykyisen kaltaiseen noususuhdanteeseen liittyy oleellisesti ylikuumenemisen vaara, joka toteutuessaan merkitsee vajuusta maksutaseessa ja tavallista voimakkaampaa hintojen nousua. Tällainen kehitys johtaa automaattisestikin rahamarkkinoiden kiristymiseen, mutta samalla se aiheuttaa rahapolitiikassa muutoksen kiristävään suuntaan.

Ylikuumenemisen vaara sai Suomen Pan-

kin jo vuoden 1969 syksyllä ryhtymään toimenpiteisiin rahalaitosten luotonannon rajoittamiseksi. Luotonantoa rajoittavat määräykset ovat sen jälkeen olleet jatkuvasti voimassa, mutta niiden teho osoittautui aluksi varsin heikoksi. Vielä kesään 1970 mennessä ei kovin voimakasta rahamarkkinoiden kiristymistä tapahtunut. Samanaikaisesti ylikuumenemisen merkit kuitenkin lisääntyivät, ennen kaikkea vaihtotaseen vajuus kasvoi huolestuttavasti. Luotonantoa rajoittavan politiikan vaikutukset alkoivat kypsyä, liikepankkien velka Suomen Pankille alkoi muodostua niin rasittavaksi, että sillä oli merkitystä kannattavuuden kannalta. Ensimmäiset merkit luotonannon kasvun hidastumisesta alkoivat tällöin näkyä.

Vaikka syksyllä 1970 säästöpankkien ja osuuspankkien maksuvalmius vielä olikin täysin tyydyttävä näyttää ilmeiseltä, että luotonsaanti olennaisesti vaikeutuisi vuotta 1971 kohti mentäessä. Yleinen taloudellinen kehitys näyttää siltä, että tämä kiristyminen ei suinkaan jäisi ohimene-

väksi. Kireyden astetta on tosin vaikea ennustaa, mutta tuntuu epätodennäköiseltä, että luotonsaantivaikeudet olisivat samaa luokkaa kuin vuosina 1966–1967. Tätä on kuitenkin mahdotonta sanoa ennen kuin on tiedossa vuodelle 1971 tehtävät tulopolitiittiset ratkaisut. Kohtuullisuus niissä sallii kohtuullisuuden myös rahapolitiikassa.

Asuntotuotannon rahoituslähteiden tarkastelua

Meillä ei ole tilastoja siitä, kuinka suuren osuuden vuosittaisesta asuntotuotannon rahoituksesta luottolaitokset kattavat. Tilastoja on vain asuntojen tuotantoon myönnettyjen luottojen kannasta kunkin vuoden lopussa. Nämä tiedot osoittavat eri luottolaitosten suhteellisen osuuden asuntoluotoista, mutta ei niiden osuutta asuntotuotannon kokonaisrahoituksesta. Tällaisenaikin tilasto on kiinnostava ja se antaa lähtökohdan selvittäessä tulevaisuuden näkymiä. Seuraavassa asetelmassa on asuntotuotannon luottoihin laskettu asuntokiinteistöyhtiöiden saamat luotot sekä yksityisten henkilöiden kiinteistö- ja asunto-osake luotot. Eri luottolaitosten osuus tämän tilaston mukaan 31. 12. 1969 oli seuraava:

	%	Mmk
Säästöpankit	33,6	1 637,1
Liikepankit	31,8	1 549,3
Osuuspankit	12,9	629,0
Postipankki	8,7	421,0
Vakuutusyhtiöt	10,3	501,5
Muut	2,7	133,9
	100,0	4 871,8
Valtio	29,3	2 018,3
Yhteensä		6 890,1

Valtion prosentuaalinen osuus 29,3 on laskettu yhteissummasta mmk 6 890,1.

Kuten aikaisemmin on todettu on odotettavissa, että asuntotuotantoon käytettä-

vissä oleva rahamäärä vuosina 1971 ja 1972 vähenee. Monestakin syystä on tärkeää tuotannon mahdollisimman tasainen jatkuminen, jonka vuoksi nyt on erityisesti kiinnitettävä huomio eri rahoituslähteisiin.

Asuntotuotannon pääasialliset rahoituslähteet ovat luottolaitokset, valtio sekä yksityiset henkilöt. Muiden rahoituslähteiden osuus on melko vähäinen.

Valtion kyky lisätä asuntotuotannon rahoitusta riippuu tärkeysjärjestysharkinnasta. Uutena tekijänä tulee valtion kykyyn vaikuttamaan osakekohtaisten aravalainojen poismaksu. Vielä ei ole tiedossa aktiivisuus tällaisten lainojen poismaksuun, eikä näin ollen ennustettavissa tätä kautta mahdollisesti saatavissa oleva rahamäärä.

Luottolaitosten kykyyn rahoittaa asuntotuotantoa vaikuttaa toisaalta asuntotuotannon annetuista varoista palautuva määrä ja toisaalta ottolainauksen lisäyksestä asuntotuotantoon annettava osuus. Luottolaitoksilla ei ole mahdollisuutta muuttaa antolainausrakennetta asuntotuotantoa suosivaksi aiheuttamatta häiriöitä muiden rahoitussektoreiden suhteen.

Koska nykyisistä asuntoluotoista palautuva määrä muodostaa erään uusasuntotuotannon rahoituslähteen, olisi laina-aikojen lyhentämisellä suoraan rahoitusta lisäävä vaikutus. Laina-aikojen lyhentämistä vastustetaan sen asumiskustannuksia nostavan vaikutuksen vuoksi. Asiaa voidaan myöskin tarkastella huomattavasti heikentyneen asuntosäästämisen eli yksityisten henkilöiden asuntotuotantorahoituksen vähentämisen kannalta. Lyhentämällä laina-aikoja päästäisiin suurempaan tuotantoon, mikä puolestaan tekisi mahdolliseksi yhä useammalle oman asunnon hankinnan. Tästä olisi seurauksena asuntosäästämisen elpyminen jälkikäteisäästämisenä.

Korkokannan merkitys asuntotuotannon rahoituksessa on myös merkittävä. Antolainauskorkokanta on maassamme ulkomaista korkokantaa alhaisempi. Tällä on kotimaisia rahamarkkinoita rasittava vaikutus. Lisäksi luottolaitosten asuntotuotantoon



Asuntotuotannon rahoitusmenetelmien kehittäminen teollisen rakentamisen edellytyksiä vastaavaksi on eräs keskeisimpiä kysymyksiä.

antamien lainojen korko on määrätty alhaisemmaksi kuin se mahdollisesti olisi ilman määräyksiä. Tällaisilla rajoituksilla saattaa olla asuntotuotantoon käytettävän rahan määrään vähentävä vaikutus. Mikäli yleiseltä kannalta ottaen pidetään tarpeellisenä korkojen tällaista alentamista asumisen hintaa alentavana tekijänä, tulee asia hoi-

taa yhteiskunnan varoin. Se ei saa jäädä luottolaitosten korkomarginaalia kaventavaksi tekijäksi.

Merkit rahoitusmarkkinoiden kiristymiseen ovat olemassa ja kun meiltä puuttuu todella vaikuttavat keinot kiristymisen estämiseksi, on tätä vaikeutuvaa rahoitustilannetta pidettävä tosiasiana.

tyviä tulorajat alittavia hakijoita talokohtaisesti lainoitettavaa osaketaloa varten. Asunto-osakeyhtiössä, johon voidaan myöntää henkilökohtaisia osakelainoja, voi myös kunta olla yhtenä osakkeenomistajana, jolloin sen hallussa olevia osakehuoneistoja voidaan käyttää joko kunnalle tärkeiden virkamiesten asuntoina tai vuokra-asunnoiksi asumistukseen oikeutetuille lapsiperheille.

Lainojen myöntäminen vähäistä

Huolimatta henkilökohtaisen osakelainajärjestelmän monista eduista näitä lainoja on kuitenkin myönnetty varsin vähän. Esim. vuoden 1970 aikana tullaan myöntämään kaikkiaan vain noin 600 lainaa. Koska asuntohallituksen käyttösuunnitelmassa vuodelle 1970 tätä tarkoitusta varten alunperin varattu määräraha olisi edellyttänyt huomattavasti runsaampaa lainamäärää, ei hakijoita yleensä ole ollut tarpeen karsia määrärahan riittämättömyyden vuoksi. Järjestelmä on siis käynnistynyt odotettua hitaammin.

Hankaluuksia rakennuskohteiden hyväksymisessä

Vuoden 1970 aikana on henkilökohtaisten osakelainojen myöntämistä varten ollut asuntohallituksessa hyväksyttävänä kaikkiaan noin 170 rakennuskohdetta. Näistä on 60 kohdetta käsittelemättä lähinnä asiakirjojen puutteellisuuden vuoksi. Suunnitelman heikkouden tai korkeiden rakennuskustannusten vuoksi on hylätty 40 rakennuskohdetta. Loput 70 rakennuskohdetta on suunnitelman ja kustannusten osalta hyväksytty, mutta näistä vain 20 on voitu hyväksyä myös rahoituksen osalta. Muiden osalta odotetaan asiakirjojen täydennystä tai hakijat ovat luopuneet hyväksymiskäsittelystä.

Asuntohallituksen antamien ohjeiden mukaan rakennuskohdetta koskevat asiakirjat on toimitettava asuntohallitukselle kun-

nan ja lääninhallituksen kautta hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Edellä oleva osoittaa kuitenkin sen, että sen paremmin rakennuttajat kuin viranomaisetkaan eivät toistaiseksi ole olleet riittävän tietoisia käsittelyn edellyttämistä asiakirjoista sekä käsittelyjärjestystä koskevasta yksityiskohdista. Tämä onkin johtanut siihen, että monet rakennuttajat pitävät koko hyväksymismenettelyä siinä määrin mutkikkaana, että siihen ryhdytään vain, mikäli se huoneistojen markkinoinnin kannalta näyttää välttämättömältä.

Osittain rakennuttajien kiinnostusta kuitenkin vähentää myös rakennusaikaisen rahoituksen puute ja huoneistojen varaajien tekemien ostosopimusten epävarmuus. Henkilökohtaisten osakelainahakemusten monivaiheinen käsittely vie aikaa useita kuukausia. Näin ollen rakennuskohteet ennättävät lähes poikkeuksetta valmistua, ennenkuin rakennuttaja saa varmuuden edes siitä, että huoneiston varaaja saa rahoituksensa järjestymään. Kun lisäksi ensisijaislainat näissä kohteissa ovat suhteellisen vähäiset, rakennusaikainen rahoitus joudutaan lähes kokonaaisuudessaan peittämään kalliskorkoisin lyhytaikaisin luotoin.

Monivaiheinen lainahakemuskäsittely

Rakennuskohdetta koskevien asiakirjojen toimittaminen asuntohallitukselle täydellisinä ja riittävään ajoissa nopauttaisi osaltaan myös lainahakemusten käsittelyä. Kuitenkin lain edellyttämä hakemuskäsittely on jo sinänsä siinä määrin monivaiheinen ja aikaaviepä, että rakennuttajien toimenpiteiden tehostumisenkaan ei ratkaisevasti lyhentäisi käsittelyaikaa. Lain mukaan henkilökohtaiset osakelainat myönnetään kunnan välityksellä ja vastuulla. Sen jälkeen kun asuntohallitus on hyväksynyt rakennuskohteen suunnitelman, kustannukset ja rahoituksen, kunta julistaa lainat haettaviksi, käsittelee hakemukset asuntohallituksen ilmoittaman vuosittaisen kiintiön puitteissa ja toimittaa niitä koske-

van esityksen lääninhallitukselle. Lääninhallitus antaa lausuntonsa lainahakemuksista, joita koskevasta rakennuskohteista se jo aikaisemmin on antanut lausunnon, sekä toimittaa hakemukset asuntohallitukselle. Kun asuntohallitus on antanut hyväksymisensä lainojen myöntämiselle kunta, tarkistettuaan lainahakijoiden rahoituskyvyn ja hyväksytyään mahdollisesti tarvittavat väliaikaiset vakuudet, tekee lainojen myöntämistä koskevat päätökset. Vasta päätöstä koskevan valitusajan jälkeen kunta vihdoin voi tehdä lainoja koskevat maksatusesitykset asuntohallitukselle. Hakemuskäsittelyn hitaus on epäkohta paitsi rakennuttajan kannalta nimenomaan asunnontarvitsijan kannalta, varsinkin mikäli hän on ollut pakotettu muuttamaan asuntoon jo ennen lainahakemuksen hyväksymistä.

Kuntien asenne

Kuntien kannalta henkilökohtainen osakelainajärjestelmä on osoittautunut siinä määrin suuritöiseksi, että eräät niistä ovat olleet halukkaita jopa luopumaan nykyisestä menettelystä. Lainojen myöntämismenettelyn siirtäminen asuntohallitukselle sekä kunnan tehtävien rajoittaminen lähinnä lausuntojen antamiseen ja lainan myöntämistä koskevien esitysten laatimiseen lyhentäisi epäilemättä käsittelyaikaa huomattavasti.

Lainat asunnontarvitsijan kannalta

Henkilökohtaisten osakelainojen vähäisyys johtuu kuitenkin myös asunnontarvitsijan vähäisestä kiinnostuksesta. Tähänkin on osittain syynä se, että lain suomien mahdollisuuksia ei tältä osin vielä täysin tunneta. Kuitenkin myös sellainen asunnontarvitsija, joka on täysin perillä lainansaanti-mahdollisuuksistaan, nykyisin useimmissa tapauksessa asettaa talokohtaisesti lainoitettun osakehuoneiston etusijalle. Vaikka asunto-osakeyhtiöille myönnettävä talokoh-tainen asuntolaina ja henkilökohtainen osa-

kelaina periaatteessa ovatkin rinnakkaisjärjestelmiä, talokohtaisesti lainoitettu osakehuoneisto on asunnontarvitsijan kannalta yleensä edullisempi. Talokohtaisen asuntolainan laina-aika on yleensä 25 vuotta, kun se henkilökohtaisella lainalla saattaa olla vain 15 vuotta. Rahalaitosluottojen osuuden kokonaisrahoituksesta tulee talokohtaisesti lainoitetuissa asunto-osakeyhtiöissä yleensä olla vähintään 30 prosenttia ja laina-ajan vähintään 22 vuotta. Henkilökohtaisia lainoja varten tarkoitetuissa asunto-osakeyhtiöissä rahalaitosluottojen osuus on yleensä enintään 20 prosenttia ja niiden laina-aika vain vähintään 10 vuotta. Monessa tapauksessa rahalaitosluottoja ei kuitenkaan ole ensinkään. Henkilökohtaisen osakelainan hakijalta edellytetään siis yleensä suurempaa alkupääomaa ja parempia tuloja kuin talokohtaisesti lainoitettun osakehuoneiston hakijalta. Kuitenkin kummassakin tapauksessa hakijain karsinnassa noudatetaan samoja tulorajoja.

Asunnontarvitsijan kannalta talokohtaisen asuntolainan edullisuutta on vielä lisännyt 20. 3. 1970 voimaan astunut asuntuotantolain muutos, joka suo mahdollisuuden talokohtaisesti myönnetyn asuntolainan huoneistokohtaiseen takaisinmaksuun. Talokohtainen laina on siis luonteeltaan lähentynyt henkilökohtaisia osakelainoja.

Jälkikontrolli puutteellinen

Koska rakennuskohteiden hyväksyminen henkilökohtaisten osakelainojen myöntämistä varten on asuntohallituksessa toistaiseksi ollut varsin vähäistä, henkilökohtaisen lainajärjestelmän merkitys yleisenä asuntuotannon tasoon vaikuttavana tekijänä on ollut olematon. Mutta vaikka rakennuskohteiden hyväksyttäminen nykyisestäään lisääntyisikin, olisi myös huolehdittava siitä, että asuntohallituksen hyväksymiä suunnitelmia ja kustannustasoa todella käytännössä noudatetaan. Toistaiseksi jälkikontrolli näiden talojen kohdalla on vielä lähes kokonaan organisoimatta.

Henkilökohtaisen osakelainajärjestelmän soveltamista koskevat edellytykset voidaan edellä olevan perusteella tiivistää seuraavasti:

1. Henkilökohtaista lainaa voidaan sekä sosiaalisin perustein että yhteiskunnan varainkäytön kannalta pitää talokohtaista lainaa tarkoituksenmukaisempaan.
2. Henkilökohtaista osakelainaa on mahdollisuus käyttää välineenä koko asuntotuotannon ohjaamisessa ja valvonnassa.
3. Henkilökohtaista osakelainajärjestelmää ja lainan hakemiseen liittyviä yksityiskohtia ei vielä riittävästi tunneta sen paremmin kuntien ja rakennuttajien kuin asunnontarvitsijoidenkaan keskuudessa.
4. Henkilökohtaisen osakelainajärjestelmän yleistymistä haittaa käsittelymenettelyn monimutkaisuus.
5. Nykyisellään henkilökohtainen osakelai-

najärjestelmä ei täytä sille asetettuja tavoitteita asuntotuotannon ohjaamisessa ja valvomisessa.

6. Talokohtainen laina on muuttumassa luonteeltaan yhä enemmän henkilökohtaiseksi.

Yhteenvetona voidaan siis todeta, että henkilökohtainen lainajärjestelmä on periaatteessa tarkoituksenmukaisempi kuin talokohtainen. Käytännössä sen soveltamista kuitenkin vaikeuttaa rakennusaikaisen rahoituksen puute sekä lainojen myöntämisen edellytyksenä oleva pitkä ja monivaiheinen hallintomenettely. Onkin ilmeistä, että lainsäädännön tarkistus näiltä osin on tarpeen. Samalla lienee syytä harkita, onko kahden periaatteiltaan näinkin samanlaisen lainajärjestelmän rinnakkainen soveltaminen yleensä aiheellista vai olisiko niiden pohjalta pyrittävä kehittämään uusi lainamuoto, jossa yhtyisivät molempien nykyisten lainajärjestelmien edut.

Valtion asuntolainoitus

Tässä esitetyt tiedot perustuvat Asuntohallituksen oppaaseen "Miten ja ketä valtio avustaa asumisessa 1970".

Osakehuoneiston hankkiminen

Osakehuoneiston ostajalla on mahdollisuus

- hankkia asunto valtion talokohtaisesti lainoittamasta asunto-osakeyhtiöstä tai
- saada valtion henkilökohtaista asuntolainaa osakehuoneiston ostamista varten sellaisesta uudesta asunto-osakeyhtiöstalosta, johon ei ole myönnetty valtion talokohtaista asuntolainaa, mutta joka muuten on asuntohallituksen hyväksymä.

Osakehuoneiston hankkiminen valtion talokohtaisesti lainoittamasta asunto-osakeyhtiöstalosta

Valtion talokohtaisesti lainoittaman asunto-osakeyhtiötalon kokonaisrahoitus muodostuu valtion asuntolainasta, rahalaitosten myöntämistä ensisijaislainoista sekä asunnonostajan omarahoitusosuudesta.

Valtion asuntolaina on suuruudeltaan enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Vuoden 1970 aikana myönnettävän lainan enimmäismäärä on 200 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Lainan korko on 3 % ja laina-aika 25 vuotta.

Ensisijaislaina, jonka myöntävät rahalaitokset, on suuruudeltaan 30–35 % kiinteistön hankinta-arvosta. Lainan korko on yleisen antolainauskoron mukainen kuitenkin ottaen huomioon asiasta annetut rajoitusmääräykset. Lainan laina-aika on 22 vuotta.

Omarahoitusosuus on 35–40 % hankinta-arvosta. Omarahoitusosuus voi muodostua asunnonostajan käteisvaroista, sen lisäksi mahdollisesti myönnettävissä valtion henkilökohtaisesta lisälainasta sekä rahalaitoksen myöntämästä henkilökohtaisesta vastaantulolainasta.

Vähävaraiselle asunnonostajalle voidaan myöntää valtion lisälainaa. Lainan enimmäismäärä on 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista kuitenkin enintään 200 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Laina on ensimmäiset kahdeksan vuotta korkoja kuoletusvapaa. Yhdeksänneistä lainavuodesta alkaen siitä peritään saman suuruinen korko kuin vastaavasta asuntolainasta. Lisälaina on lainansaajan tuloista, varallisuudesta, työkyvystä ja perhesuhteista riippuen maksettava takaisin 9–25 vuoden kuluessa sen myöntämisestä.

Paikkakunnilla, joissa valtion lainoittamien asuntojen kysyntä on suuri, rakennuttajat yleensä varaavat huoneistot ensisijaislainan myöntäneen rahalaitoksen asuntosäästäjille. Asuntosäästäjäksi ilmoittautumisen tulee yleensä tapahtua vähintään vuotta ennen huoneiston arvioitua valmistumista. Asunnonsäästäjillä on tällöin mahdollisuus saada rahalaitoksesta henkilökohtaista vastaantulolainaa. Laina-aika on lainan suuruudesta riippuen 5–10 vuotta ja lainan

korko on yleisen antolainauskoron mukainen.

Huoneistohakemuksia hyväksyttäessä pidetään perusteina hakijan asunnontarvetta, omaisuutta ja tuloja. Näitä sekä lisälainan myöntämistä koskevia edellytyksiä käsitellään myöhemmin.

Huoneistohakemuslomakkeita sekä hakemusten jättämistä ja rakennettavia huoneistoja koskevia tietoja saa paikallisilta rakennusliikkeiltä, asuntosäästötoimintaa harjoittavilta rahalaitoksilta sekä kunnan viranomaisilta.

Lisälainaa voidaan hakea sen jälkeen kun hakija on hyväksytty asukkaaksi asianomaiseen huoneistoon. Lisälainaa on kuitenkin haettava 6 kuukauden kuluessa talon valmistumisesta. Lisälainahakemukset jätetään asianomaisen kunnan asuntoasioita käsittelevälle viranomaiselle. Tältä saa myös lisälainaa koskevia hakemuslomakkeita sekä tietoja hakuajoista ja lainan hakemiseen liittyvistä yksityiskohdista.

Henkilökohtainen osakelaina

Huoneiston kokonaisrahoitus muodostuu rahalaitosten asunto-osakeyhtiölle myöntämistä ensisijaislainoista sekä asunnonostajan omarahoitusosuudesta.

Ensisijaislaina on suuruudeltaan 15–25 % kiinteistön hankinta-arvosta. Lainan korko on yleisen antolainauskoron mukainen ja laina-aika yleensä 15 vuotta.

Omarahoitusosuus voi muodostua asunnonostajan käteisvaroista sekä valtion henkilökohtaisesta asuntolainasta, sen lisäksi mahdollisesti myönnettävästä valtion lisälainasta sekä rahalaitoksen myöntämästä henkilökohtaisesta vastaantulolainasta.

Valtion henkilökohtainen asuntolaina on suuruudeltaan enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Vuoden 1970 aikana myönnettävän lainan enimmäismäärä on 200 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Lainan korko on 3 % ja laina-aika 15

vuotta. Lainan takaisinmaksulle voidaan kuitenkin myöntää pitennystä 25 vuoteen asti.

Vähävaraiselle asunnonostajalle voidaan myöntää valtion lisälainaa. Lainan enimmäismäärä on 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista kuitenkin enintään 200 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Laina on ensimmäiset kahdeksan vuotta korko- ja kuoletusvapaa. Yhdeksänneistä lainavuodesta alkaen siitä peritään saman suuruinen korko kuin vastaavasta asuntolainasta. Lisälaina on lainansaajan tuloista, varallisuudesta, työkyvystä ja perhesuhteista riippuen maksettava takaisin 9–25 vuoden kuluessa sen myöntämisestä. Rahalaitoksen myöntämä henkilökohtainen vastaantulolaina on riippuvainen asunnonostajan omasta säästöosuudesta. Laina-aika on lainan suuruudesta riippuen 5–10 vuotta ja lainan korko on yleisen antolainauskoron mukainen.

Valtion henkilökohtaista asuntolainaa myönnettäessä pidetään perusteina lainanhakijan asunnontarvetta, omaisuutta ja tuloja. Näitä sekä lisälainan myöntämistä koskevia edellytyksiä käsitellään myöhemmin.

Valtion henkilökohtaista asuntolainaa voidaan myöntää vain mikäli asianomaisen asunto-osakeyhtiötalon rakennussuunnitelma ja -kustannukset sekä rahoitussuunnitelma on hyväksytty asuntohallituksessa eikä asunto-osakeyhtiölle ole myönnetty valtion talokohtaista asuntolainaa. Tietoja osakehuoneiston ostamista varten hyväksytyistä asunto-osakeyhtiötaloista saa paikallisilta rakennusliikkeiltä, rahalaitoksilta sekä kunnan viranomaisilta.

Valtion henkilökohtaista asuntolainaa haetaan siltä kunnalta, jonka alueella asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö sijaitsee. Kunta kuuluttaa kaksi kertaa vuodessa määräajan, jonka kuluessa lainahakemukset on jätettävä kunnalle. Hakemus on jätettävä joko talon rakennusaikana tai 6

kuukauden kuluessa talon valmistumisen jälkeen.

Lisälainaa koskeva hakemus on jätettävä asuntolainahakemuksen yhteydessä. Asuntolainaa ja lisälainaa koskevia hakemuslomakkeita sekä tietoja hakuajoista ja lainan hakemiseen liittyvistä yksityiskohdista saa kunnan asuntoasioita käsittelevältä viranomaiselta.

Omakotitalon rakentaminen, laajentaminen tai peruskorjaus

Omakotitalon kokonaisrahoitus muodostuu valtion henkilökohtaisesta asuntolainasta ja sen lisäksi mahdollisesti myönnettävästä lisälainasta, rahalaitosten myöntämistä ensisijaislainoista sekä rakentajan omasta sijoitusosuudesta.

Valtion henkilökohtainen asuntolaina on suuruudeltaan enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Vuoden 1970 aikana myönnettävän lainan enimmäismäärä on 200 markkaa talon huoneistoneliometriä kohti. Talon on suunnittelultaan ja kustannuksiltaan täytettävä asuntohallituksen asettamat ehdot. Lainan korko on 3 % ja laina-aika 15 vuotta. Lainan takaisinmaksulle voidaan kuitenkin myöntää pitennystä 25 vuoteen asti.

Lisälainaa myönnetään vähävaraiselle lainansaajalle enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista kuitenkin enintään 200 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Lisälaina on ensimmäiset kahdeksan vuotta korko- ja kuoletusvapaa. Yhdeksänneistä lainavuodesta alkaen siitä peritään saman suuruinen korko kuin vastaavasta asuntolainasta. Lisälaina on lainansaajan tuloista, varallisuudesta, työkyvystä ja perhesuhteista riippuen maksettava takaisin 9–25 vuoden kuluessa sen myöntämisestä.

Ensisijaislaina on suuruudeltaan 30–35 % talon hankinta-arvosta. Lainan korko on yleisen antolainauskoron mukainen ja laina-aika noin 15 vuotta.

Oman sijoituksen osuus on 10–40 % lisä-

lainan määrästä riippuen. Käteisvarojen tarpeeseen vaikuttaa kuitenkin se, miten paljon rakentamisesta suoritetaan omana työnä.

Valtion asuntolainaa voidaan myöntää myös vanhojen omakotitalojen laajentamista ja peruskorjausta varten. Lainan suuruus on enintään 30 % laajennus- tai peruskorjaustöiden hyväksytystä kustannuksesta. Lainaa ei kuitenkaan myönnetä, mikäli rakennuksella on ennestään valtion lainaa. Lisälainaa ei laajentamista ja peruskorjausta varten myönnetä.

Myönnettäessä valtion henkilökohtaista asuntolainaa omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten pidetään perusteina lainoituksen kohteena olevan rakennuksen sijaintia ja suunnitelman tarkoituksenmukaisuutta sekä lainanhakijan asunnontarvetta, omaisuutta ja tuloja. Viimeksimainittuja sekä omakotitalon rakentamista varten myönnettäviä lisälainoja koskevia edellytyksiä käsitellään myöhemmin.

Omakotilainoja koskevat hakemukset jätetään asianomaiselle kunnan viranomaiselle. Kunta kuuluttaa lainoja koskevan hakuajan kerran vuodessa. Lisälainaa koskeva hakemus on jätettävä asuntolainahakemuksen yhteydessä. Asunto- ja lisälainaa koskevia hakemuslomakkeita sekä tietoja hakuajoista ja lainan hakemiseen liittyvistä yksityiskohdista saa kunnan asuntoasioita käsittelevältä viranomaiselta.

Vuokra- tai osuuskunta-asunnon hankkiminen

Henkilöllä, jolla ei ole riittävästi varallisuutta ja tuloja omistusasunnon hankkimiseksi, on mahdollisuus saada

– vuokra-asunto valtion talokohtaisen asuntolainan saaneesta vuokralasta tai

– osuuskunta-asunto valtion talokohtaisen asuntolainan saaneesta asunto-osuuskuntatalosta.

Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon kokonaisrahoitus muodostuu valtion asunto-lainasta, rahalaitosten ja mahdollisesti valtion myöntämistä ensisijaislainoista sekä kiinteistön omistajan tai osuuskunnan jäsenten omarahoitusosuudesta.

Valtion asuntolaina on suuruudeltaan enintään 60 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Vuoden 1970 aikana myönnettävän lainan enimmäismäärä on 400 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Lainan korko on ensimmäiset viisi vuotta 1 %, sen jälkeen 3 %. Laina-aika on enintään 45 vuotta.

Ensisijaislaina on suuruudeltaan yleensä 30 % kiinteistön hankinta-arvosta. Lainan korko vastaa yleistä antolainauskorkoa ja laina-aika on enintään 22 vuotta. Valtion ensisijaislainaa myönnetään enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Lainan myöntämisehdot ovat samat kuin rahalaitosten myöntämisessä ensisijaislainoissakin.

Omarahoitusosuuden suuruus on yleensä 10 % hankinta-arvosta. Vuokrataloissa omarahoitusosuuden suorittaa talon omistaja. Osuuskunta-asunnon saajat suorittavat omarahoitusosuuden osuusmaksuna ennen huoneistoon muuttamistaan.

Uusien valtion lainoittamien vuokra- ja osuuskunta-asuntojen vuokra on yleensä 5–6 markkaa huoneistoneliometriä kohti. Pienituloisimmat lapsiperheet voivat kuitenkin saada lapsiperheiden asumistukea. Asumistuen myöntämiseen liittyviä yksityiskohtia käsitellään myöhemmin.

Hyväksyttäessä asukkaita vuokra- ja osuuskunta-asuntoihin pidetään perusteina hakijan asunnontarvetta, omaisuutta ja tuloja. Näitä edellytyksiä käsitellään myöhemmin.

Huoneistohakemukset jätetään asianomaisen vuokra- tai asunto-osuuskuntatalon rakennuttajalle, jolta myös saa tarvittavia hakemuslomakkeita. Lähempiä tietoja haettavana olevista huoneistoista saa kunnan asuntoasioita käsittelevältä viranomai-

selta. Asianomainen rakennuttaja on myös velvollinen ilmoittamaan huoneistoista sanomalehdissä.

Asunnon- tai lainansaajaa koskevat edellytykset

Myönnettäessä lainaa osakehuoneiston hankkimista sekä omakotitalon rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten sekä hyväksyttäessä osake-, vuokra- ja osuuskunta-asuntopohjelmia pidetään perusteina asunnontarvetta sekä asunnontarvitsijan omaisuutta ja tuloja.

Hakijan asunnontarpeen osoittavat perheen nykyisen asunnon kunto ja varustetaso, asumisahtaus, asumiskustannukset sekä asunnon sijainti perheen huoltajan työpaikkaan nähden. Näiden tekijöiden huomioon ottaminen riippuu kuitenkin kullakin paikkakunnalla asunnon- tai lainanhakijain lukumäärästä sekä siitä, täyttääkö hakija muut asunnon tai lainan saamiselle asetettavat edellytykset.

Hakijaa ei voida pitää asumiseen kohdittuvan tuen tarpeessa olevana, mikäli hänellä tai muilla huoneistoon asumaan tulevilla on siinä määrin joko verotettavaa tai verovapaata omaisuutta, että perheen tarvetta vastaavan asunnon hankkiminen on mahdollista ilman valtion lainaa. Ennestään osakehuoneiston tai omakotitalon omistavat tai omistaneet henkilöt voivat kuitenkin saada valtion lainoittaman huoneiston, mikäli hakijan ennestään omistama asunto pienuutensa, sijaintinsa ym. syyn takia ei vastaa perheen asunnontarvetta ja josta myytessä saatava kauppahinta ei riitä uuden asunnon hankkimiseen ilman valtion tukea. Edellytyksenä kuitenkin on, että tämä huoneisto myydään kohtuuhintaan ennen uuteen asuntoon muuttamista. Jos hakijan ennestään omistama osakehuoneisto tai omakotitalo on valtion lainoittama (aravalainoitettu), on se luovutettava lunastushinnasta asianomaiselle kunnalle tai kunnan nimeämälle tai tarjottava kunnan lunastettavaksi.

Tulojen arvioimisen perustana ovat hakijan ja hänen perheensä verotodistuksista ilmenevät viimeksi toimitetussa tulo- ja omaisuusverotuksessa vahvistetut verotettavat vuositulot. Jos hakijalla on mainittuna verotuskautena ollut verovapaita tuloja, ne otetaan huomioon tulojen suuruutta määriteltäessä. Sosiaaliavustuksia, kuten lapsilisiä ja kansaneläkettä ei tällöin kuitenkaan lueta tuloiksi.

Verotettavia tuloja koskevat enimmäisrajat on esitetty taulukoissa. Taulukossa 1 ovat osakehuoneiston ostajia ja omakotitalon rakentajia, taulukossa 2 lisälainan saajia sekä taulukossa 3 vuokra- ja osuuskunta-asunnon hakijoita koskevat tulorajat. Sallitun enimmäistulon suuruus riippuu kulloinkin haettavasta huoneistotyyppistä sekä perheen henkilöluvusta.

Mikäli huoneistoon muuttavien henkilöiden tulot ovat viimeksi toimitetun verotuksen jälkeen olennaisesti muuttuneet ja muutoksen katsotaan olevan pysyväistä, sovelletaan yksinomaan kuukausituloja koskevia tulorajoja. Tarvittaessa on tällöin hakemukseen liitettävä työnantajien todistukset asianomaisten henkilöiden tuloista.

Huoneistohakemuslomaketta täytettäessä hakijan on ilmoitettava omat ja perheensä tulot vähentämättöminä. Mikäli kuitenkin molemmat aviopuoliset ovat tulonsaajina, tullaan vähemmän ansaitsevan aviopuolison verotettavista vuosituloista tulorajoja sovellettaessa vähentämään 1 550 mk. Vastaava kuukausituloista tehtävä vähennys on 400 mk. Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on verotettavista vuosituloista 1 550 mk ja kuukausituloista 150 mk tulonsaajaa kohden.

Asumisväljyyttä koskevat rajoitukset ilmenevät niinkään tulorajataulukoista. Huolimatta siitä, että nämä rajoitukset eivät ole ehdottomia, väljempää tai ahtaampaa asumista hyväksytään yleensä vain poikkeustapauksissa. Mikäli hakija kuitenkin pyrkii pienempään huoneistoon kuin hänen perheensä koko edellyttää, tullaan hänen kohdallaan soveltamaan asianomaista huo-

neistotyyppiä koskevia — siis alhaisempia — tulorajoja.

Mikäli perheen henkilöluku välittömästi huoneistoon muuttamisen jälkeen lisääntyy esim. avioliiton solmimisen tai lapsen syntymisen vuoksi, tämä otetaan huomioon huoneistohakemusta hyväksyttäessä.

Lisälainan saamisen edellytyksenä on, että hakijan tulot eivät ylitä taulukossa 2 esitettyjä tulorajoja. Lisälainan suuruus määrätään kuitenkin kunnan harkinnan perusteella siten, että vähävaraisimmat lainan hakijat ovat lisälainan saantiin ja lainan suuruuteen nähden etuoikeutetussa asemassa. Yleisenä periaatteena voidaan pitää sitä, että hakijat, joiden tulot alittavat lisälainoja koskevat tulorajat vähemmän kuin 10 %, ovat oikeutettuja enintään 10 %:n lisälainaan, elleivät muut lainan myöntämisessä huomioon otettavat seikat muuta edellytä. Samoin niiden hakijoiden, joiden tulot alittavat mainitut tulorajat 10–20 %, katsotaan olevan oikeutettuja noin 20 %:n lisälainaan, jolloin täysimääräiseen lisälainaan ovat yleensä oikeutettuja vain ne, joiden tulot alittavat tulorajat vähintään 20 %.

Tulorajojen soveltamista koskevana yleisenä periaatteena voidaan pitää sitä, että jokaisessa huoneistotyyppissä pienituloisimmat perheet ovat asunnon saamisen suhteen etuoikeutetussa asemassa, mikäli ei ilmene muita tuen tarpeeseen ratkaisevasti vaikuttavia tekijöitä. Koska valtion asuntotuotantoon varatut määrärahat ovat rajoitetut, saattavat näin ollen sellaisetkin hakijat jäädä ilman valtion lainoittamaa asuntoa, jotka tulojensa puolesta ja muistakin syistä olisivat sellaiseen oikeutettuja.

Asuntotuotantolain ja -asetuksen sekä asuntopoliittisen antamien määräysten ja ohjeiden noudattamista valvoo asuntopoliittinen yhdessä asianomaisen kunnan viranomaisten kanssa. Milloin valtion tuesta osalliseksi tullut on myöhemmässä vaiheessa rikkonut annettuja sääädöksiä tai hänen ei tulojen tai omaisuuden huomattavan lisääntymisen vuoksi katsota enää ole-

van valtion tuen tarpeessa, hänet voidaan määrätä maksamaan takaisin hänelle myönnetty laina tai muuten luopumaan hänen osakseen tulleesta edusta.

Lapsiperheiden asumistuki

Lapsiperheiden asumistukea voidaan myöntää kaikille edellytykset täyttävälle, vuokra-asunnoissa asuville lapsiperheille riippumatta siitä, milloin asianomainen talo on rakennettu ja onko sen rakentamiseen myönnetty valtion lainaa. Asumistuen myöntäminen ei ole riippuvainen tarkoitukseen varatun määrärahan suuruudesta.

Asumistuen myöntämisessä sovelletaan

taulukossa 5 esitettyjä tulo rajoja. Taulukosta ilmenevien ehtojen lisäksi edellytetään muun muassa, että

- kenellekään perheenjäsenistä ei ole määrätty omaisuusveroa,
- asukasluku eri huoneistotyypeissä ei ylitä taulukon 4 mukaisia enimmäisrajoja,
- asunnon pinta-ala on 45-120 m²,
- perheen huollettavana on vähintään kaksi lasta.

Hakemukset, jotka perustuvat tehtyyn vuokrasopimukseen, jätetään asianomaisen kunnan asuntoasioita käsittelevälle viranomaiselle tai sosiaalilautakunnalle, jolta myös saa tuen myöntämistä koskevia tietoja.

Taulukko 1. Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi

Huoneistotyyppi	1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k		4 h+kk/k		5-6 h+kk/k	
	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Henkilöluku	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Verotettavat vuositulot	10780	13440	14890	16330	18570	20010	22770	24110	27400	28740
Kuukausitulot	1270	1580	1730	1890	2090	2250	2500	2650	2950	3100

Taulukko 2. Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Huoneistotyyppi	1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k		4 h+kk/k		5-6 h+kk/k	
	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Henkilöluku	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Verotettavat vuositulot	8540	10390	11560	12300	13950	14840	17180	18090	20750	21560
Kuukausitulot	1020	1240	1370	1480	1650	1760	1970	2080	2320	2420

Taulukko 3. Vuokra- ja osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien perheiden enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k		4 h+kk/k		5-6 h+kk/k	
	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Henkilöluku	1	2	2-3	4	3-4	5-6	4-5	6-7	5-6	7
Verotettavat vuositulot	7910	9940	11020	12030	13500	14520	16540	17560	20120	21030
Kuukausitulot	950	1190	1310	1450	1600	1730	1910	2030	2260	2370

Taulukko 4. 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

Taulukko 5. Asumistuen myöntämisessä sovellettavat tulo rajat lapsiluvun ja huoneistotyyppin mukaan

lapsia	verotettava tulo enintään	tuen määrä % vuokrasta					tuen laji
		2	3	huoneita*)		6 tai yli	
2	7460	40	40	40	40	40	korotettu
3	7830	40	40	55	55	55	
4	8200	40	40	55	65	65	
5	8570	40	40	55	65	70	
6	8940	-	-	55	65	70	
7	9310	-	-	-	65	70	
8	9680	-	-	-	65	70	
9	10050	-	-	-	-	70	
10	10420	-	-	-	-	70	
yli 10	+370/lapsi	-	-	-	-	70	
2	9310	30	30	30	30	30	tavallinen
3	10050	30	30	45	45	45	
4	10790	30	30	45	55	55	
5	11530	30	30	45	55	60	
6	12270	-	-	45	55	60	
7	13010	-	-	-	55	60	
8	13750	-	-	-	55	60	
9	14490	-	-	-	-	60	
10	15230	-	-	-	-	60	
yli 10	+740/lapsi	-	-	-	-	60	
2	11160	20	20	20	20	20	alennettu
3	12090	20	20	35	35	35	
4	13020	20	20	35	45	45	
5	13950	20	20	35	45	50	
6	14880	-	-	35	45	50	
7	15810	-	-	-	45	50	
8	16740	-	-	-	45	50	
9	17670	-	-	-	-	50	
10	18600	-	-	-	-	50	
yli 10	+930/lapsi	-	-	-	-	50	

*) keittiö mutta ei keittokomero huoneeksi luettuna

Henkilökuvia

Lap

L
myö
vuoi
riip
talo
mise
tuer
koiti
dest
As

Taul

Hu
Her
Ver
vuo
Kuu

Taul

Huc
Hen
Ver
vuot
Kuu

Taulu

Huo
Henl
Ver
vuos
Kuu

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. Onko kerrostalo- ja pientalorakentamisen suhde oikea? Ellei ole, niin miksen tulisi olla?

2. Voidaanko rakentamisen kustannuksia alentaa yhteiskunnan valvontatoimenpiteitä lieventämällä ja rakennuttajan sekä rakentajan vastuuta lisäämällä?

3. Pitäisikö SAFAn nuoret ja radikaalin suunnan ottaneet arkkitehdit ohjata lääkärintarkastukseen vai johtamaan suomalaisista asuntotuotantoa?

4. Antaako nykyinen asuntotutkimus vastauksen todellisiin kysymyksiin? Mitä pitäisi tutkia?

5. Saatteko automaattisesti tietoonne tehtyjen tutkimusten tulokset?

Eero Heikkonen



Synt. 24. 9. 1935 Vuokselassa. Valtiot. kand. 1958, valtiot.lis. 1967. Toiminut 1959 alkaen eri tehtävissä Tilastollisen päätoimiston kansantulotilasto- ja talustilasto-osastoilla ja nykyisin tietojenkäsittelyosaston johtajana.

Lukuisia kansantaloudellisia selvityksiä ja katsauksia asuntosektorista ja talonrakennustoiminnasta mm.

Asuntopalvelusten kysyntä ja sen muutokset Suomessa vuosina 1926–1960 (lis.-tutkimus), 1965.

PM asuntopolitiikan tavoitteista. Talousneuvoston mietintö lähivuosien kasvupolitiikasta, komiteamietintö 1964:A 16.

Muistio asuntotuotantopolitiikan tavoitteista ja reaalitytöistä rajoituksista, Asuntopolitiikan komitean mietintö, komiteamietintö 1965:A 6.

Asuntojen omistusta Suomessa vuosina 1948–1963 koskeva kansantulotilasto, Tilastokatsauksia 1966:5.

Talonrakennustoimintaa Suomessa vuosina 1948–1964 koskeva kansantulotilasto, Tilastokatsauksia 1966:10.

Suomen rakennussektoria koskevat tilastot, Rakennustekniikka 1967:4.

Rakennustoiminta kansantalouden osana, Rakennustekniikka 1967:7 ja mm. tässä julkaisusarjassa esitetyt katsaukset.

1. Asuntopolitiisessa keskustelussa ja asuntosektorin suunnittelussa on jo ollut varsin runsaasti normatiivisuutta; usein myös jakoa "oikeaan" ja "väärään" liian kategorisesti. En lisää osaltani tätä tarkastelutapaa yrittämällä lyödä lautaan jotain uutta maagista prosenttilukua, jolla ei ole sisältöä. Eikö asia ole niin, että urbaanisten alueiden asuntokannan ja asuntotuotannon jakautumisen toisaalta pientalo- ja toisaalta kerrostalotuotannon tulisi olla sopusoinnussa asuvien ihmisten kulloistekin preferenssien, arvoarvoistelmien, kanssa. Näitä koskevia tutkimuksia tulisi suorittaa toistuvasti, jotta suunnittelu kykenisi palvelemaan perimmäisiä tarkoituksiaan. Muutenhan on olemassa vaara, että tyydytetään vain suunnittelijan itsensä haluja. Tällaiset tutkimukset ovat tietenkin erittäin hankalia pitkäikäisten asuntojen kohdalla; kenen preferensseistä ja millä aikavälillä tulisi olla kysymys jne. on ongelma.

va.
mä
my
ne

Laj

L
my
vuo
riip
talc
mis
tuei
koit
des
A

Voidaan ehkä ajatella, etteivät suomalaisten kotitalouksien asuntopreferenssit olennaisesti pitkän päälle poikkea samalla urbanisotumisasteella olevien maiden asuntopreferensseistä. Silmäillessämme seuraavia lukuja:

Pientaloissa olevien asuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista vuosina 1967-69

Ruotsi	noin 30 %
Norja	„ 65 „
Tanska	„ 60 „
Englanti	„ 70 „
Suomi	yli 30 „

voimme havaita, että Suomessa pientalojen osuus on varsin vähäinen. Kun Suomen urbanisotumisaste nousee saattaa käydä niin, että meilläkin haluttaisiin päästä johonkin samaan suhteeseen kuin muualla. En tosin tiedä kuinka onnellisia muissa maissa ollaan esitettyjen jakautumien mukaan asuttaessa.

Hyväksyttävänä asennoitumisena tähän tuotannon rakennekysymykseen pidän ensiksikin yhtäläisten edellytysten luomista sekä kerrostalotuotannolle että pientalotuotannolle pitkän rakentamisprosessin kaikissa vaiheissa ja kaikkien osallisten kannalta. Mm. alueiden kaavoituksen ja kunnallistekniikan tulisi olla samalla tasolla, kulluttajan tulisi niin halutessaan saada hankkia omakotiasunto yhtä vähäisellä omalla työpanoksella kuin kerrostaloasunto jne. Toiseksi on mielestäni koko ajan muistettava tämänhetkinen asuttopoliittinen perusongelmamme, asuntojen lukumäärän niukkuus, jota yhä tulevat korostamaan väestön demografisen rakenteen muutokset, urbanisotuminen, sisäinen muuttoliike, jne. Pyrkimyksiä johonkin suhdeluukuun tulisi aina tutkia tästä näkökulmasta. Pidän "oikeina" kaikkia niitä toimenpiteitä, joilla voidaan lisätä asuntojen kappalemäärän kasvua ja oikeaa jakautumaa (hyvin monen eri kriteerin suhteen).

Tau

Hu
Her
Ver
vuo
Kuu

Taulu

Huc
Hen
Ver
vuos
Kuu

Taulu

Huoi
Henl
Vero
vuos
Kuu

58

62

2. Kysymyksellä ei tarkoitettane hallinto- ja valvontakustannusten mahdollisten su- pistusten vaikutusta sellaisenaan asun- totuotannon kokonaiskustannuksiin, sillä niiden osuushan on nykyisin vain alle yhden prosentin koko talonrakennustoiminnan bruttoarvosta. En kykene myöskään näke- mään, ehkä siksi etten tunne riittävästi asiaa, miten valvontaa vähentämällä voitai- siin alentaa asuntojen yksikköhintoja ilman hylättäviä seurauksia. Tämä asuntojen yk- sikkökustannusten suuruus on kyllä eräs pääongelmistamme. Niinkuin tässä julkai- susarjassa on aikaisemmin kirjoitettu, asun- toinvestointien osuus sekä reaali-in- vestoinneistamme että koko kansanmenos- tamme on erittäin korkea (varsinkin suhteessa fyysisen tuotoksen suuruuteen).

Sen perusteella miten yleensä voidaan hallinnollisen käytännön havaita selviävän nopeista muutoksista toimintaolosuhteissa rohkenen väittää, että hallintoa ja valvon- taa uudelleen organisoimalla ja nopeutta- malla saataisiin parannuksia aikaan. Mie- lestäni valvonnan ja hallinnon kehittämisen kautta saatava nopeuden ja joustavuuden lisäys on tällä loholla tärkein tavoite. Sitä kautta saataneen myös suurin hyöty käy- tetyillä resursseilla. Mitä nopeammin mm. kaavoitusasiat ja hallinnolliset toimenpiteet suoritetaan sitä pienempi on rakennustoi- mintaan osallistuvien epävarmuus.

Valvonnan yhteydessä on myös syytä muistaa, että rakennusvalvonta (nopeana ja joustavana ja tehokkaasti suoritettuna) on se toiminto, jolla huolehditaan kolman- nen osapuolen, kuluttajan eduista. Kulut- tajillahan ei ole useinkaan riittävää asian- tuntemusta rakennustekniikasta, -materiaa- leista jne.

3. Ei.

4. Viidenteen kysymykseen antamani vas- tauksen sisältämin varauksin vastaan tä- hän kysymykseen myöntävästi. Tyhjentävää selkoa tuskin on kuitenkaan saatu vielä mihinkään kysymykseen. Puuttuvista tutki- muksista ovat päällimmäisinä mielessäni

kaikki tasapainoiset asuntoalan poikkitie- teelliset tutkimukset. Nythän on monesti valitettavasti niin, että kukin yksittäinen asuntotutkimuksen ja -suunnittelun lohko pyrkii liiaksi etsimään koko vastausta oman erityisalansa piiristä ja sellaisilla välineillä, joita paremmilla asiat on jo selvitetty mui- den tieteenalojen piirissä. — Tietenkin spesialisteja tarvitaan, mutta heitähän tu- lee ehkä helpommin.

Olen toisinaan oudoksunut sitä, että maassamme annetaan vain teknillistä ra- kennusalan ammattikoulutusta. Arkkitehte- jä ja insinöörejä koulutetaan ammattiinsa, sen sijaan yhteiskuntatieteiden piirissä asuntoasiat ovat vain harvoin kriittisen tut- kimuksen kohteena ja tällöinkin usein vain suppeasta suhdannepolitiikan tai esimer- kiksi asuntonojen tulojouston numeroar- voa koskevan kiinnostuksen näkökulmas- ta. Keskittyminen asuntosektorin tutkimuk- seen on yhteiskuntatieteiden piirissä ollut liian satunnaista ja yksittäisten henkilöiden harrastusten varassa. Asia on tietysti niin- kin, että asuntoja koskevat arvoarvostel- mat saadaan selville etupiirien yhteyden- ja yhteenotoissa. Taloudellisten ja muiden yhteiskunnallisten riippuvuussuhteiden pe- rustutkimus ei kuitenkaan enää nykyään luonnu harrastuksena. Yhteiskuntatieteiden puolella haluaisin manata esiin nimen-

omaan yhä enemmän ihmisten asuntokäyt- täytymistä koskevaa tutkimusta, jota jo kohdassa 1 kiirehdin tuomaan esille. Nor- matiivinen asuntotarmitiikka voi päästä nykyisestä kehästään vasta kun tilastolli- nen informaatiojärjestelmä on nykyisestäään saatu kehittymään. Asuntojen markkina- hinnat ovat myös erittäin keskeisiä ja kar- toittamattomia alueita Suomessa.

5. En saanut aikoinani riittävästi tietoa asuntotutkimuksista työskennellessäni ra- kennussektoria koskevan informaation tuo- tannon piirissä (nykyinen tehtävähän ei kaiketi sitä edellytäkään) eivätkä saa kuu- lemani mukaan myöskään ne henkilöt, jot- ka nykyisin hoitavat rakennusalan tilasto- jen tuotantoa. — Toisaalta en tiedä missä määrin tilastotutkimusten tulokset ovat ta- voittaneet eri käyttäjäpiirit. Nykyisinhän tuotetaan jo varsin runsaasti tietoja raken- nustoiminnan kehityksestä ja pyrkimykset yhä parempaan informaatiohuoltoon ovat viipittömät. Tämän kirjan kautta yritin vuo- si sitten antaa tietoja tärkeimmistä raken- nustilastoista. Kommunikaation merkitystä ei voi tutkimuksen ja suunnittelun piirissä koskaan liikaa korostaa. Käytänkin lopuksi tilaisuutta hyväkseni anoakseni empiirisen informaation tarvitsijoita jatkuvasti anta- maan virikkeitä tilastolaitokselle tietojen tuotannon kehittämiseksi.

63

Per-Olof Jarle

Synt. 1919 Kristiinankaupungissa, ylioppilas 1938, dipl.arkkit. 1948, tekn.tri 1952, VTT:n Rakennustalouden laboratorion tutkimusarkkitehti 1951, vt-johtaja 1958, johtaja ja professorin arvonimi 1962.



1. Kerrostalo- ja pientalorakentamisen suhde on mielestäni oikea silloin, kun niiden tarjonta ja kysyntä on jotenkuten samassa suhteessa. Tämä kuitenkin sillä varauksella, että tarjonnassa pitäisi yrittää ennakoida kysynnän tulevaa kehitystä, koska kyseessä on sängen pitkäaikainen hyödyke.

Useimmat mielipidetutkimukset osoittavat, että pientalorakentaminen on meillä liian suppeata. Tulos johtunee ainakin osaksi siitä, ettei kysymyksenasettelu näissä tutkimuksissa ole ollut aina riittävän realistinen. Todellisuudessa mm. suuret etäisyydet haittaavat asumista pientaloissa enemmän kuin mitä haastattelutilaisuudessa yleensä oivalletaan.

Kohoava elintaso edellyttää entistä tehokkaampaa pientalorakentamista, mutta koska pientalojen kysyntä suuressa määrin edelleen tulee purkautumaan mm. viikonloppumajojen rakentamiseen, on tulevaisuus hämärän peitossa. Vaikkei pientalo-

rakentamisen määrällistä puolta siten mielestäni pidä väkisin edistää, olisi tähdelistä kehittää pientalorakentamisen arkkitehtonista, teknillistä ja asemakaavallista puolta. Liian vähän huomiota on kiinnitetty harmonisten kokonaisuuksien aikaansaamiseen. Entistä aktiivisempaa toimintaa olisi toivottava mm. kuntien ja asuntotalituksen taholta. Asuntotutkimusmäärärahoja lisäämällä voitaisiin saada uusia virikkeitä pientalorakentamisen kehittämiseksi.

2. Rakentamisen kustannuksia voidaan todennäköisesti jossain määrin alentaa yhteiskunnan vaatimuksia lieventämällä. Ensimmäinen ja ehkä tärkein toimenpide tässä mielessä olisi näiden vaatimusten ja määräysten kartoittaminen ja niiden kustannuseuraamusten arvioiminen. Tällaisia tutkimuksia olisi pitänyt tähän mennessä suorittaa jo useita, mutta vielääkään ei edes ensimmäisen suorittamista ole hahmoteltu.

Koska rakennuttaja on se osapuoli, joka viime sijassa määrittelee tuotteen sekä

laadun että kustannuksen tai jonka tulisi määrittellä se, voitaisiin saavuttaa etuja rakennuttajien vastuuta ja tietotasoa lisäämällä. Tämä edellyttää ensiksi tutkimusta, mutta toiseksi valistustoimintaa ja hallinnollisiakin uudistuksia. Totaaliurakointimenettelyn yleistyminen olisi omiaan edistämään näitä tavoitteita.

3. Nuoria ja radikaaleja arkkitehteja ei pidä ohjata lääkärintarkastukseen eikä myöskään johtamaan suomalaista asuntotuotantoa, vaan heidän pitää jatkuvasti saada esittää mielipiteitään ja vanhempien on syytä ennakkoluulottomasti harkita, mikä näissä on tervettä ja mikä vähemmän arvokasta. Eiköhän lääkärintarkastusten tarve lisäännny iän mukaan.

4. Nykyinen asuntotutkimus antaa vain vähäisessä määrin vastauksen ajankohtaisiin tärkeisiin kysymyksiin, johtuen niistä rajoituksista, jotka valtiovoimien taholta kahlehtivat tutkimustoimintaa. Tutkimus olisi entistä suuremmissa määrin suunnattava siten, että saadaan vastauksia niihin kysymyksiin, jotka ovat ajankohtaisia tutkimusten valmistuessa. Tähän päämäärään pääseminen edellyttää voimakkaita toimenpitei-

tä rakennustutkimustoiminnan tehostamiseksi. Eräs toimenpide olisi rakennustutkimukseen osallistuvien jakaminen teettäjäksi ja suorittajaosapuoliin mm. siirtymällä enenevässä määrin projektiokohtaiseen rahoitukseen. Mikäli teettäjäosapuolelle osataan asettaa tarpeeksi korkeita vaatimuksia voidaan täten turvata entistä suurempi peittävyys ja viireys tutkimustoiminnassa.

Toinen tärkeä toimenpide olisi hallinnollisten uudistusten tapahduttua tutkimusmäärärahojen voimakas lisääminen. Tutkimustoiminnan kehittämisen kannalta ehkä ratkaiseva toimenpide olisi rakennustutkimusrahaston perustaminen rakennusalan tutkimusorganisaatiokomitean ehdotusten mukaisesti. Tällä tavalla saataisiin nopeasti aikaan rakennustutkimuspoliittista ohjelmaa laativa ja toteuttava teettäjäosapuoli.

5. VTT:n rakennusalan laboratorioitten johtajat saavat tietoonsa lähinnä vain VTT:n piirissä tehtyjen tutkimusten tulokset. Todennäköisesti rakennusalan informaatiovirtoja koskaan ei ole Suomessa kartoitettu. Täten ehkä on ymmärrettävää ettei edes Asuntohallituksen kustantamia tutkimuksia yleensä julkaista.

Reino Lindroos

Synt. 6.11.1913 Vaasassa. Ylempi oikeustutkinto 1942, varatuomari 1946. Vaasan raastuvanoikeuden ja maistraatin vt. kunnallisraatimiehenä ja kunnallisraatimiehenä 1940–1946. Asianajajana Vaasassa 1944–1946. Liikealalla 1946–1947. Verovirkamiehenä eri verolautakunnissa puheenjohtajana Jyväskylässä ja Tampereella 1948–1955. Tampereen kaupunginsihteerinä 1955–1965, mistä alkaen apulaisoikeuskanslerina.

Asuntopoliittisen komitean puheenjohtajana 1965, Suomen Asuntoliiton hallituksen jäsen liiton perustamisesta alkaen.

Rakennustutkimussäätiön hallituksen puheenjohtaja 1966 alkaen.

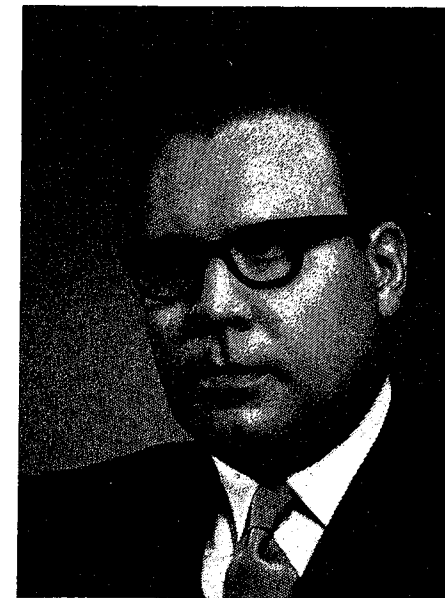
Kirjoituksia ja alustuksia asuntopoliittisissa aikakauslehdissä ja tilaisuuksissa. Erilaisia luottamustoimia.

1. Ilmeisesti ei ole. Kerrostalovaltaisuus on lisääntymässä. Oikean suhteen määrittelemineen on vaikea tehtävä, koska mitään riittävän perusteellista tutkimusta ei ole. Tuskin voidaan löytää sellaista suhdelukua, joka aina ja kaikkialla pitäisi paikkansa. Asuntomarkkinoilla kuten muussakin tuotannossa tulisi tarjonnan vastata kysyntää. 2. Voidaan, mutta ei oleellisesti. Edellytyksenä rakentajan ja rakentajan vastuun lisäämiselle on, että asunnontarvitsijoiden kuluttajavalistusta tehostetaan. 3. Lääkärintarkastuksesta en tiedä enkä tiedä, mitä tarkoitetaan "radikaalilla suunnalla". Mikä yleensä on radikaalia? Arkkitehtia ei käsitykseni mukaan ole koulutettu johtamaan asuntotuotantoa sen paremmin kuin muutakaan tuotantoa. Mikäli arkkitehtien koulutukseen lisätään yhteiskuntapolitiikkaa, sosiologiaa ja taloudellista ajattelua, niin silloin voisi tulla kysymykseen jopa asuntotuotannon johtaminenkin. Mikä tänään on radikaalia on huomenna jo vanhentunutta. Asuntojen suunnittelijan tu-



lisi ennenkaikkea ajatella ihmistä ja ihmisten asumista ja ihmisten välisiä suhteita asuntoja ja asuntoalueita suunnitellessaan. 4. Antaa ja ei anna. Jokaisella sukupolvella ja yhdyskunnalla on omat "todelliset kysymyksensä". Ehkä nykyinen tutkimus on liiaksi paneutunut rakennusteknillisten ja rationalisointikysymysten selvittelyyn. Jätettäköön tällaisten kysymysten tutkiminen ja selvitteleminen rakennusteollisuuden tehtäväksi, jolle se luonnostaan kuuluu, mikäli haluavat säilyä kilpailussa mukana. — Yhteiskunnan varoja olisi käytettävä ihmiskeskisempien tutkimusten toimittamiseen. Ympäristön merkitys, melukysymys, yhteiskunnan osuus asuntotuotannossa, perheiden erilaisten tarpeitten tyydyttäminen, viihtyvyys, liikenneyhteydet työpaikkojen ja kodin välillä, kaavoituskyvykset ja niihin liittyvät ongelmat, normimääräykset, liittymismaksujen merkitys kustannuksiin, siinä erilaisia aiheita. 5. Osan saan, mutta suurin osa menee sivu suun.

Jaakko Mauri Numminen



Osastopäällikkö, filosofian maisteri, synt. 22.10.1928 Vaasassa, filosofian kandidaatti 1951, filosofian maisteri 1957.

Valtakunnansuunnitteluosaston tutkija 1962–66, jaostopäällikkö 1966, opetusministeriön korkeakouluosaston toimistopäällikkö 1966–70, korkeakouluneuvos 1970, korkeakoulu- ja tiedeosaston osastopäällikkö 1970—.

Opetusministerinä Auran hallituksessa 1970.

Suomen Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja 1965–69, hallituksen jäsen 1969—. Useiden valtion komiteoiden puheenjohtaja, jäsen tai sihteeri, mm. Valtion koerakentamistoimikunnan jäsen 1966–69, kunnallisen yhteistoiminnan järjestysmuotokomitean jäsen 1966—. Kieli-instituuttien valvontalautakunnan puheenjohtaja 1966—, valtion opintotukikeskuksen johtokunnan puheenjohtaja 1969—. Julkaissut useita teoksia, mm. "Suomen kulttuurihallinnon kehittäminen" (1965), "Maakuntatsehallinto" (1966).

1. Nykyinen suhde ei ole oikea. Pientalorakentamisen suhteellista osuutta olisi voimakkaasti lisättävä. Tarkkaa suhdetta on vaikea sanoa, mutta koska asuntorakentaminen olisi suunnattava asunnon tarvitsijoiden toiveiden mukaisesti, suhteen tulisi vastata todellista kysyntää. Ehkäpä uskaltaisi asettaa lähiaikojen tavoitteeksi: kerrostaloasuntoja 2/3, pientaloja 1/3.

2. Vastaukseni on ilman muuta myönteinen. En voi väittää olevani rakennusvalvonnan tuntija, mutta useiden asiantuntijoiden puheista olen tullut vakuuttuneeksi, että monet meikäläiset normit ovat liian ankarat ja että suurempi vapaus innoittaisi kokeiluihin ja uudistuksiin, jotka alentaisivat tuotantoa. Monet rakentamisen normeista ovat syntyneet aikana, jolloin teknilliset ja osittain sosiaalisetkin edellytykset olivat toisenlaisia kuin nykyään. Kärjistäen voitaisiin sanoa, että normit ovat syntyneet kakluunihellojen aikakaudella ja niitä sovelletaan yösähkön ja kaukolämmityksen päivinä.

3. En tiedä, keitä nuoria arkkitehtejä tässä tarkoitetaan, mutta oletan, että kysymyksessä on iältään nuorempi arkkitehtipolvi, jolla on uusia ajatuksia ja paljon sosiaalista mieltä. Historiallisella välttämättömyydellä nämä miehet ja naiset tietysti tulevat omalta osaltaan johtamaan suomalaista asuntotuotantoa. Asuntotuotannon suunta on kuitenkin niin tärkeä yhteiskunnan kehitystekijä, että sitä ei pidä jättää yksinomaan ns. asiantuntijoiden, tässä tapauksessa arkkitehtien, haltuun. Asuntotuotantoa tulee johtaa yhteiskuntapolitiikan asiantuntijoiden, ja arkkitehtien osana on toisaalta vaikuttaa kokonaissuunnitteluun, toisaalta toimia teknillisinä toteuttajina.

4. Nykyinen asuntotutkimus on ymmärtääkseni varsin monipuolista. Siitä kuitenkin puuttuu sellainen systemaattisuus, että todella merkittäviä tutkimustuloksia saataisiin aikaan. Ajattelen vain esimerkiksi kysymystä siitä, minkälaiset kaupungit tai kaupunginosat todella olisivat yhteiskuntapolitiikan eri näkökannoilta tarkastehtuina edullisia rakennettaviksi. Olemme näissä asioissa "muotisuuntien" heiteltävissä. Ajateltakoonpa vain ylioppilasasuntoja. Ei ole pitkäkään aikaa siitä, kun ehdottomana ihanteena pidettiin suurta kaupungista erillään olevaa kampusta. Nopeasti ajatukset kuitenkin muuttuivat niin, että opiskelijoiden pitäisikin asua keskellä korkeakoulukaupunkia tavallisissa kerrostaloissa muiden kuolevaisten keskellä. Mihin kokonaisvaltaisiin tutkimuksiin nämä käsitykset pohjautuvat? Onko otettu huomioon erilaiset sosiaaliset, taloudelliset, pedagogiset, liikenteelliset, mielentervey-

delliset ynnä muut seikat? Sama koskee yhtäläillä muiden ihmisten asumista, esimerkiksi vanhusten.

5. En saa, eikä niitä luultavasti saa moni sellainenkaan, joka niitä todella tarvitsisi. Kysymys tutkimustulosten saattamisesta todellisten tietojen tarvitsijoiden käyttöön on miltei kaikilla tutkimuksen aloilla erittäin vaikea ongelma. Tutkimus sinänsä on varsin laajaa, ja luultavasti myös kysymyksenasettelut ovat usein oikeita ja hyödyllisiä. Tutkimuksia kirjoittavat kuitenkin professorit etupäässä toisille professoreille. Tiedon siirtämistä käytäntöön ei pystytä läheskään kaikissa tapauksissa järjestämään. On vaikea esittää parannusehdotuksia, joita ei olisi jo usein tuotu esiin. Tutkimuksen palveluksessa tulisi olla täys-toimisia henkilöitä, joiden tehtävänä on miettiä, miten, tutkimustulokset saadaan tarvitsijoiden käyttöön. Jokaisessa tutkimusyksikössä tai -laitoksessa pitäisi olla tiedotussihteeri tai tiedotustoimisto, jonka tehtävänä olisi saattaa saavutetut tutkimustulokset helposti tajuttavaan ja lyhyeen muotoon sekä lähettää ne tarvitsijoille taikka kansallisiin tai kansainvälisiin referaattisarjoihin. Selostuksen laatijan tulee tietysti olla melkoinen ammattimies, jotta tutkimustulosten olennainen anti saadaan mukaan selostukseen. Tämän palvelun järjestäminen edellyttää tietysti sitä, että tutkimusyksiköt ovat riittävän suuria. Toisaalta asuntotuotannon ja -rakentamisen alalla toimiville tulisi järjestää mahdollisuudet irtautua jokapäiväisestä rutiinista, jotta he voisivat säännöllisin väliajoin olla täydennyskoulutuksen piirissä ja tällöin saada tietoonsa myös alan uusimman tutkimuksen tulokset.

Pentti Palenius

† 6. 12. 1970



Synt. 10. 7. 1929 Toronto. Ylioppilas v. 1950, ins. TTO v. 1955, dipl.ins. TTK v. 1959, diplomityönä edelleen yleisimmin käytettävän suurmuotin kehittäminen.

Pirkan Elementtirakenne Oy:n toim.johdaja v:sta 1959, Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Ky:n tekn.johtaja v:sta 1957.

Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestö ry:n hallituksen jäsen v:sta 1965, puheenjohtaja 1968–1969 sekä varapuheenjohtaja 1967–1968 ja 1969–1970. Rakennustutkimussäätiön hallituksen jäsen v:sta 1966.

V. 1970 valmistuneiden BES-tutkimuksen sekä Kellarikerroksettoman kerrostalon sosiaalis-teknillisen-taloudellisen tutkimuksen johtaja.

Jäsen useissa rakennusteollisuuteen liittyvissä toimikunnissa.

1. Pientaloasumista on meillä mielestäni pyritty liiaksi ihannoimaan perehtymättä kysymykseen kokonaisuutena. Kokonaiskustannuksista tietämätön aivopesu pientaloasumisen puolesta ei ole puolustettavissa. Kieltämättä asumismuotona se on miellyttävä, mutta tuskin kerrostaloakaan asumismuotona ja asuntona on loppuun asti kehitetty, päinvastoin. Oikeaa suhdetta näiden asumismuotojen välillä on asuntopoliitikkojen sen paremmin kuin kenenkään muunkaan turha pyrkiä ohjailemaan, kullakin perheellä olkoon täydellinen valinnan vapaus. Tietysti edellyttäen velvollisuutta osallistua todellisiin kokonaiskustannuksiin. Kuptien tehtävänä on kaavoituksella huolehtia myös riittävästä pientalotonttien tarjonnasta, mutta siten, ettei se tapahdu kerrostaloasukkaiden suhteettomalla rahoitustuella.

2.- Rakentajien vastuuta ja kokemusta ei ole yleensäkään osattu käyttää oikealla tavalla hyödyksi kustannusten alentajana. Syynä tähän lienee paitsi yhteiskuntamme erikoinen mieltyminen byrokraatiaan myös rakentajien vanhoillisuus. Esim. tätä kirjoitettaessa valittavat sekä asuntohallitus että eräät kunnat (Helsinki muiden mukana) vuokra-asuntotuotantonsa yllättävän korkeaa hintatasoa. Tietty tosiasia kuitenkin on, että käyttämällä suunnittelun sisältävää kokonaisurakointia, — siis rakentajan vastuuta lisäämällä — kustannustasoa voidaan pudottaa huomattavasti asuttavuuden tai laatutason siinä kärsimättä. Miksi kunnat ja muut yhteisöt kaihtavat tätä? Samansuuntaiseen tulokseen johtaa valvontatoimenpiteiden järjeistäminen, mihin perustellusti voidaan pyrkiä. Loppujen lopuksi koko virkavaltaisuudenkin maksaa yrittäjä — ja asukas — muiden vain esittäessä vaatimuksia, joiden ainoana tarkoituksena on lujittaa byrokraatia entisestäänkin. Turvallisuuden kaapuun naamioitu este kaikelle kehitykselle maksaa maallemme arvaamattoman paljon.

3. Emme saa kalkkeutuneisuudestamme huolimatta sulkea korviamme radikaaleiltakaan nuorilta ja heidän usein aiheellisilta mielipiteiltään. Toisaalta halua taloudelliseen vastuuseen tuntuu heillä olevan ole-mattoman vähän, joten suomalaista asun-tuotantoa johtamaan heistä tuskin vielä on. Nuoruuden ideoita vanhuuden maltillisuu-teen ja kokemukseen yhdistämällä saavu-tettaneen paras lopputulos.

4. Nykyisen asuntotutkimuksen suurin puute on tutkimustoiminnan hajanaisuus, selvää koordinoitua ei suoriteta: mitä ja kenen pitäisi tutkia ja mikä on kiireelli-syyjärjestys. Omasta mielestäni tutkimus-toiminta pitäisi viedä lähivuosina tekniilli-siin kysymyksiin, joista saatava hyöty tuot-taisi nopeimmin tulosta.

5. Tutkimustulokset eivät tule automaatti-sesti kenenkään tietoon, mutta oloissam-me ne ovat helposti saatavissa. Mitään tie-toutta ei kenellekään automaattisesti tar-jota, sen saaminen ja omaksuminen edel-lyttää aina omaa henkilökohtaista aktiivi-teettiä.

Pentti Petäjä



Synt. 25. 4. 1919, Helsinki. Dipl.arkkit. 1951 Teknillinen Korkeakoulu. Aravan toi-mistoarkkitehti v. 1951, Aravan tekn.johtaja v. 1953, Asuntohallituksen tekn.johtaja pe-rustamisesta lähtien.

Ollut SAFA:n stand.laitoksen johtokun-nan jäsen ja puheenjohtaja sekä RAKE-VAN hallituksen jäsen ja Kaupunkiliiton tekn.jaoston jäsen. On paraikaa jäsenenä Asuntotuotantoneuvottelukunnassa, kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnassa ja osuuskunta Asuntomessujen hallituk-sessa.

ECE:n seminaarit Varsovassa, Pariisissa ja Amsterdamissa.

Suunnittelutyöt mm.: Asuin- ja liikera-kennuksia Helsinkiin, Tampereelle, Lohjal-le, Karkkilaan sekä Iloantsiin; valtion virastotalo Laitilaan ja Skogbyn vajaamie-lislaitoksen huoltorakennus Espooseen.

Saanut palkintoja ja lunastuksia arkkitehtuurikilpailuissa, joissa myös palkinto-tuomaritehtäviä.

1. Ei ole, olosuhteet huomioonottaen tu-lisi pientalojen määrän olla puolet uustuo-tannosta. Parhaiten päästäneen tähän si-joittamalla nämä sellaisiin kuntiin, joissa vielä on miljöörvoja pelastettavissa ja missä ei ole syytä synnyttää turhaa opti-mismia kerrostalorakentamiseen sen mu-kanaan tuomineen paineinen maanhin-taan, urbaani vaikutus saavutetaan muilla-kin konstein vrt. Lahela.

2. Käsittääkseni kyllä, tuntuu siltä, että yhä lisääntyvät yhteiskunnan holhoustoi-menpiteet myös vähentävät suunnittelija-

sekä yrittävästuuta ja lisäävät maamme rakennetun kuvan monotonisuutta ja siir-tävät näennäisvastuuta yhä hierarkisesti korkeampiin portaisiin pikkupiirteitä myö-ten.

3. Molempiin vastaisin kielteisesti; on oi-kein, että arvoja jatkuvasti punnitaan ja kysytään miksi? Ei ole hyvä jäädä paikoil-leen vedoten siihen, että näin on aina en-nenkin tehty, uudelleen tutkiminen on ai-heellista. Kun rakentaminen on kuitenkin evolutiotääristä toimintaa katson, että päät-tävien henkilöiden tulee omata riittävä ko-kemus.

4. Nykyinen asuntotutkimus on paljolti an-tanut vastauksen siihen mitä tutkija ha-luaa tutkia. Käännös kokonaisvaltaisem-paan suuntaan on havaittavissa. Joskus näyttää siltä, että on asetettu tietty tavoite kuinka asian tulisi olla ja sitten yritetään se todistaa oikeaksi, ei totuutta pidä salata.

5. Saan, jopa liikaakin. Karsinnan suorit-taminen oleellisiin ja keskeisiin tutkimuk-siin on ylen vaikeata.

Uno Valdemar Pikarla



Syntynyt Turussa 21.3.1898. Rakennusmestari Turun teollisuuskoulusta 1931. Hän perusti 1935 Rakennus Oy:n, jonka toimitusjohtajana hän toimi yhtiön perustamisesta vuoteen 1966. Hän on edelleen sen hallituksen puheenjohtaja. Hän on myös perustamiensa U. Pikarla & Co Ky:n, R-Puu Oy:n sekä Seinälevy Oy:n hallitusten puheenjohtaja ja hoitaa edelleen viimeksi mainitun yhtiön toimitusjohtajan tehtäviä. Hänen luottamustehtävistään mainittakoon vakuutusyhtiö Tarmon hallintoneuvoston ja Turun ylioppilaskyläsäätiön hallituksen jäsenyys. Teollisuusneuvoksen arvonimen hän sai 1964.

1. On oikea
2. Voidaan
3. Kiireesti lääkäriille
4. Ei anna
5. Ei

Annikki Suviranta

o.s. Elosuo. Syntynyt Urjalassa 1923, ylioppilas Toijalan Yhteiskoulusta 1942, opiskellut ansiotyön ohella ja suorittanut alemman oikeustutkinnon 1946, valtiotieteen kandidaatin tutkinnon 1951, valtiotieteen lisensiaatin tutkinnon 1966, väitellyt valtiotieteen tohtoriksi sosiaalipolitiikassa 1967 aiheesta "Nuorten perheiden asumistaso". Helsingin yliopiston sosiaalipolitiikan dosentti 1968 ja kodin taloustieteen dosentti 1969. Julistettu päteväksi ja asetettu ensimmäiselle ja ainoalle ehdokassijalle Helsingin yliopiston kodin taloustieteen professorin virkaan 1968.

Toiminut mm. Helsingin Asuntokeskuskunta Hakassa 1952–57 hoitaen erilaisia tehtäviä ulkolähetistä rahoitusjohtajaan, Aravan aktuaarina 1958–62, tutkijana ja yliaktuaarina sosiaaliministeriön sosiaalisessa tutkimustoimistossa 1962–1968 sekä sosiaali- ja terveysministeriön sosiaalipoliittisen tutkimusosaston päällikkönä 1968 lähtien.

Muu toiminta asuntopolitiikan alalla:

ECE:n asuntoasiaintoimikunnan (Suomen toimikunnan) sihteerinä 1962–66; raportööri ECE:n vanhusten asuntokysymyksiä selvittävissä asiantuntijaryhmässä 1963–66, missä ominaisuudessa osallistunut kansainvälisiin kokouksiin ja opintomatkoihin; asuntotutkimustoimikunnan asuntososiaalisia ja -taloudellisia tutkimuksia valmistelevan työjaoston sihteerinä 1962–66; asuntotuotantoneuvottelukunnan varajäsenenä 1967–70.

Tutkimuksia asuntopolitiikan alalta:

Vanhusten asunto-olot kaupungeissa ja kauppaloissa 1962 (1963), Tutkimus Aravaomakotitaloista (lis.työ, 1963), Nuorten perheiden asumistaso (väitöskirja 1967). Lukuisia artikkeleita mm. asuntopolitiikasta.

Aviopuoliso professori Antti Suviranta.

Kolme kouluikäistä tytärtä.

1. Ei ole oikea, vaan liiaksi kerrostalovaltainen. Valtion tukeman perheasuntojen tuotannon pitäisi olla omakotivaltaisempaa,



mikä on tutkimuksissa selvästi todettu asunnontarvitsijain toivomukseksi.

2. Rakennustarkastus ja sitä koskeva lainsäädäntö, hallinnolliset määräykset ja käytäntö pitäisi perusteellisesti tuulettaa. Saa-taisiin aikaan huomattavia kustannussäästöjä rakentajan vastuuta lisäämättäkin. Rakentajan vastuun muodollisesta lisäämisestä asukkaat tuskin hyötyisivät.

3. Ei kumpaakaan. Varmin keino pysäyttää kehitys on eliminoida uudet ajatukset ja varmin keino tehdä virheellisiä ratkaisuja on antaa johto yksinomaan yhden "uskonlahkon" käsiin. Nuoret arkkitehdit pitäisi ottaa yhdeksi osaksi asuntotuotantoa johtavaan aivoriiveen.

4. Ei anna. Todellinen ongelma tällä hetkellä on asuntopolitiikan tavoitteiden asettaminen. Niitä ei selvitetä betonitutkimuksilla.

5. Nykyisessä tehtävässäni tutkimusosaston päällikkönä saan tietooni melkoisen määrän erilaisten tutkimusten tuloksia. Valitettavasti vain vuorokauden 24 tuntia eivät riitä niiden edes summittaiseenkaan seuraamiseen.

Asuntosektorin tilastojen kehityssuuntia

Valt.kand. Tarmo Korpela

Asuntosektoria kuvaavat tilastot tulevat tällä vuosikymmenellä merkittävästi monipuolistumaan. Tätä kehitystä vauhdittaa ratkaisevasti ainakin kolme tekijää. Ensinnäkin tilastotietojen tuotantoon ovat voimakkaasti tulossa koordinoituiden informaatiojärjestelmät rekistereineen ja tietopankkeineen täydentämään nykyisin vielä verraten yleistä eri kokonaisuuksista tempaistuja osia koskevaa tilastojen laadintaa. Käytännössä uudistus vaatii mm. tunnusjärjestelmien käyttöönottoa sekä yhtenäisten käsitteiden ja luokittelujen soveltamista samasta asiasta eri yhteyksissä. Koska tavoitteena on myös välttää samojen tietojen kaksinkertaista keräämistä, on eri elinten yhteistyön huomattavasti parannuttava. Toinen luonteeltaan yleinen tekijä on uusien tehokkaiden tietojenkäsittelymenetelmien ja välineiden kehittyminen ja yleistyminen. Tämä mahdollistaa suurten tietomäärien käsittelyn siedettävän nopeassa ajassa. Kolmas nimenomaan asun-

tosektoriin liittyvä tekijä on vuoden 1971 alussa suoritettava väestö-, rakennus- ja asuntokantalaskenta. Tämä laskenta kerätoittaa varsin tarkkaan asumisemme nykykuvan siis asuntokannan määrän ja rakenteen, väestön määrän ja rakenteen sekä asuntosektorin kannalta ennenkaikkea sen, millä tavalla asuntokantaamme käytetään. Tällainen laskenta on edellisen kerran suoritettu kymmenen vuotta sitten.

Asuntosektorin tilastojen kannalta on uutta se, että tämänkertaisessa laskennassa kerättävät asuntokantatiedot tullaan järjestämään rekisterin muotoon siten, että rekisterissä on jokaisesta asunnosta yksilöintitunnus sekä tärkeimmät sen fyysisiä ominaisuuksia koskevat tiedot kuten pinta-ala, huoneluku ja rakennuksen varusteiden perusteella pääteltävä varustetaso. Kun tähän rekisteriin lisätään vuosittain asuntotuotantotilaston perusteella tietoon saadut uudet asunnot ja vähennetään purkamisista, tuhoutumisista, muuhun käyttöön otta-

misista yms. tekijöistä johtuvat poistumat, pystytään rekisterin avulla jatkuvasti seuraamaan asuntokannan määrän ja rakenteen kehittymistä. Koska asuntokannan poistumista ei nykyisin ole tilastotietoja käytettävissä, on rekisterin perustamisen yhteydessä järjestettävä myös näiden tietojen hankinta.

Samoin kuin asunnoista tullaan myös väestöstä laskennan yhteydessä kerättävistä tiedoista muodostamaan nk. henkilörekisteri. Jatkossa on tavoitteena, että henkilörekisteriin tulee jokaisen henkilön kohdalle hänen henkilötunnuksensa lisäksi myös hänen asumansa huoneiston yksilöintitunnus. Kun tähän päästään, voidaan asunto- ja henkilörekistereiden tiedot yhdistää asuntojen yksilöintitunnusten avulla ja siten jatkuvasti selvittää asuntotilanteen kehittyminen. Tavoitteena ei ole luonnollisestikaan tietää, kuinka joku tietty henkilö asuu, vaan esim. minne, minkä kokoisia ja kuinka paljon tarvitaan asuntoja tai tullaan väestökehitys yms. tekijät huomioon ottaen tulevaisuudessa tarvitsemaan. Todettakoon tässä yhteydessä, että nykyinen lainsäädäntö sisältää varsin ankarat yksilötietojen salassapitomääräykset.

Edellä mainitut rekisterit tulevat toteutuessaan merkittävästi lisäämään tilastojen tarjoamien tietojen yksityiskohtaisuutta. Tunnetuahan on, että tilastojen tieto on luonteeltaan keskimääräistä eikä päde jokaiseen mukana olevaan yksikköön. Rekistereiden ja tietopankkien myötä tilaston käsite tulee samalla muuttumaan voimakkaasti. Ajateltakoon vaikka magneettinauhaa, jolle on tallioitu asuntopinta-ala tiedot, asukkaiden lukumäärä ja keskimääräinen asuntopinta-ala per asukas erikseen jokaisesta maamme neliökilometristä. Tilastoa ei siis ole pelkästään se, mikä näkyy tilastojulkaisuissa.

Empiirisen informaation merkitys on asuntosektorinkin kohdalla keskeinen. Erään olennaisen osan empiirisestä ja nimenomaan kvantitatiivisesta infor-

maatiosta muodostavat tilastot. Tässä yhteydessä on ehkä kuitenkin aiheellista ottaa esiin myös eräitä kvantitatiiviseen informaatioon liittyviä vaaratekijöitä. Ihmisen asumiseen kohdistamia vaatimuksia ja tavoitteita ei läheskään kaikilta osin voida esittää kvantitatiivisessa siis numeerisessa muodossa. Näin ollen on aina vaarana, että kvantifioitavissa oleva tieto saa suunnittelussa ja ennen kaikkea päätöksenteossa todellista merkitystään suuremman painon. Toisaalta se, että tieto on kvantifioitavissa, ei merkitse, että tieto olisi käytettävissä. Tästä näkökulmasta katsottuna asuntosektorissakin on vielä monia sellaisia alueita, joista ei ole käytettävissä sinänsä varsin tarpeellisia tietoja. Tällainen tietojen puuttuminen saattaa yhtä lailla johtaa harhaan päätöksenteossa. Konkreettisena esimerkkinä mainittakoon asuntotuotannon ylikorostunut asema asuntopoliittisissa keskusteluissa, kannanotoissa ja päätöksissä. Sen sijaan jo edellä mainittu toinen asuntokannan määrään vaikuttava tekijä nimittäin poistuma unohdetaan lähes säännöllisesti. Parhaimmillaan poistuma otetaan tarkasteluun mukaan, mutta siihen ei pyritä vaikuttamaan millään tavalla. Kuitenkin ehkä yksi kuudennes tai viidennes tai neljännes tai kolmannes jokaisen vuoden asuntotuotannosta menee pelkästään asuntokannan poistuman korvaamiseen. Mikäli poistumasta olisi esim. yhtä tarkat tilastotiedot kuin on nykyisin asuntotuotannosta, olisi varsin todennäköistä, että myös poistumaa pyrittäisiin ohjailemaan ja kontrolloimaan sekä eräiltä osin varmasti estämäänkin. Samalla tulisi otettua yksi askel kohti kokonaisvaltaista asuntopoliittikkaa.

Edellä hahmotellut kvantitatiivisen informaation käyttöön liittyvät vaaratekijät eivät luonnollisestikaan ole tilastojen syytä eikä ilmeisesti edes tyypillisesti niihin liittyviä. Todennäköisesti asuntosektori ei ole edes tässä suhteessa erityisen altis ala, mutta asuntosektorissakin toimivan on syytä pitää mainitut virhemahdollisuudet mielessään.

Rakentamista koskevia säännöksiä

Suomen Arkkitehtiliiton Asemakaava- ja Standardoimislaitos on antanut Suomen Asuntoliitolle oikeuden julkaista Asumistaso 71 kirjassa luettelon rakentamista koskevista säännöksistä. Tiedot perustuvat RT-korttiin 110.003, joita on saatavissa mainitusta laitoksesta osoitteella: Bulevardi 1, Helsinki 10, puh. 13 141 (vaihde).

Kyseisessä RT-kortissa on esitetty tärkeimmät rakentamista, fyysistä ympäristöä ja sen käyttöä koskevat lait, asetukset, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset muutoksineen 1. 5. 1970 mennessä.

Luettelossa olevien lakien ja asetusten jokin tai jotkut pykälät on saatettu kumota jonkin toisen lain tai asetuksen perusteella. Kaikkia näitä muutoksia ei ole voitu ottaa huomioon tässä RT-kortissa.

Luettelossa esitettyjen julkaisujen jakelu ja myynti: Valtion julkaisu- ja tiedusteluosasto, Annankatu 44, Helsinki 10, puhelin (vaihde) 645 121.

Käytetyt lyhennykset:

A	=	Asetus
J	=	Julistus
KTMP	=	Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös
KulkMp	=	Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön päätös
L	=	Laki
MtMp	=	Maatalousministeriön päätös
SisMp	=	Sisäasiainministeriön päätös
Sp	=	Senaatin päätös
Sop.sarja	=	Suomen asetuskokoelman sopimussarja
SosMp	=	Sosiaaliministeriön päätös
SosTMs	=	Sosiaali- ja terveysministeriön päätös
Um	=	Ulkoasiainministeriö
VNp	=	Valtioneuvoston päätös
VvMp	=	Valtiovarainministeriön päätös

1 HALLINTOA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

	Julkaisun numero 1)	Julkaisu-aika
Asuntohallinto		
L asuntohallituksesta	251 /	29. 04. 66
Lain muutos	543 /	04. 11. 66
Lain muutos	11 /	10. 01. 69
A asuntohallituksesta	533 /	11. 11. 66
Asetuksen muutos	224 /	12. 05. 67
Asetuksen muutos	142 /	21. 02. 69
Asetuksen muutos	123 /	13. 02. 70
Asutushallinto		
L asutushallinnosta	406 /	23. 07. 65
A asutushallinnosta	415 /	23. 07. 65
Asetuksen muutos	535 /	01. 10. 65
Asetuksen muutos	230 /	11. 04. 69
Asetuksen muutos	873 /	30. 12. 69
L asutuslautakunnista	695 /	25. 12. 62
Lain muutos	662 /	30. 12. 63
Lain muutos	407 /	23. 07. 65
A asutuslautakunnista	696 /	28. 12. 62
Asetuksen muutos	533 /	01. 10. 65
Asetuksen muutos	46 /	19. 01. 68
Liikennehallinto		
A liikenneministeriöstä	100 /	06. 02. 70
A tie- ja vesirakennuslaitoksesta	168 /	10. 04. 64
Asetuksen muutos	290 /	29. 05. 65
A valtion rautateiden hallinnosta	183 /	14. 03. 69
Maanmittaushallinto		
A maanmittaushallinnosta	237 /	06. 07. 28
Asetuksen muutos	26 /	14. 01. 38
Asetuksen muutos	115 /	06. 03. 53
Asetuksen muutos	517 /	30. 12. 54
Asetuksen muutos	285 /	12. 06. 59
Asetuksen muutos	153 /	18. 03. 60
Asetuksen muutos	163 /	24. 03. 61
Asetuksen muutos	311 /	04. 05. 62
Asetuksen muutos	179 /	10. 04. 64
Asetuksen muutos	96 /	27. 02. 65
Asetuksen muutos	184 /	26. 03. 65
Asetuksen muutos	356 /	28. 07. 67
Asetuksen muutos	216 /	09. 04. 68
A maanmittaushallinnosta	06. 07. 1928	annetun asetuksen täytäntöönpanosta
	238 /	06. 07. 28
Maatalous- ja metsähallinto		
A maataloushallituksesta	300 /	03. 05. 41
Asetuksen muutos	282 /	27. 06. 52
Asetuksen muutos	91 /	20. 02. 59
Asetuksen muutos	197 /	23. 04. 60
Asetuksen muutos	121 /	26. 01. 62
Asetuksen muutos	337 /	28. 06. 63
Asetuksen muutos	308 /	24. 05. 68
A maataloushallituksesta annetun asetuksen täytäntöönpanosta	301 /	03. 05. 41
L metsähallinnosta	465 /	09. 09. 66
A metsähallinnosta	421 /	22. 09. 67
Asetuksen muutos	250 /	03. 05. 68
Asetuksen muutos	520 /	08. 08. 69
Asetuksen muutos	295 /	24. 04. 69
Sisäasiainhallinto		
Asetus sisäasiainministeriöstä	527 /	23. 08. 68
Asetuksen muutos	181 /	07. 03. 69
Asetuksen muutos	543 /	29. 08. 69
Asetuksen muutos	10 /	09. 01. 70
A ilmansuojelun ja meluntorjunnan neuvottelukunnasta	393 /	30. 06. 66
L maistraatin kokoonpanosta asema-kaava- ja rakennusasioita käsitellessä	146 /	24. 04. 31

1) Julkaisun numero tarkoittaa Suomen Asetuskokoelman numeroa.

Valtion rakennushallinto

A valtion rakennushallinnosta	157 /	31. 03. 54
Asetuksen muutos	372 /	15. 11. 57
Asetuksen muutos	563 /	23. 12. 59
Asetuksen muutos	478 /	13. 10. 61
Asetuksen muutos	410 /	27. 07. 62
Asetuksen muutos	581 /	13. 12. 63
Asetuksen muutos	265 /	06. 05. 66
Asetuksen muutos	58 /	03. 02. 67
A lisätystä rakennushallituksesta	59 /	03. 02. 67
L valtion rakennushallinnon viroista ja toimista	459 /	04. 12. 53
Lain muutos	513 /	23. 12. 53
A valtion rakennustöiden teettämiseksi urakoitsijoilla	385 /	29. 06. 61
KulkMp valtion rakennustöiden teettämiseksi urakoitsijoilla annetun asetuksen soveltamisesta	386 /	29. 06. 61
VNp eräiden urakka-asioiden käsitelystä valtion talonrakennustöissä	332 /	16. 07. 59
Päätöksen muutos	470 /	12. 10. 61
Vesihallinto		
L vesihallinnosta	18 /	09. 01. 70
VNp vesiensuojelun neuvottelukunnasta	93 /	25. 01. 62
Muita hallintoa koskevia säännöksiä		
A valtakunnansuunnitteluainemista ja -neuvostosta	266 /	06. 05. 66
Asetuksen muutos	118 /	22. 03. 67

2 RAKENNUSLAKI JA -ASETUS

Rakennuslaki	370 /	16. 08. 58
Lain muutos	536 /	30. 12. 60
Lain muutos	661 /	21. 12. 62
Lain muutos	239 /	15. 05. 64
Lain muutos	233 /	23. 04. 65
Lain muutos	301 /	04. 06. 65
Lain muutos	330 /	11. 06. 65
Lain muutos	250 /	29. 04. 66
Lain muutos	542 /	04. 11. 66
Lain muutos	493 /	09. 08. 68
Lain muutos	494 /	09. 08. 68
Lain muutos	626 /	19. 09. 69
Rakennusasetus	266 /	26. 06. 59
Asetuksen muutos	23 /	20. 01. 61
Asetuksen muutos	543 /	19. 10. 62
Asetuksen muutos	254 /	22. 05. 64
Asetuksen muutos	334 /	11. 06. 65
Asetuksen muutos	673 /	16. 12. 66
Asetuksen muutos	686 /	20. 12. 68
Asetuksen muutos	628 /	10. 10. 69
Asetuksen muutos	12 /	09. 01. 70

3 RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN PERUSTEELLA ANNETTUJA SÄÄNNÖKSIÄ

SisMp rakennuspiirustuksista	252 /	07. 09. 32
SisMp asema-, rakennus-, yleis- ja seutukaavoissa käytettävistä merkinnöistä	386 /	30. 09. 59
SisMp rantakaavoissa käytettävistä merkinnöistä	630 /	10. 10. 69
SisMp tonttijakokarttojen laatimisesta	315 /	12. 04. 48
SisMp eräistä huonerakenteista	251 /	07. 09. 32
SisMp uloskäytävistä	489 /	24. 09. 64
Päätöksen muutos	552 /	20. 10. 65
Päätöksen muutos	683 /	30. 10. 69
SisMp rakennusten ja rakennusosien palonkestävyyden luokittelusta	81 /	06. 02. 36
SisMp rakennusten palonkestävyydestä	327 /	22. 05. 62
Päätöksen muutos	568 /	29. 10. 65

4 ERI TOIMINTOJA, NIIDEN ALUEITA JA RAKENNUKSIA KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

	Julkaisun numero	Julkaisu-aika
41 Alkutuotanto		
411 Maatalous		
Maankäyttölaki	353 / 16. 08. 58	
Lain muutos	510 / 30. 12. 60	
Lain muutos	627 / 21. 12. 62	
Lain muutos	557 / 13. 12. 63	
Lain muutos	408 / 23. 07. 65	
Lain muutos	376 / 18. 08. 67	
Lain muutos	586 / 22. 12. 67	
Lain muutos	2 / 04. 01. 68	
Lain muutos	82 / 31. 10. 69	
Lain muutos	197 / 28. 03. 69	
Lain muutos	68 / 13. 02. 59	
Maankäyttöasetus	43 / 20. 01. 61	
Asetuksen muutos	633 / 21. 12. 62	
Asetuksen muutos	610 / 20. 12. 63	
Asetuksen muutos	523 / 01. 10. 65	
Asetuksen muutos	179 / 28. 04. 67	
Asetuksen muutos	386 / 25. 08. 67	
Asetuksen muutos	468 / 03. 11. 67	
Asetuksen muutos	626 / 15. 11. 68	
Asetuksen muutos	280 / 02. 05. 69	
Asetuksen muutos	601 / 19. 09. 69	
L valtion maan käyttämisestä ja maan pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin	359 / 16. 08. 58	
Lain muutos	515 / 30. 12. 60	
Lain muutos	559 / 13. 12. 63	
Lain muutos	412 / 23. 07. 65	
A valtion maan käyttämisestä ja maan pakkolunastamisesta maankäyttölain tarkoituksiin	72 / 13. 02. 59	
Asetuksen muutos	347 / 11. 07. 60	
Asetuksen muutos	45 / 20. 01. 61	
Asetuksen muutos	635 / 21. 12. 62	
Asetuksen muutos	527 / 01. 10. 65	
Asetuksen muutos	355 / 16. 08. 58	
L yhteislaumista	560 / 13. 12. 63	
Lain muutos	410 / 23. 07. 65	
Lain muutos	84 / 31. 01. 69	
A yhteislaumista	70 / 13. 02. 59	
Asetuksen muutos	525 / 01. 10. 65	
Asetuksen muutos	113 / 14. 02. 69	
L pellon käytön rajoittamisesta	216 / 11. 04. 69	
Lain muutos	19 / 09. 01. 70	
A pellon käytön rajoittamisesta	217 / 11. 04. 69	
Asetuksen muutos	68 / 30. 01. 70	
Parotilalaki	590 / 19. 09. 69	
Parotila-asetus	649 / 24. 10. 69	
412 Metsätalous		
Yksityismetsälaki	412 / 15. 09. 67	
Yksityismetsäasetus	537 / 08. 12. 67	
MtMp yksityismetsäasetuksen täytäntöpanosta	226 / 09. 04. 68	
Yhteismetsälaki	485 / 14. 07. 69	
Yhteismetsäasetus	488 / 14. 07. 69	
L suojametsistä	196 / 11. 08. 22	
Lain muutos	591 / 19. 09. 69	
A suojametsistä 11. 08. 1922 annetun lain soveltamisesta	332 / 16. 02. 27	
VNp Lapin suojametsäalueesta	137 / 04. 05. 39	
Päätöksen muutos	652 / 16. 10. 69	
L osutusyhteismetsistä	356 / 16. 08. 58	
Lain muutos	411 / 23. 07. 65	
A osutusyhteismetsistä	71 / 13. 02. 59	
Asetuksen muutos	526 / 01. 10. 65	
MtMp osutusyhteismetsistä	79 / 19. 02. 59	
Metsänparannuslaki	413 / 15. 09. 67	
Lain muutos	292 / 24. 05. 68	
Lain muutos	425 / 24. 06. 69	
Metsänparannusasetus	113 / 23. 02. 68	
Asetuksen muutos	155 / 15. 03. 68	
Asetuksen muutos	438 / 09. 07. 68	
Asetuksen muutos	711 / 20. 12. 68	
Asetuksen muutos	279 / 02. 05. 69	
Asetuksen muutos	427 / 24. 06. 69	
Asetuksen muutos	69 / 30. 01. 70	
Asetuksen muutos	250 / 24. 03. 70	
MtMp metsänparannusasetuksen täytäntöpanosta	471 / 24. 07. 68	
Päätöksen muutos	291 / 07. 05. 69	
Päätöksen muutos	609 / 17. 09. 69	
413 Kalvanaiatuotanto		
Kaivoslaki	503 / 17. 09. 65	
Kaivosasetus	663 / 17. 12. 65	
Mannermaajalustalaki	149 / 05. 03. 65	

414 Kalastus ja vesialueet

	Vesilaki	
Lain muutos	264 / 19. 05. 61	
L eräistä vesien käyttöä varten myönnettävistä oikeuksista	453 / 11. 10. 63	
Vesiasetus		
Asetuksen muutos	282 / 06. 04. 62	
Asetuksen muutos	289 / 17. 06. 63	
L meren liikaamisen ehkäisemiseksi	370 / 18. 06. 64	
A aavan meren kalastusta ja elollisten luonnonvarojen sääilyttämisestä koskevan yleissopimuksen voimaansaattamisesta. Sop.sarja 6	146 / 05. 03. 65	
A Suomen, Norjan, Ruotsin ja Tanskan välisen yhteistyötä öljyn aiheuttaman meren saastunnon ehkäisemiseksi annettujen määräysten noudattamisen valvonnasta koskevan sopimuksen voimaansaattamisesta. Sop.sarja 69	76 / 24. 01. 69	
A öljyn aiheuttaman meren saastunnon ehkäisemistä koskevan yleissopimuksen voimaansaattamisesta. Sop.sarja 6	37 / 30. 01. 59	
Sopimuksen muutos, Sop.sarja 43	605 / 09. 12. 66	
L oikeudesta yleisiin vesialueisiin	204 / 01. 04. 66	
L sisältävä määräyksistä välirajasta vedessä (ja vesialueen jaosta)	31 / 23. 07. 02	
Kalastuslaki	503 / 28. 09. 51	
Lain muutos	183 / 13. 04. 60	
Lain muutos	403 / 27. 07. 62	
Lain muutos	4 / 10. 01. 64	
Lain muutos	147 / 05. 03. 65	
Lain muutos	409 / 15. 07. 66	
Lain muutos	763 / 30. 12. 66	
Lain muutos	196 / 21. 03. 69	
A kalastuslain täytäntöpanosta ja soveltamisesta	695 / 28. 12. 51	
Asetuksen muutos	304 / 26. 06. 59	
Asetuksen muutos	544 / 08. 12. 61	
Asetuksen muutos	369 / 29. 06. 62	
Asetuksen muutos	193 / 17. 04. 64	
Asetuksen muutos	564 / 18. 11. 66	
L yleisen kalastusolkeuden laajentamisesta	504 / 28. 09. 51	
42 Teollisuus ja varastointi		
J juoksevan hiilihapon ja muiden juoksevassa tilassa olevien kaasujen varastossapidosta ja kuljetuksesta (julistuksen osittain kumonnut VNp 25. 11. 1948/820)	23. 01. 1900	
A joka koskee tiivistetyn happi- ja vetykaasun varastossa pitoa ja kuljetusta (asetuksen osittain kumonnut VNp 25. 11. 1948/820)	25. 10. 1917	
A räjähdysaineista	93 / 07. 03. 25	
Asetuksen muutos	296 / 09. 10. 25	
Asetuksen muutos	105 / 02. 03. 34	
Asetuksen muutos	106 / 14. 04. 39	
Asetuksen muutos	668 / 29. 09. 44	
A tulenaran selluloidin varastossapidosta, käsittelystä ja kuljetuksesta	93 / 23. 02. 34	
Asetuksen muutos	174 / 10. 03. 44	
A lääkevarastoista	113 / 07. 02. 47	
Asetuksen muutos	508 / 18. 02. 53	
L räjähdysvaarallisten aineista	263 / 19. 06. 53	
A palovista nesteistä	335 / 02. 08. 54	
KTMp palovista nesteistä	498 / 29. 12. 54	
Päätöksen muutos	120 / 10. 03. 55	
Päätöksen muutos	642 / 27. 12. 56	
Päätöksen muutos	472 / 11. 09. 64	
Päätöksen muutos	554 / 13. 09. 68	
Päätöksen muutos	584 / 23. 10. 68	
A nestekaasulista	471 / 11. 09. 64	
KTMp nestekaasulista	472 / 11. 09. 64	
120 § kumottu 397/30. 06. 1966		
MtMp maatilamaidon tilasäilyttämisestä ja kuljetustankeista	372 / 10. 08. 67	
Päätöksen muutos	646 / 15. 10. 69	
L nestemäisten poltto- ja voiteluaineden varastoiselvollisuudesta	549 / 11. 07. 41	
A joka sisältää tarkemmat määräykset nestemäisten poltto- ja voiteluaineden varastoiselvollisuudesta	550 / 11. 07. 41	
Asetuksen muutos	76 / 30. 01. 70	

Julkaisun numero

	Julkaisu-aika
43 Hallinto, vähittäiskauppa ja henkilökohtaiset palvelut	
A koskeva niiden huonetilain hoitoa ja ylläpitoa, jotka kruunun rakennuksissa ovat annetut siviili- ja kirkollisvirastoisiin kuuluviksi virka-asunnoiksi	23. 01. 1872
L valtion virkataloihin kuuluvien vuokra-alueiden lunastamisesta sekä virkatalojen käyttämisestä	154 / 23. 04. 26
Lain muutos	343 / 11. 12. 31
Lain muutos	358 / 16. 08. 58
Lain muutos	426 / 04. 11. 60
Lain muutos	255 / 16. 03. 62
Lain muutos	631 / 21. 12. 62
A valtion virkataloihin kuuluvien vuokra-alueiden lunastamisesta sekä virkatalojen käyttämisestä 23 päivänä huhtikuuta 1926 annetun lain täytäntöpanosta	155 / 28. 05. 26
Asetuksen muutos	119 / 11. 03. 38
L evankelisluterilaisten seurakuntien virkataloista ja rahastoista	106 / 25. 02. 66
Lain muutos	768 / 12. 12. 69
A evankelisluterilaisten seurakuntien virkataloista ja rahastoista annetun lain täytäntöpanosta	253 / 22. 04. 66
Asetuksen muutos	769 / 12. 12. 69
L ortodoksisesta kirkkokunnasta	521 / 08. 08. 69
A ortodoksisesta kirkkokunnasta	179 / 06. 03. 70
A elokuvanäyttännistä	473 / 18. 09. 64
Asetuksen muutos	17 / 13. 01. 67
VNp kirjastorakennusten ja -huoneistojen piirustusten, työselitysten ja normaalihintojen perusteista (uusitaan vuosittain)	222 / 18. 03. 70
L vähittäiskaupan liikeajasta	435 / 24. 06. 69
A kioski- ja siihen verrattavasta kaupasta sekä automaattikaupasta	436 / 24. 06. 69
A majoitus- ja ravitsemusliikkeistä	502 / 25. 07. 69
KTMp majoitus- ja ravitsemusliikkeistä tapahtuvasta myynnistä	525 / 13. 08. 69
44 Laitospalvelut	
L kunnallisista yleissairaaloista	561 / 29. 10. 65
Lain muutos	671 / 20. 12. 66
A kunnallisista yleissairaaloista	9 / 13. 01. 67
Asetuksen muutos	256 / 02. 06. 67
Asetuksen muutos	140 / 20. 02. 70
L keskuksairaaloitten rakentamisesta	337 / 27. 06. 50
Lain muutos	443 / 27. 11. 53
Lain muutos	265 / 19. 05. 61
Lain muutos	557 / 15. 12. 67
L yliopillisista keskussairaaloista	392 / 15. 06. 56
Lain muutos	237 / 20. 05. 60
Lain muutos	562 / 29. 10. 65
Lain muutos	670 / 20. 12. 66
Lain muutos	764 / 27. 12. 68
A yliopillisista keskussairaaloista	541 / 26. 10. 56
Huoltoapulaki	116 / 11. 02. 56
Lain muutos	399 / 08. 07. 61
Lain muutos	394 / 28. 06. 68
Lain muutos	347 / 30. 05. 69
Huoltoapuasetus	160 / 16. 03. 56
VNp kunnallisten huoltolaitosten piirustusten vahvistamisesta ja sanottujen laitosten käytettäväksi hyväksymisestä	545 / 01. 11. 56

	Julkaisu-aika
Kansakoululaki	247 / 01. 07. 57
Lain muutos	23 / 23. 01. 59
Lain muutos	256 / 19. 05. 61
Lain muutos	444 / 27. 07. 62
Lain muutos	445 / 27. 07. 62
Lain muutos	221 / 30. 04. 64
Lain muutos	398 / 13. 07. 64
Lain muutos	387 / 23. 06. 65
Lain muutos	626 / 09. 12. 66
Lain muutos	275 / 13. 06. 67
Lain muutos	11 / 05. 01. 67
Lain muutos	276 / 13. 06. 67
Lain muutos	23 / 12. 01. 68
Lain muutos	459 / 04. 07. 69
Lain muutos	321 / 23. 07. 58
Kansakouluasetus	505 / 23. 12. 59
Asetuksen muutos	247 / 20. 05. 60
Asetuksen muutos	105 / 26. 01. 62
Asetuksen muutos	222 / 10. 05. 63
Asetuksen muutos	454 / 27. 09. 63
Asetuksen muutos	108 / 28. 02. 64
Asetuksen muutos	230 / 30. 04. 64
Asetuksen muutos	92 / 10. 02. 65
Asetuksen muutos	38 / 21. 01. 66
Asetuksen muutos	490 / 30. 09. 66
Asetuksen muutos	238 / 26. 05. 67
Asetuksen muutos	342 / 14. 07. 67
Asetuksen muutos	223 / 09. 04. 68
Asetuksen muutos	377 / 24. 06. 68
Asetuksen muutos	565 / 27. 09. 68
Asetuksen muutos	621 / 15. 11. 68
Asetuksen muutos	219 / 28. 03. 69
Asetuksen muutos	514 / 25. 07. 69
VNp kansakouluarokennusten piirustusten, työselitysten ja normaalihintojen perusteista (uusitaan vuosittain)	129 / 19. 02. 70
45 Asuminen	
Huoneenvuokralaki	82 / 10. 02. 61
Lain muutos	38 / 07. 02. 64
Lain muutos	189 / 29. 03. 68
L asunto-osakeyhtiöistä	30 / 05. 02. 26
Asuntotuotantalaki	247 / 22. 04. 66
Lain muutos	382 / 30. 06. 66
Lain muutos	33 / 19. 01. 68
Lain muutos	215 / 28. 03. 69
Lain muutos	474 / 04. 07. 69
Lain muutos	219 / 20. 03. 70
Asuntotuotantoasetus	88 / 09. 02. 68
Asuntotuotannon veronhuojennuslaki	477 / 11. 12. 53
Lain muutos	506 / 16. 12. 55
Lain muutos	541 / 15. 12. 61
VvMp asuntotuotantalain verohuojennuslain täytäntöpanosta ja soveltamisesta	571 / 30. 12. 53
Päätöksen muutos	14 / 04. 01. 56
Päätöksen muutos	263 / 10. 07. 57
Asuntotuotannon veronhuojennuslaki	504 / 19. 12. 58
Lain muutos	463 / 25. 08. 62
A asuntotuotannon veronhuojennuslain täytäntöpanosta ja soveltamisesta	38 / 30. 01. 59
Asuntotuotannon veronhuojennuslaki	464 / 25. 08. 62
Lain muutos	539 / 26. 10. 62
Lain muutos	306 / 04. 06. 65
Asuntotuotannon veronhuojennusasetus	623 / 21. 12. 62
Asetuksen muutos	307 / 04. 06. 65
L metsä- ja uittotyöntekijäin yhteis-asunnoista	344 / 28. 07. 67
A metsä- ja uittotyöntekijäin yhteis-asunnoista	649 / 08. 12. 67
SosMp metsä- ja uittotyöntekijäin yhteis-asunnoista ja hevossuojista	650 / 29. 12. 67

	Julkaisun numero	Julkaisu-aika		Julkaisun numero	Julkaisu-aika
46	Virkistys- ja ulkoilu		Tieliikennelaki	143 / 29.03.57	
	Luonnonsuojelulaki	71 / 23.02.23	Lain muutos	298 / 29.05.64	
	Lain muutos	311 / 15.11.27	Lain muutos	288 / 21.05.65	
	Lain muutos	399 / 06.06.41	Lain muutos	271 / 13.05.66	
	Lain muutos	292 / 13.04.62	Lain muutos	366 / 06.06.69	
	Lain muutos	708 / 30.12.62	Lain muutos	492 / 14.07.69	
L	eräiden uusien luonnonsuojelualueiden perustamisesta valtion maille	634 / 21.12.56	Lain muutos	149 / 27.02.70	
A	eräistä valtiomaiden luonnonsuojelualueista	273 / 06.06.58	Lain muutos	247 / 03.04.70	
	Asetuksen muutos	58 / 04.02.66	Tieliikenneasetus	331 / 04.10.57	
A	(ampuma-aseiden ja ampumatarpeiden ostamisesta ja hallussapidosta sekä ampumaratojen laittamisesta ja kunnossapidosta)	21.11.1915	Asetuksen muutos	324 / 20.06.60	
	Asetuksesta voimassa ainoastaan ampumaratojen laittamista ja kunnossapitoa koskevat määräykset		Asetuksen muutos	299 / 13.04.62	
Sp	(ampuma-aseiden ja ampumatarpeiden kaupasta, aseiden hallussapidosta ja mukanaantamisesta sekä ampumaratojen laittamisesta ja kunnossapidosta)	25.07.1916	Asetuksen muutos	641 / 23.12.64	
	Päätöksen muutos	218 / 14.08.24	Asetuksen muutos	289 / 29.05.65	
	Senaatin päätöksestä ovat voimassa ampumaratoja ja ampumapaviljonkeja koskevat määräykset		Asetuksen muutos	232 / 26.05.67	
47	Yhdyskuntateknillinen huolto		Asetuksen muutos	345 / 12.06.68	
L	sähkölaitoksista	167 / 11.05.28	Asetuksen muutos	595 / 12.09.69	
L	kiinteän omaisuuden pakkolunastusta sähkölaitosta varten	168 / 11.05.28	KulkMp liikennemerkeistä	384 / 27.11.57	
A	sähkölaitoksista 11.05.1928 annetun lain soveltamisesta	5 / 04.01.29	Päätöksen muutos	505 / 21.12.60	
L	sähkölaitoskiinteistöistä	936 / 17.12.48	Päätöksen muutos	506 / 08.10.64	
A	sähkölaitoskiinteistöistä annetun lain täytäntöpannosta	937 / 30.12.48	Päätöksen muutos	458 / 24.07.68	
KTMp	sähkölaitosten varmuusmääräyksistä	112 / 26.02.57	L yleisistä teistä	243 / 21.05.54	
	Päätöksen muutos	647 / 11.12.65	Lain muutos	406 / 12.12.57	
	Päätöksen muutos	253 / 14.04.69	Lain muutos	403 / 05.11.59	
Atomiennergialaki		356 / 25.10.57	Lain muutos	499 / 22.12.60	
Atomiennergia-asetus		75 / 14.02.58	Lain muutos	500 / 22.12.60	
Vesilaki		264 / 19.05.61	Lain muutos	501 / 20.12.60	
Lain muutos		453 / 11.10.63	Lain muutos	390 / 08.07.61	
Vesiasetus		282 / 06.04.62	Lain muutos	518 / 24.11.61	
Asetuksen muutos		289 / 17.06.63	Lain muutos	404 / 09.08.63	
Asetuksen muutos		370 / 18.06.64	Lain muutos	648 / 30.12.63	
48	Liikenne		Lain muutos	323 / 12.06.64	
Ilmailulaki		595 / 11.12.64	Lain muutos	310 / 30.06.67	
A	ilmailulain voimaannpanosta	524 / 23.08.68	Lain muutos	666 / 29.12.67	
Ilmailuasetus		525 / 23.08.68	Lain muutos	32 / 16.01.70	
VNp	ilmailulta kielletyistä alueilta	201 / 15.06.39	A yleisistä teistä	482 / 30.12.57	
Veneliikennelaki		151 / 28.02.69	Asetuksen muutos	405 / 09.08.63	
Veneliikenneasetus		152 / 28.02.69	Asetuksen muutos	324 / 12.06.64	
A	kanavalaitoksesta	157 / 29.03.63	Asetuksen muutos	648 / 29.12.67	
	Asetuksen muutos	408 / 28.06.68	L yleisistä teistä annetun lain täytäntöpannosta	244 / 21.05.54	
VNp	erinäisistä määräyksistä puutavaran kuljetuksesta sulkukanavan kautta	128 / 27.04.39	Lain muutos	265 / 17.07.57	
A	sisältävä valtion rautateiden liikennesäännön	233 / 26.04.29	Lain muutos	639 / 30.12.64	
	Asetuksen muutos	282 / 27.08.29	Lain muutos	245 / 21.05.54	
	Asetuksen muutos	195 / 10.06.32	L oikeudesta entiseen tiealueeseen	246 / 21.05.54	
	Asetuksen muutos	129 / 21.03.35	L vastikemaan luovuttamisesta yleistä tietä varten toimitettavan tilusjärjestelyn yhteydessä	246 / 21.05.54	
	Asetuksen muutos	137 / 12.04.40	KulkMp, joka sisältää yleisohjeet paikallistieksi määrätyn tien kuntoa koskevista vaatimuksista	107 / 17.02.56	
	Asetuksen muutos	207 / 05.03.43	L asutusteiden väliaikaisesta hoidosta	140 / 09.03.51	
	Asetuksen muutos	615 / 23.07.43	VNp, joka sisältää teknilliset ohjeet yleisten teiden tekemisestä ja kunnossapidosta sekä ohjeet näkemäalueen määräämisestä.	356 / 07.06.62	
	Asetuksen muutos	448 / 07.07.44	L yksityisistä teistä	358 / 15.06.62	
	Asetuksen muutos	933 / 20.09.45	Lain muutos	627 / 19.09.69	
	Asetuksen muutos	397 / 21.05.48	A yksityisistä teistä	690 / 28.12.62	
	Asetuksen muutos	435 / 22.06.49	KulkMp valtion avustamien yksityisten teiden tekemisestä ja kunnossapidosta sekä niiden valtionavustuksesta	218 / 24.04.63	
	Asetuksen muutos	243 / 12.05.50	L tieliikenteen turvaamisesta liikenne-merkein eräissä tapauksissa	184 / 06.03.70	
	Asetuksen muutos	91 / 22.02.52	A Saimaan kanavan väliaikaisesta liikennesäännöstä	292 / 24.04.70	
	Asetuksen muutos	304 / 25.07.52	A tieliikennettä koskevan yleissopimuksen voimaansaattamisesta. Sop.sarja 11	95 / 20.02.59	
	Asetuksen muutos	168 / 31.03.54	UM:n ilmoitus tieliikennettä koskevan yleissopimuksen soveltamisalasta. Sop.sarja 12	20.02.59	
	Asetuksen muutos	103 / 17.02.56	A kansainvälisten pääliikenneväylien rakentamista koskevan voimaansaattamisesta. Sop.sarja 51	507 / 17.09.65	
	Asetuksen muutos	225 / 27.04.56	UM:n ilmoitus kansainvälisten pääliikenneväylien rakentamista koskevan julkilausuman voimaansaattamisesta. Sop.sarja 52	23.09.65	
	Asetuksen muutos	123 / 02.02.62			

5 RAKENNUSTÖITÄ KOSKEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

	Julkaisun numero	Julkaisu-aika		Julkaisun numero	Julkaisu-aika
VNp, joka sisältää rakennustyössä noudatettavat järjestysohjeet	274 / 29.04.69		65	Vanhoiden rakennusten ja alueiden suojele	
VNp, joka sisältää järjestysohjeet hissien rakentamista, asentamista, käyttöä, hoitoa ja tarkastusta varten	80 / 15.02.34		L	kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelesta	572 / 27.11.64
VNp, joka sisältää järjestysohjeet kiivenlouhintaa, -hakkuuta ja -hiontaa varten	260 / 29.09.27		A	kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelesta	279 / 29.05.65
VNp, joka sisältää räjäytystyössä noudatettavat järjestysohjeet	362 / 23.06.65		Asetuksen muutos	383 / 18.08.67	
Päätöksen muutos	684 / 22.12.65		A	valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelesta	278 / 29.05.65
A räjäytystyön valvojen pätevyyskirjoista	386 / 30.06.66		Asetuksen muutos	382 / 18.08.67	
			Muinaismuistolaki	295 / 17.06.63	
6	ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ TURVALLISUUDESTA JA SUOJELUSTA		66	Vesien suojele ja käyttö ks. kohta 414 Kalastus- ja vesialueet	
61	Paloturvallisuus		67	Väestönsuojele	
Palolaki	465 / 02.12.66		Väestönsuojelulaki	438 / 31.10.58	
Palaasetus	359 / 29.06.61		Väestönsuojeluasetus	237 / 22.05.59	
A palavista nesteistä	335 / 02.08.54		Asetuksen muutos	578 / 23.11.62	
KTMp palovista nesteistä	498 / 24.12.54		Asetuksen muutos	261 / 24.05.63	
Päätöksen muutos	120 / 10.03.55		SisMp B- ja C-luokan väestönsuojista	291 / 14.06.63	
Päätöksen muutos	642 / 27.12.56		Päätöksen muutos	317 / 03.06.65	
Päätöksen muutos	472 / 11.09.64			292 / 07.05.69	
Päätöksen muutos	554 / 13.09.68		7	MUITA ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ	
Päätöksen muutos	584 / 23.10.68				
Asetus nestekaasuista	471 / 11.09.64		71	Maanmittaus ja jakolaitos	
KTMp nestekaasuista	472 / 11.09.64		Kaavoitusalueiden jakolaki	101 / 20.02.60	
120 § kum. 30.06.66 / 397			Lain muutos	40 / 19.01.68	
SisM päätös rakennusten palonkestävyydestä	327 / 22.05.62		Kaavoitusalueiden jakoasetus	353 / 11.07.60	
Päätöksen muutos	568 / 29.10.65		Asetuksen muutos	268 / 10.05.68	
SisM päätös rakennusten ja rakennusosien palonkestävyyden luokittelusta Ks. myös kohta 42; Teollisuus ja varastointi	81 / 06.02.36		A	kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista	91 / 04.02.60
			27 §:n 2 mom. kum. 20.12.68 / 686		
62	Rakenteiden lujuus		Asetuksen muutos	629 / 10.10.69	
VNp puurakenteiden normaalimääräyksistä	747 / 26.09.46		Jakolaki	604 / 14.12.51	
VNp betoni- ja teräsbetonirakenteita koskevista määräyksistä	296 / 20.06.67		Lain muutos	594 / 30.12.61	
Päätöksen muutos	23 / 15.01.70		Lain muutos	359 / 15.06.62	
KulkMp valtioneuvoston betoni- ja teräsbetonirakenteiden määräyksistä antaman päätöksen soveltamisesta	297 / 20.06.67		Lain muutos	59 / 10.02.65	
KulkMp valtioneuvoston betoni- ja teräsbetonirakenteiden määräyksistä antaman päätöksen soveltamisesta betonelementtirakenteisiin (betonilelementtinormit)	298 / 20.06.67		Lain muutos	649 / 29.11.68	
			Lain muutos	487 / 14.07.69	
63	Työturvallisuus ja säteily-suojaus		Jakoasetus	407 / 28.11.52	
Työturvallisuuslaki	299 / 28.06.58		Asetuksen muutos	50 / 22.01.60	
Säteilysuojuslaki	174 / 26.04.57		Asetuksen muutos	140 / 03.03.61	
Lain muutos	1 / 08.01.65		Asetuksen muutos	236 / 17.05.63	
Säteilysuojusasetus	388 / 27.09.57		Asetuksen muutos	371 / 18.06.64	
Asetuksen muutos	393 / 19.09.58		Asetuksen muutos	466 / 11.09.64	
Asetuksen muutos	545 / 30.08.68		Asetuksen muutos	99 / 27.02.65	
SosMP säteilysuojuksesta	594 / 05.11.68		Asetuksen muutos	153 / 17.03.67	
A kansainvälisen työkonferenssin vuonna 1937 hyväksymän, turvallisuusmääräyksiä rakennusteollisuudessa koskevan sopimuksen voimaansaattamisesta. Sop.sarja 6	251 / 28.03.47		Asetuksen muutos	536 / 08.12.67	
64	Terveydenhoito		Asetuksen muutos	561 / 15.12.67	
Terveydenhoitolaki	469 / 27.08.65		Asetuksen muutos	862 / 19.12.69	
Terveydenhoitoasetus	55 / 03.02.67		L	tilojen yhdistämisestä	403 / 29.06.51
Torjunta-ainelaki	327 / 23.05.69		Lain muutos	348 / 08.08.58	
Torjunta-ainesetus	93 / 30.01.70		A	tilojen yhdistämisestä annetun lain soveltamisesta	350 / 08.08.58
KTMp kiellosta käyttää eräitä myrkyjä käyttö- ja kulutustarvikkeisiin	150 / 02.04.53		72	Naapurussuhteet	
Myrkkylaki	309 / 16.05.69		L	eräistä naapurussuhteista	26 / 13.02.20
Myrkkyaetus	612 / 03.10.69		Lain muutos	371 / 16.08.58	
Asetuksen muutos	285 / 24.04.70		73	Standardisointi	
			Standardisointilaki	197 / 06.03.42	
			74	Tekijän oikeus	
			L	tekijän oikeudesta kirjallisiin ja taiteellisiin teoksiin	404 / 08.07.61
			A	tekijänoikeuksista kirjallisiin ja taiteellisiin teoksiin sekä oikeudesta valokuvaan annettujen lakien soveltamisesta	441 / 25.08.61
			Asetuksen muutos	444 / 21.08.64	
			75	Väestönlaskenta	
			L	säännöllisen yleisen väestönlaskennan toimittamisesta	154 / 08.04.38
			Lain muutos	468 / 13.12.39	
			Väestönlaskenta-asetus	128 / 20.02.70	
			Väestökirjalaki	141 / 21.02.69	
			Lain voimaantuloaika 01.01.71		
			Väestökirja-asetus	198 / 11.03.70	
			Asetuksen voimaantuloaika 01.01.71		

Rakennuslaki

oikeustapauksineen

Annettu Naantalissa 16. päivänä elokuuta 1958. (370/1958).

Oikeustapaukset tiivistettynä 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 kahdessa tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen sekä tässä kaavassa tai rakennuskaavassa maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä. (19. 9. 1969/626)

Rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. (19. 9. 1969/626)

3 §.

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

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 asemakaavaa, rakennuskaava tai rantakaava. (19. 9. 1969/626)

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 lohkomista 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 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 tahi 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. (19. 9. 1969/626)

7 §.

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

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin 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 yleistä suunnittelua kunnassa johtaa kunnallishallitus.

9 §.

Rakennustoimintaa valvoo kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestäisysoikeus.

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 hakemuksesta 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 §.

(19. 9. 1969/626) Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueita varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katsotaan tarpeellisiksi.

13 §.

(19. 9. 1969/626) Rakennusjärjestyksessä voidaan aluetta varten, jolla 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 määräystä 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 kau-

pungeissa 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 kauppalassa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, kadun kunnossapito ja puhtaana pitäminen voitiin rakennusjärjestyksessä siirtää ajoradan osalta kauppalan suoritettavaksi. KHO 1964 A I 2.

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaissa (264/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyk-



PUUELEMENTTIJÄRJESTELMÄ

finement

**OMAKOTITALOT
LOMA-ASUNNOT
SISÄSAUNAT
TEOLL.HALLIT**

PYSTYTYS JA MYYNTI



TIKKURILA UNIKKOPOLKU 6 B PUEHELIN 83 49 77

sessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapitämisestä 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. (21. 12. 1962/661)

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. 98.

17 §.

(Kumottu 29. 9. 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).

RAKENNUSTOIMISTO RUOLA OY

TURKU L. RANTAKATU 7 Puhelin 330 850
LAHTI VIIPURIN VALTATIE 1 Puhelin 20 901
LOHJA OJAMONKANGAS Puhelin 1933

TUNNETTUA ASUNTOTUOTANTOA — LUOTETTAVAA RAKENTAMISTA

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 tarkoituseristä, joihin seutukaavan laatimisella pyritään.

19 §.

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

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

Milloin seutukaava-alueeseen kuuluu kuntia eri 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, neuvottelevia 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 ohjesäännön, 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 siinä varataan vastaisen kehityksen edellyttämät

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

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

Perusteet, joiden mukaan jäsenkunnat ovat velvollisia antamaan varoja seutukaavaliiton toimintaa varten, on liiton perussäännössä määrättävä siten, että kuntien maksusuudet 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 perussäännön vahvistamisesta on annettu, ja muulloin ennen edellisen vuoden marraskuun loppua. Lääninhallituksen on lähetettävä toimintasuunnitelma ja kustannusarvio lausuntonsa ohella sisäasiainministeriölle. Ministeriö päättää kustannusarvion hyväksymisestä 24 §:ssä säädetyn valtionosuuden määräämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeell-

siksi 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 tarpeellisiksi.

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

24 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliitolle suori-

tetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyin kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtionosuus 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.

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

Valtionosuudesta voidaan maksaa ennakkoa, ei kuitenkaan enempää kuin jo suoritettujen tarpeelliset kustannukset edellyttävät.

"Kaikissa asunto-asioissa **Porissa**
pistäytykää

PORIN SATO OY:ssä

Yrjönkatu 11, puh. 15 544"



25 §.

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

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

26 §.

Seutukaava on oleva ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa, rakennuskaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (19. 9. 1969/626)

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

Seutukaava ei ole olemassa yleis-, asema-, rakennus- eikä rantakaava-alueilla. (19. 9. 1969/626)

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. Halttua arvosteltaessa ei ole otettava huo-

mioon kiinteistöjaoituksessa seutukaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty seutukaavan toteuttamista varten.

Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakolunastaa 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 yksityiskohdallisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää

pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, niin kuin:

- 1) asumiseen;
- 2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kauppaa ja palvelutoimintaa sekä maa- ja 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.

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

29 §.

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

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa 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. (19. 9. 1969/626)

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty. (9. 8. 1969/493)

Yleiskaava ei ole voimassa asema- eikä rantakaava-alueilla. (19. 9. 1969/626)

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 vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

Vastaavasti voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää suorittamasta kaivaus-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maise- makuva. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Tässä momentissa tarkoitettu kieltä ei ole voimassa alueella, jolla yleiskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 32 §:n 1 momentin nojalla annettu, samaa toimenpidettä koskeva kieltä.

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä 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 säädettyistä 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.

”...ja vuokra-
asuntoasiat
hoidetaan
VATRON
kautta!”



Vatro

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy, Museokatu 17 A 1, Helsinki 10, puhelin 44 07 78

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 kieltoa, KHO 14. 11. 1966 taltio 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 erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon valitsevat maanomistusolot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti 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 (a s e m a k a a v a - a l u e) sekä asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on aiottu käytettäväksi; ja

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

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen 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, raitioiteitä, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköimispaikkoja, vesiteitä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia, kautakulku- tai sisäänantoliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (liikennealueet);

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

7) hautausmaita, ryhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsuojelu- ja muinaismuistoaueita 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 muuttamisella katsottiin talonmistajaa 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 vaikeutetta 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:

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin omistusoikeusoloihin tai 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 tonttijaon muuttamisesta. (29. 4. 1966/250)

Oikeuden suostumuksesta tontinmuodostukseen eräissä tapauksissa on säädetty erikseen.

41 §.

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

42 §.

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

Rakennuskielto on voimassa:

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

2) tontilla, jota ei ole merkitty tonttirikisteriin;

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 alustus on ratkaistu; sekä

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskielton. (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-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tai 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 varastotilan muuttamiseen työhuoneeksi voitu antaa. Hakemus em. luvan myöntämisestä tilapäiseksi 5 v. ajaksi palautettiin järjestysosastolle käsiteltäväksi tilapäistä uudisrakennusta koskevana hakemuksena. KHO 1963 A II 235.

Kun rakennusta oli kaupungin mittaus-toimiston toimihenkilöiden virheellisesti suorittaman rakennuspaikan merkitsemisen johdosta alettu rakentaa väärään paikkaan, kaupunki velvoitettiin 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 liikenneyhetydet sekä viemärit on järjestetty ja vedensaanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

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

kaava-alueella saa suorittaa ilman maisraatin 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 säädetystä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä.

6 luku.

Maan luovuttaminen.

44 §.

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

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

45 §.

Kaupungille 44 §:n mukaan kuuluva oikeus on tiemaan myöhempääkin omistajaa

ja kiinnityksen tai siihen verrattavan oikeuden haltijaa sitova. Jos tien luovutus perustuu vapaaehtoiseen sopimukseen, on kiinteistöä paremmalla oikeudella rasittavan oikeuden haltijalla oikeus vaatia kaupungilta korvausta kärsimästään vahingosta. Milloin tie on luovutettu käytettäväksi vain määrääjäksi, on kaupungin käyttöoikeus tiemaahan voimassa saman ajan. Jos tien käyttöoikeus on annettu vastiketta vastaan, vastaa kaupunki siitä.

46 §.

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

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

47 §.

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

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

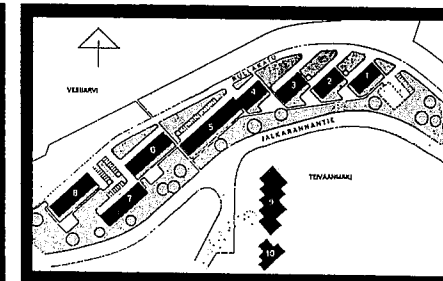
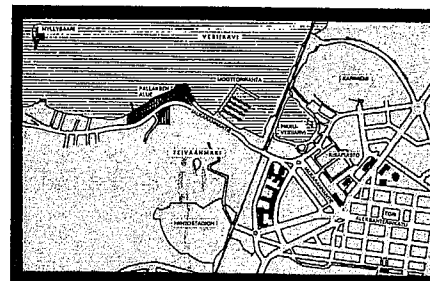
48 §.

Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitettun 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.

pallas

Vesijärven rannalla

Vain 1,5–2 km:n etäisyydellä Lahden keskustasta sijaitsee uusi Salpa Oy:n asuntotuotantokohde, Pallaksen alue. Pallaksen alue on suunniteltu siten, että talot sijaitsevat rauhallisella paikalla, Vesijärven rannalla, mutta palvelut ovat kuitenkin lähellä.



Nurmikot, istutukset, kävelytiet ja asfaltoidut ajoradat ovat osaltaan vaikuttamassa siihen, että Pallaksen kerrostaloalueesta muodostuu viihtyisä ja tavallista korkeatasoisempi. Rakentaminen aloitetaan syksyllä 1970, ja I vaiheeseen kuuluvat yhtiöt ovat:

As. OY Enonsaari, As. Oy Myllysaari

Huoneistotyypeissä tulee olemaan runsaasti valinnanvaraa, 52 m²–154,5 m², ja hintataso – kuten itse voitte todeta – on edullinen.

Rakentaja: **Rakennusliike B & K Oy**
Möysänkatu 9, Lahti, puh. 22 479

Rahoittajat: **Lahden Säästöpankki**
Rautatienkatu 20, Lahti, puh. 28 888

Salpausselän Säästöpankki
Aleksanterinkatu 11, Lahti, puh. 20 931

Lähempiä tietoja Pallaksen alueesta ja huoneistoista saatte rakentajalta tai rahoittajilta.

salpa tuotantoa

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

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

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

49 §.

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

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

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 rakennuskortteeliin, 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) katualueita 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 katualueita 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 asuntuotannon tai kaupungin muun suunnitelmamukaisen 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 kohdalta. KKO 1964 II 28, Lm 1964 s. 1094.

55 §.

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

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

56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettujen 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-

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 lunastusoikeutta.

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 lunastusvelvollisuudesta, 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 säännöistä.

Muutoin on soveltuvin osin, käyttäen kuitenkin 1 ja 2 momentissa säädettyjä korvausperusteita, 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 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 suoritetaan kaupunki.

Lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli määrätty varajäsen RakennusL 61 §:ssä tarkoitettuun lunastustoimikuntaan, ei voida 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.

Suur-Helsingin Osuuspankin

ASUNTONÄYTTELY

Huoneistojen, rantatonttien ja kiinteistöjen esittelypiste

Tervetuloa tutustumaan mukaviin, nykyaikaisiin asuntoihin ja rantatontteihin – asiantuntijan opastuksella.

Voitte tehdä edulliset asuntokaupat jo näyttelypaikalla.

Laajasta valikoimasta on helppo löytää omansa!

Aukioloajat:

Arkisin klo 9.15–16.30, perjantaisin klo 9.15–17.00.

Osoite: Simonkatu 6. Puhelimet 642 163 ja 601 859.



oma
turvallinen
asunto

64 §.

Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus kanteella vaatia sitä. Samassa oikeudenkäynnissä on tehtävä 56 §:n 2 momenttiin perustuva vaatimus. Jos 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 tonttijaoon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kantetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynyt.

65 §.

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

Mitä 64 §:n 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa 1 momentissa 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 omaisuutta tämän luvun säännösten nojalla lunastettaessa soveltuvin osin noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä.

Lunastettua aluetta ei omistajalla kuitenkaan ole oikeutta lunastaa takaisin.

Lupa alueen haltuun ottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuvasti vaikeuttaa rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamista 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 rajoitusten johdosta ei voi kohutuullista 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.

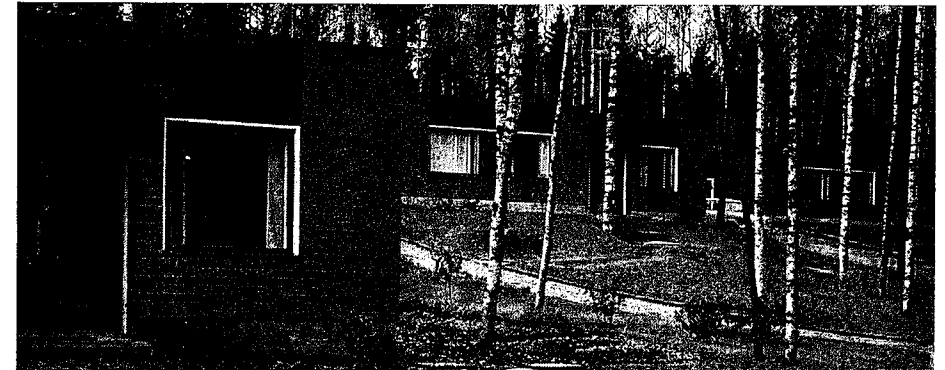
Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan valmistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten. (9. 8. 1968/493)

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 tiemaasta, 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.

OMAKOTI- JA RIVITALOJA, LOMAMAJOJA



Kuvassa -As.oy Viherkara, Espoo

suunnittelu ja toteutus

OMARAKENNE OY

Helsinki, E. Esplanaadi 22 B, puh. 64 41 91 ja 64 54 83
Lohja, Torikatu 12 puh. 11 44, Lohja as. puh. 25 55

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

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

72 §.

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

73 §.

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

74 §.

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

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

75 §.

Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksetta luovuttamaan maata tai joutuu siten luovuttamaan maata 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 tarkoitettu korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee

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

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

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadalta vuodesta alueen haltuunottopäivästä. 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 kestopäällystyminen, kestopäällysteisen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näihin verrattava parannustyö.

Niistä kauttakulku- tai sisääntuoliikennettä 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 velvolliseksi 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 jatketut keskiviivat rajoittavat tai joka on sellaiseen kadunosaan rinnastettava, on rakennettava, milloin sen varrella olevista tonteista on asemakaavan vahvistamisen jälkeen sen mukaisesti rakennettu niin suuri osa, että niiden 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 veloitettiin 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 velvollisuutta 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 määrätyllä 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 suoritamisesta, määrää siitä valtioneuvosto, jollei ole toisin säädetty.

84 §.

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

85 §.

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

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

10 luku.

Kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaaminen.

86 §.

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

Milloin tonttia, lukuun ottamatta yleistä rakennusta, teollisuus- taikka muuta tuotantolaitosta tahi varastorakennusta varten

M
E

T
O
I
M
I
T
A
M
E

RAKENNUSELEMENTTEINÄ

OMAKOTI- JA RIVITALOJA
HALLIRAKENNUKSIA
NASTA-TYÖMAARAKENNUKSIA
KARJARAKENNUKSIA

MYÖS "AVAIMET KÄTEEN" -TOIMITUKSINA

● ● ● ● ● ●
PAINEKYLLÄSTETTYÄ,
SAHATTUA JA HÖYLÄTTYÄ PUUTAVARAA
MÄÄRAMITTAAN PITUUSJATKETTUA PUUTAVARAA
(J-LEIMAUSOIKEUS)
KASVIHUONEPUITTEITA
SÄHKÖ- JA PUHELINPYLVÄITÄ
LIIMAPUUPALKKEJA

KAUHAJOEN SAHA OSAKEYHTIÖ

Kauhajoki as. Puh. Aronkylä 8

KAUHAJOEN TALOMYYNTI

Aurorank. 7 A, Helsinki 10. Puh. 498 318

K. E. NYMAN rakentaa

PÄÄKONTTORI:

— Vaasa, Kauppapuistikko 8, puh. 14 244

PAIKALLISKONTTORIT:

— Kemi,	Karjalahdenkatu 8	puh. 4512
— Kajaani,	Linnakatu 18	„ 4330
— Kokkola,	Rantakatu 9	„ 11 886
— Pietarsaari,	Isokatu 13	„ 11 886
— Tammisaari,	Asematie 6	„ 13 434
— Helsinki,	Mikonkatu 9	„ 627 825

ELEMENTTITEHTAAT:

— Vaasa, Tammisaari, Kemi

YLI 20 VUODEN KOKEMUS RAKENNUSALALLA!

tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes. (15. 5. 1964/239)

Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä sorapäällysteisen kadun rakentamisen on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa neliometriä kohti maksamaan. Jos tonttiin rajoittuva katu heti tai myöhemmin kestopäällystetään, tontinomistajan on lisäksi suoritettava korvausta puolet sorapäällysteisen kadun ja kestopäällystetyn kadun arvioitujen rakentamiskustannusten keskimääräisestä erotuksesta korvattavan katualan 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 viemärlaitoksen rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä 300 millimetrin läpimittaisen putkiviemärin tarkastuskaivoineen ja sitä varten tarvittavan kanavan on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa metriä kohti maksamaan. Viemäriä on korvattava tontin pinta-alan täyttä neliometriä kohti 10 millimetriä ja sen lisäksi tontin kerrosalan täyttä neliometriä kohti 6 millimetriä.

Jos kaupungissa on yleinen vesilaitos, lasketaan 1 momentissa 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 viemärlaitoksen rakentamisesta suoritettavaa korvausta määrättäessä. (15. 5. 1964/239)

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

88 §.

Jos tontin osalta 86 tai 87 §:n mukaan määrättyä korvausta erityisestä syystä on pidettävä ilmeisesti kohtuuttoman suurena, korvaus on määrättävä ottamalla myös huomioon kadusta tai viemäristä tontille 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 vaa- dittaessa. (15. 5. 1964/239)

89 §.

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

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitettujen 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 tontinomistajilla edustavilla yhdistyksillä.

90 §.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa 86 §:ssä tarkoitettu korvaus syntyy, kun tontin kohdalla oleva katu tai sen osa on luovutettu yleiseen käyttöön ja tontille on rakennettu uudisrakennus asemakaavan vahvistamisen jälkeen tai tontti sitä ennen on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Edellä 87 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus syntyy, kun tonttia palveleva, enintään 15 metrin päässä siitä oleva viemäri sallitaan otettavaksi käyttöön ja tontti on rakennettu 1 momentissa 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 viemärlaitoksen rakentamisesta. Päätös on annettava tiedoksi kunnallislain (642/48) 31 §:ssä säädettyllä tavalla.

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

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

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 määriä. 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.

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 luovutuskirjassa 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 saata- vain 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 hallintorilitta-asiajn 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 neljänneksi kohti puolet siitä määrästä, minkä vastaavaa liikennetarvetta tyydyttävän sorapäällysteisen maantien rakentaminen kestopäällysteiseksi kat-

sotaan 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 liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana, uhalia, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näytetä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan syyn takia. (Tulee voimaan 1.1.1971)

Jos moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeään katuun liittyy kallisrakenteinen silta tai tunneli, voidaan sen rakentamiseen harkinnan mukaan antaa valtion avustusta tai erityisessä tapauksessa se kokonaankin rakentaa valtion varoilla. Laki on sama kalliista leikkauksesta ja penkereestä. Avustusta on haettava liikenneministeriöltä. (Tulee voimaan 1.1.1971)

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 syyn takia. 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).

Mitä on tämän merkin takana?



Tämä merkki kertoo Teille, että alueen tai asunnon rakennuttaja on Salpa Oy. Salpa Oy ostaa tai vuokraa asuntotarkoituksia varten maa-alueita ja tontteja. Salpa Oy on yhteistoiminnassa kuntien kanssa suunniteltaessa uusia asuntoalueita ja niiden rakentamista. Valtaosa Salpa-asuntotuotannosta perustuukin yhteistoimintasopimuksiin kuntien kanssa. Salpa Oy on kokeneiden asuntorakentajien yhteenliittymä. Osakkailla on elementtitehtaita, nykyaikainen rakennuskalusto sekä pätevä, erikoiskoulutuksen saanut suunnittelu-, tuotanto- ja valvontahenkilöstö.

Salpa-tuotanto ulottuu koko Suomeen, tuotantokohteita oli vuonna 1969 22 kunnan alueella.

S-merkistä tiedätte, että takana on Salpa Oy – luotettava rakennuttaja.



Salpa Oy:n osakasrakentajat:

Mattinen & Niemelä Ky, Rakennusvoima Oy, Rakennus Oy, Klaus Groth, Mauri Rätty, Lauri Viding Oy, Talovalmiste, Valurakenne Oy, T. Potinkara Oy, B & K Oy, Evälahti & Kni, Kaarlo Hämäläinen & Kni, K. E. Nyman, Jalo Haapala Ky, Viljo A. Kyliönen, Insinööri Oy, P & J. Halkola, E. Y. Herhi, Tuomas Savolainen.

97 §.

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

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi.

98 §.

1 mom. kumottu 29. 4. 1966/250)

Rakennuskaavassa määrätty korttelit, liikenneväylät ja muut alueet on merkittävä maastoon sitä mukaan, kuin tarve vaatii.

99 §.

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

100 §.

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

Rakennuskielto on voimassa:

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

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

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

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

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

101 §.

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

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

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

102 §.

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

103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, 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 maasta 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 kättöoikeuden luovuttamisen osalta.

107 §.

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

108 §.

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

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

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

päätöksen mukainen korvaus nostaa va-
kautta vastaan.

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

109 §.

Sellaista rakennuskaavassa osoitettua lii-
kenneväylän 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 liikenneväyläksi, 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 tuomioistuin 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 rajoituksen 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-
ttämisestä 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,
jossa 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 ti-
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.



SÄÄSTÖPANKIT JA SÄÄSTÖPANKKIJEN KESKUS-OSAKE-PANKKI

MAAN SUURIN ASUNTOTUOTANNON RAHOITTAJA

113 §.

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

114 §.

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

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

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

115 §.

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

Rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä sekä yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuneiden kustannusten peittämiseen maalaiskunnalle suoritetaan valtion varoista avustusta harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kunnan taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

12 luku.

Asemakaava.

116 §.

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

117 §.

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

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

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

118 §.

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

Edellä 46 §:n 2 momentissa säädettyä tontinmittausta vastaa maanmittaustoimitus, jossa yhteisen tien alue liitetään tontin alueen käsittävään tilaan, ja tontinomistajaa 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 omistamalla tai hallitsemalla maalla. Kymmentä metriä korkeamman rakennuksen etäisyyden naapurin maasta tulee, jolleivät naapurit toisin sovi, olla vähintään yhtä pitkä kuin rakennuksen korkeus vähennettynä viidellä metrillä sekä etäisyyden naapurin rakennuksesta aina vähintään sama kuin korkeamman rakennuksen korkeus. Asetuksella voidaan tässä mainittuja etäisyyksiä pidentää sellaisten rakennusten osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapurille.

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

121 §.

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

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

122 §.

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

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

123 §.

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

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.

14 a luku.

Rantakaava.

123 a §.

(19. 9. 1969/626) Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnittelu pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten on tarpeen sen joh-

dosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella 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 yhteiskäyttöalueiksi, 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 vastustaessa älköön kuitenkaan 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 (rantakaavamääräykset).

123 b §.

(19.9.1969/626) Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta rantakaavalle, 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 rakettaa 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 siirrettävä asia tältä 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-

Kivenlahti lähtövalmiina.

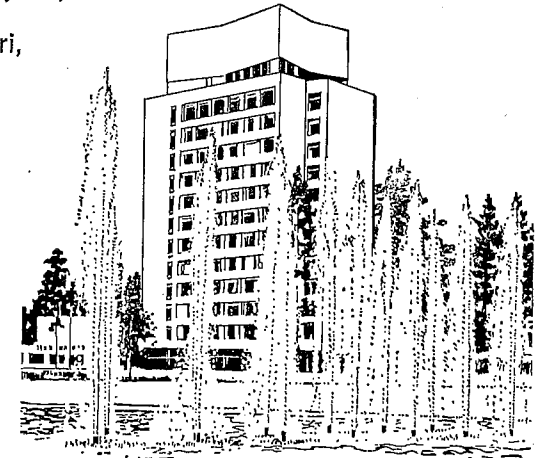
Kivenlahti on toinen vaihe Lounaisrannikon suurta kaupunkiyksikköä.

Se sijaitsee n. 18 km Helsingistä länteen moottoritien ja Espoonlahden välissä.

Avatkaa asuntosäästötili nyt heti

Asuntosäätiön säästötili avaa tien Kivenlahteen. Ottakaa yhteys johonkin seuraavista Postipankin konttoreista:

Pääkonttori Unioninkatu 22, Kaivokatu 6, Siltasaarenkatu 16, Fredrikinkatu 48. Tai Osuuspankki Yhteistukeen: pääkonttori Paasivuorenkatu 5, Hakaniemen konttori Metallitalo, Kallion konttori Sturenkatu 11. Tai suoraan Lounaisrannikon yhdyskuntarakentajaan, Asuntosäätiöön: Tapiola, Tapiontori, puh. 461 921.



ASUNTOSÄÄTIÖ



POSTIPANKKI



OSUUSPANKKI YHTEISTUKI

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 seutukaavalliton maksettaviksi.

123 c §.

(19.9.1969/626) 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 kuuluu 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. Laatumiskustannusten suorittamisesta on kunnalle vaadittaessa asetettava vakuus. Valtio on kuitenkin vapaa tällaisen vakuuden asettamisesta.

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

Jos tärkeä yleinen etu vaatii, kunta voi muutoinkin kuin 3 momentissa tarkoitettuisa 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 §.

(19.9.1969/626) 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 tarkoitettun 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 kohtuullisessa suhteessa maanomistajille kaavasta koituvaa 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 tarkoitettu tarpeelliset kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty.

123 e §.

(19.9.1969/626) 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 il-

meisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rantakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuva.

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 kunnossa- ja 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 §.

(19.9.1969/626) 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. Yleiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaan vastaavasti, jollei tämän luvun säännöksis-

tä 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 1 momentissa tarkoitettun 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 pidetty.

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 §.

(19.9.1969/626) Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietoimituksen sijasta pidetään rantakaava-alueella 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettun kaavan toteuttamisen järjestämiseksi rantakaavatoimitus. Rantakaavan vah-

vistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sanottu toimitus on pidettävä. Maanmittauskonttori voi määrätä rantakaavatoimituksen pidettäväksi myös omasta aloitteestaan taikka yhteiskäyttöalueen omistajan, kunnan tai rantakunnan hakemuksesta.

Kunta on aina kutsuttava rantakaavatoimitukseen ja oikeutettu käyttämään siinä puhevaltaa.

123 h §.

(19.9.1969/626) Sen lisäksi, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa on kiinteistön haltijasta säädetty, voidaan kiinteistön omistajaa koskevia tämän luvun säännöksiä soveltaa myös mää-
räalan erottamisoikeuden ja vuokraoi-
keuden haltijaan, milloin olosuhteiden har-
kitaan niin vaativan.

123 i §.

(19.9.1969/626) Alueelle, jolla on voi-
massa rantakaava, kunta ei ole velvollinen
laatimaan asemakaavaa tai rakennuskaa-
vaa, 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 rumenna ympäristöä.

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

kunnassa 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 hylätä vedoten rakennuskieltoon. KHO 1963 A I 7 (änn. 4-2).

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

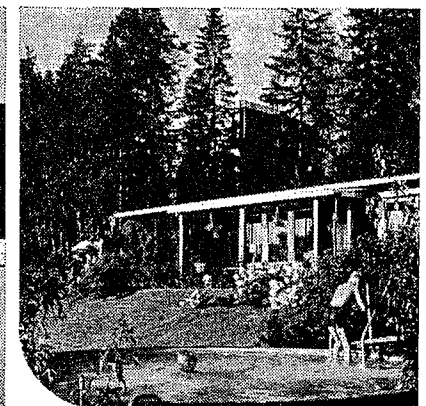
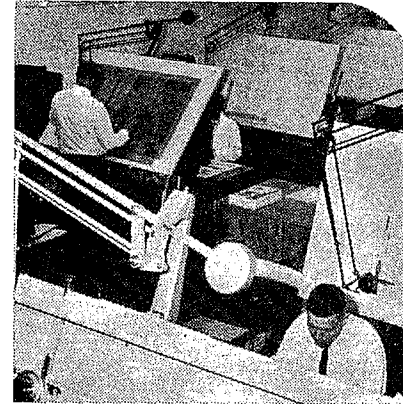
127 §.

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

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

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

HANKKIJA ON TALOTAVARATALO



Hankkija on tosiaankin omakotirakentajan tavaratalo. Talo josta saa kaiken talotavaran, kaiken mitä tarvitaan rakentamiseen. Yhdestä paikasta ja kertatilauksella. Koko talopaketti.

Hankkijasta saatte oman kotinne veden, lämmön ja ilmastoinnin sekä sähkö- ja kylmätarvikkeet. Kaiken mikä tekee kotinne viihtyisäksi ja elämänne mukavaksi. Teknillinen Hankkija tarjoaa Teidän käyttöönnne kolmen alan erikoisosastot, jotka toimivat yhteistyössä. Siksi Teknillinen Hankkija on toimiva kokonaisratkaisu — omakotirakentajan eduksi.

TEKNILLINEN  HANKKIJA

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 muutoksenhaun 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 rakennusluvan 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 dispensilupa 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 huonet 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 sementtिलाatoilla vuoroamista, tiilillä kattamista ja ikkunoiden uusimista toisen muotoiseksi 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.

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

Tällaisen kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestysoikeudella 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.

Järjestysoikeudella ei ollut valtaa kieltää kioskin rakentamista, kun ei voitu katsoa, että kioskirakennelma ei vastaisi lujuuden, terveellisyyden, paloturvallisuuden tai kauneuden kohtuullisia vaatimuksia taikka että se haittaisi liikennettä tai ei soveltuisi ympäristöön ja kun sen asemakaavamääräyksen, jolla oli kielletty rakentamista kerros- ja liiketonteille 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.

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

Ennen sitovan ratkaisun antamista siitä, että henkilö on velvollinen poistamaan 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. Kerrokseksi 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 kerrosalaa luettaisiin 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 kerrosalaa 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, järjestäisyydellä 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.

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

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

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

Maistraatilla oli oikeus RakennusL 132 §:n 2 mom:n nojalla myöntää rakennuslupa rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevien autotallitilojen muuttamiseen kontto-

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, lennätinpuhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sijoittamisen omistamilleen tonteille tai muille alueille, milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

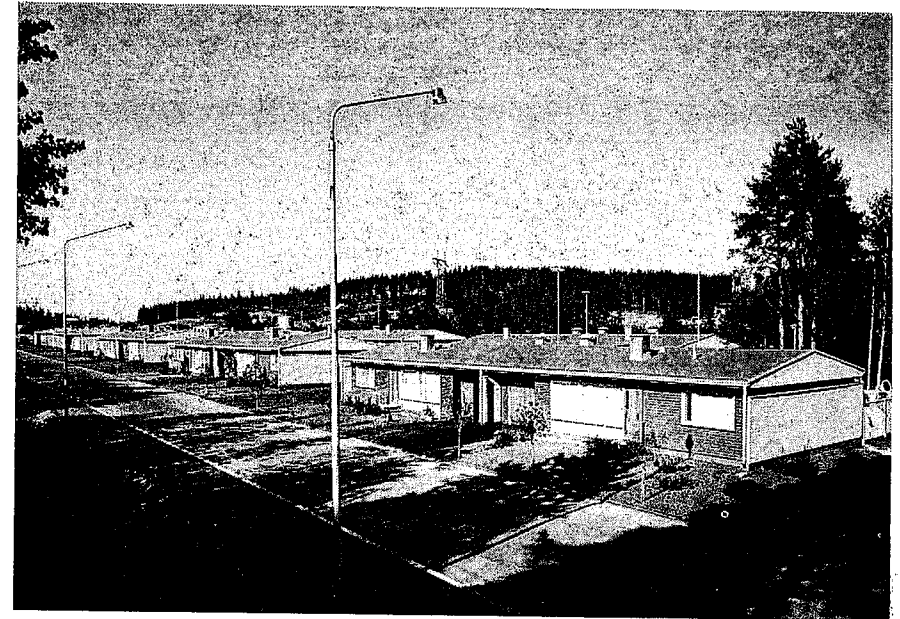
Edellä 1 momentissa tarkoitettulla alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, puhelin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

Haitasta tai vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää, jolle siitä sovita, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin.

134 §.

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

Jollei merkkejä ole tarkoitettu ainoastaan lyhytaikaisiksi, ne on sijoitettava rakennukseen tai aitaan taikka maahan mahdollisuuden mukaan siten, etteivät ne hait-



Kuvassa Myyntiyhdistys Puutalon rakentama omakotitaloalue Kuopion Särkiniemessä.

PUUTALO rakentaa viihtyisiä yhdyskuntia

Aluesuunnittelu edellyttää tutkittujen tyyppiratkaisujen käyttämistä ja asiantuntijain laatimaa sijoitussuunnitelmaa. 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. PUUTALON on käytetty vain parhaita raaka-aineita. Se on lämmin ja miellyttävä asua.



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

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonsuhteiden tahi historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia 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 valtioneuvosto 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 siitä osin palautettava. (23. 4. 1965/233)

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta älköön perittäkö rakennuttajalta muunlaista maksua. Maistraatin ja järjestysvoimien 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 annettua maistraatin, järjestysvoimien tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitusajaksi 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, järjestysvoimien 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 103, Lm 1966 s. 113.

Maanomistajien yhdistyksellä ei ollut valitusoikeutta rakennuskaavan vahvistamista koskevassa asiassa. KHO 17. 1. 1968 taltio 294.

140 §.

Maistraatin, järjestysvoimien ja rakennuslautakunnan päätös rakennuslupa-asiasa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamista taikka rakennuskieltoa 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. (19. 9. 1969/626)

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

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

141 §.

Rakennusjärjestyksen ja kaavan vahvistamista, tonttijaon hyväksymistä sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettussa 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.

17 luku.

Pakkokeinot ja rangaistus.

143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, ranta-kaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijakoa lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla. (19. 9. 1969/626)

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

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

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa ole ottanut ranta-kaavan 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 määrätyt osuudet. (19. 9. 1969/626)

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 räsitusta, 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 täyttämässä, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysolouden 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 (t e t t ä m i s u h k a). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

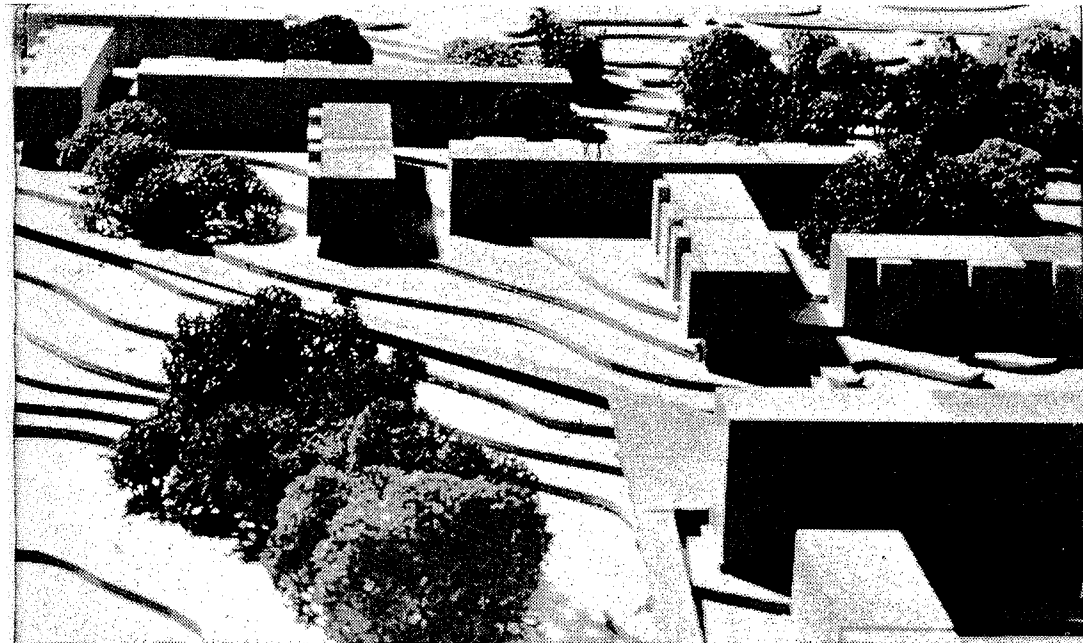
Teettämishallalla suoritettujen työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoittelevalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty.

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

Kunta veloitettiin 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 huone-tiloja asuinhuoneiksi. Tämä työ oli suoritettu huomattavan pitkän aikaa sitten ja huoneenvuokraviranomaiset olivat pitäneet



SUURMETSÄ

on uusi luonnonläheinen
asuntoalue Pohjois-Jakomäessä
Helsingin kaupungin alueella.

Sijainti ja liikenne

Suurmetsä sijaitsee noin 15 km Helsingin keskustasta Lahden pikatieitä. Yksityinen linja-autoyhtiö huolehtii liikenteestä ja asutuksen lisääntyessä yhteyksiä parannetaan. Alue sijaitsee samalla lähellä Kehätietä, joten yhteydet ovat hyvät kaikkiin suuntiin. Alue on erittäin rauhallinen ja luonnonläheinen liittyessään laajaan metsäalueeseen pohjoisosastaan. Pikatien liikenne ei pääse häiritsemään, sillä tien ja asuntoalueen väliin jää korkeahko kukkula.

Yhtiömme toimesta alue rakennetaan valmiiksi kolmessa rakennusvaiheessa v. 1970–1973 käsittäen yhteensä n. 600 asuntoa. Asuntoalueen rakentamisen rahoittavat Asuntohallitus ja Kansallis-Osake-Pankki.

rakennus oy

Helsinki, Iso Roobertinkatu 4, puh. 13 022 – Turku, Aurakatu 8, puh. 921-330 311

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, järjestäisyyksellä, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämällä valvojalla sekä rakennustarkastajalla valta sulkeamalla tai sietämällä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytystä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestäisyykselle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestäisyys on niin määrää. (9. 8. 1968/493)

Polisviranomaisena 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, järjestäisyyksien 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.

Siirtymäsäännöksiä.

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

tekemällään päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettujen kadun tai viemärin voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitettujen viemärien 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 sorapäälysteinen ja se kestopäälysteetään tai kenttäkivillä päällystetty katu uudelleen päällystetään ajanmukaisella kestopäälysteellä tai kadun kestopäälyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettujen alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäälystämiseksi 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (15. 5. 1964/239)

Milloin korvausvelvollisuudesta on sovitettu ennen tämän lain voimaantuloa, noudatettakoon sopimusta.

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

Kun tontti oli 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 tahi katumaan arvon korvaamista korkeassa oikeudenkäynnissä, joka on vireillä tämän lain tullessa voimaan, on edelleen sovellettava aikaisemman lainsäädännön korvausperusteita ja menettelyä koskevia säännöksiä.

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

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

150 §.

Tämän lain tultua voimaan rakennussuunnitelma on voimassa rakennuskaavana. Asemakaavan- ja rakennussuunnitelmantakaiset määräykset ovat voimassa enintään viisi vuotta lain voimaantuloasta. Ennen lain voimaantuloa annettu rakennuskielto on edelleen noudatettavana päätöksessä määrätyn ajan.

151 §.

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

Asetuksella säädetään myös rakennusrajoitteita 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.

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1961.

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

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

Lain 29, 4. 1966/250 loppusäännös kuuuu 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 tarkoitettua 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-

peruskivi on muurattu



Oman kotinne peruskivi muurataan varmimmin jo silloin, kun teette säästöpäätöksen ja avaatte asuntosäästötilin osuuspankissa. Säästöohjelman voitte määrätä itse. Ja mikäli suunnitelmanne muuttuvat, voitte milloin vain nostaa säästöt tiliiltänne. Kannattaa myös muistaa, että yli 90 % osuuspankin lainoista on myönnetty yksityishenkilöille, siksi aikamme asuntopankki on osuuspankki.

φ OSUUSPANKKI
AIKAMME ASUNTO PANKKI

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 tarkoitetusta rakennuskiellosta myöntämä poikkeuslupa on, jollei päätöksessä ole muuta määrätty, voimassa kaksi vuotta tämän lain voimaantulosta lukien. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa on haettava ennen sanotun määräajan päätymistä. (4. 11. 1966/542)

Lain 21. 12. 1962/661 loppusäännös kuu- luu seuraavasti:

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

nossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesilaissa on säädetty.

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 1969.

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

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

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

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

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

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

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

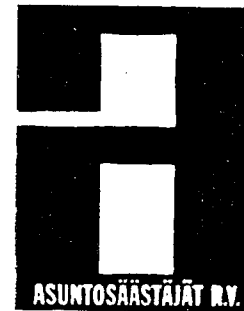
Milloin kaupunginhallitus on ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslain 91 §:n nojalla määrännyt korvauksen, joka tontinomistajan on rakennuslain perusteella suoritettava kadun tai viemärilaitoksen rakentamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus

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

Asuntosäästäjät ovat rakennuttaneet tai hartiapankkityönä rakentaneet **13 vuodessa**

LÄHES 10.000 ASUNTOA

(n. 520.000 m²)



a-säästäminen
on osoittautunut
todella oikotiek-
si omaan kotiin!

Tämän lisäksi on toiminnassa otettu huomioon myös aluekaavalliset seikat, kuten kadut, sillat, pallokentät yms. ja varattu tilat kerhotoiminnalle, liikkeille ja muulle asukkaiden viihtyisyyttä lisäävälle toiminnalle.

Yhdistyksessä on jatkuvasti n. 30.000 jäsentä, jotka ovat saaneet tai aikanaan saavat säästöteitse oman asunnon. Kohteina on sekä kerros- että rivitaloja Vuosaaressa, Iivisniemessä, Pakilassa, Tapaninkylässä, Oulunkylässä ja Kouvolassa.

ASUNTOSÄÄSTÄJÄT RY

Yrjönkatu 17 Hki 12 puh. 64 58 21
Kouvola, Kauppalaantie 1 A, puh. 17 051

Rakennusasetus oikeustapauksineen

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

I OSASTO.

Yhteiset säännökset.

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän
asetuksen säännöksiä.

Sisäasiainministeriön on annettava mää-
räyksiä rakenteellisesta paloturvallisuudes-
ta, rakennuspiirustuksista ja kaavamerkin-
nöistä.

Johtaessaan sekä valvoessaan rakennus-
tointa ja kaavoitusta sisäasiainministeriö
voi antaa muitakin määräyksiä ja ohjeita.

1 a §.

(26. 6. 1970/486) Kaavoitus- ja rakennus-
tointa koskevissa asioissa sisäasiainminis-
teriön apuna on kaavoitus- ja rakennus-
asiain neuvottelukunta, johon valtioneuvos-
to kutsuu kolmeksi vuodeksi kerrallaan pu-
heenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä
enintään 20 muuta jäsentä ja yhtä monta
varajäsentä henkilöistä, jotka edustavat
viranomaisia ja yhteisöjä sekä muutoin
asiantuntemusta kaavoitus- ja rakennustoim-
meen liittyvillä aloilla.

2 §.

16. 12. 1966/673) Lääninhallituksen tulee
hoitaessaan läänissä kaavoituksen ja ra-
kennustoimen hallintoa:

1) ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin
kaavoituksen ja rakennustoiminnan kehiti-
tämiseksi ja tehdä tätä koskevia esityksiä;

2) valvoa, että rakennuslakia, tätä ase-
tusta, valtioneuvoston ja ministeriön pää-
töksiä, kaavoja, rakennusjärjestyksiä, tont-
tijakoja sekä muita kaavoitusta ja raken-
nustoimintaa koskevia määräyksiä nouda-
tetaan; sekä

3) valvoa, että kunnat sekä maistraatit,
järjestysoikeudet, rakennuslautakunnat ja
muut paikalliset viranomaiset, joilla on teh-
täviä kaavoitus- ja rakennustoimen alalla,
täyttävät tehtävänsä, sekä antaa niille neu-
voja ja ohjeita.

3 §.

Mitä tässä asetuksessa on säädetty kaup-
pungista, kaupunginvaltuustosta, kaupun-
ginhallituksesta ja maistraatista, on vastaa-
vasti voimassa kauppalasta, kauppalanval-
tuustosta, kauppalanhallituksesta ja järjes-
tysoikeudesta.

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

4 §.

(10. 10. 1969/628) Rakennuslupaa ei saa
vastoin rakennuslain 5 §:n säännöstä antaa
uudisrakennuksen rakentamiseen, milloin
on kysymys taaja-asutuksesta alueella, jolla
ei ole voimassa asemakaavaa, rakennus-
kaavaa tai rantakaavaa, mikäli sanotun py-
kälän 2 momentissa tarkoitettua poikkeusta
ei ole myönnetty.

5 §.

Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen
on asianomaisen kunnan lisäksi kuultava,
mikäli katsotaan tarpeelliseksi, myös naa-
purikuntaa, ennen kuin rakennuslain 5 §:ssä
säädetty poikkeus maan käyttämisestä taa-
ja-asutukseen koskevasta kiellosta myön-
netään. Milloin anomus on jätetty kunnal-
lishallitukselle, on sen toimitettava ano-
mus ja kunnan lausunto asianomaiselle
poikkeuksen myöntävälle viranomaiselle.

Maistraatin on, ennen kuin se antaa ra-
kennusluvan rakennuslain 42 §:n 2 mo-
mentin 3 kohdassa tarkoitettua alueella,
hankittava lausunto kaupunginhallitukselta
tai siltä kaupungin viranomaiselta, jolle
lausunnon antaminen on näissä asioissa
siirretty. (16. 12. 1966/673)

Rakennuslautakunnan on, ennen kuin
rakennuslain 100 §:n 2 momentin 1 koh-
dassa tarkoitettua alueella myönnetään ra-
kennuslupa, hankittava kunnanhallituksen
lausunto ja tarvittaessa myös kaavan laa-
tijan lausunto, jollei kunnanhallitus ole sitä
hankkinut. (16. 12. 1966/673)

Mitä edellä 2 ja 3 momentissa on sää-
detty, on vastaavasti sovellettava, milloin
se on katsottava tarpeelliseksi, käsiteltäes-
sä hakemusta rakennusluvan saamisesta
uudisrakennuksen rakentamiseen meren
tai vesistön rannalla olevalle alueelle, jolla
ei ole voimassa asemakaavaa, rakennus-
kaavaa tai rantakaavaa. (10. 10. 1969/628)

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 kos-
kevan hakemuksen ratkaisemista hankitta-
va kunnallishallituksen lausunto. (10. 10.
1969/628)

6 §.

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

7 §.

16. 12. 1966/673) Kunnallishallituksen tu-
lee johtaessaan kaavoituksen ja rakennus-
toiminnan 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 rakennus-
kaavan laatimisesta sellaista aluetta var-
ten, jolle se kunnan kehitys huomioon ot-
taen on laadittava, sekä tonttijaon laati-
misesta;

5) ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tai tont-
tijaon muuttamiseksi taikka kumoamiseksi,
milloin siihen on syytä;

6) huolehtia rakennusjärjestyksen laati-
misesta ja tarpeellisten muutosten tekemi-
sistä siihen; sekä

7) toimia muutoinkin kaavoituksen ja ra-
kennustoiminnan kehittämiseksi.

8 §.

(Kumottu 16. 12. 1966/673)

9 §.

Maistraatin tulee valvoa, että rakennusla-
kia, tätä asetusta, kaupungin rakennusjär-
jestystä ja muita voimassa olevia raken-
nustoimintaa 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
(16. 12. 1966/673)

2) ryhtyä toimenpiteisiin rikkomuksien
sattuessa syytteen nostamiseksi sekä, mil-
loin olosuhteet vaativat, niskoittelevaan
nähdn käyttää 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, määrä-
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 oleva johto-
sääntö, jonka kunnanvaltuusto hyväksyy.

11 §.

Rakennuslautakunnan ja sen osaston ko-
koontumisesta määrätään johtosäännössä.
Rakennuslautakunnan ja osaston on myös
kokoonnuttava, 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-
hakemukset, tarkastaa rakennusyritystä kos-
kevat piirustukset ja asiakirjat sekä toimittaa
tarpeelliset katselmukset;

2) antaa tarvittaessa yhdelle tai useam-
malle jäsenistään toimeksi suorittaa ra-
kennusvalvontaa koskevia tehtäviä; milloin
kunnassa on rakennustarkastaja, määrä-
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;

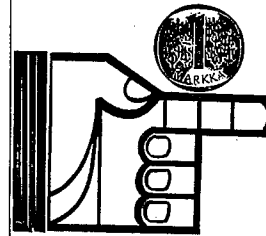
4) tehdä lääninhallitukselle ja kunnan
viranomaiselle esityksiä, joihin rakennus-
toiminta antaa aihetta; sekä

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

6) huolehtia maankäyttö- ja muun asu-
tuslainsäädännön nojalla tuetun rakenta-
misen valvonnasta niin kuin siitä on sää-
detty. (20. 1. 1961/23)

13 §.

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



JÄRKEVÄN RAHAN RAKENNUS- TUOTANTOA

Järkiperaistä suunnittelua ja ta-
loudellisia asuntoratkaisuja –
nykyajan vaativalle sukupolvelle.
Laajaa asuntojen aluerakenta-
mista parhaimmillaan. Asuntoja,
joissa viihdytään.

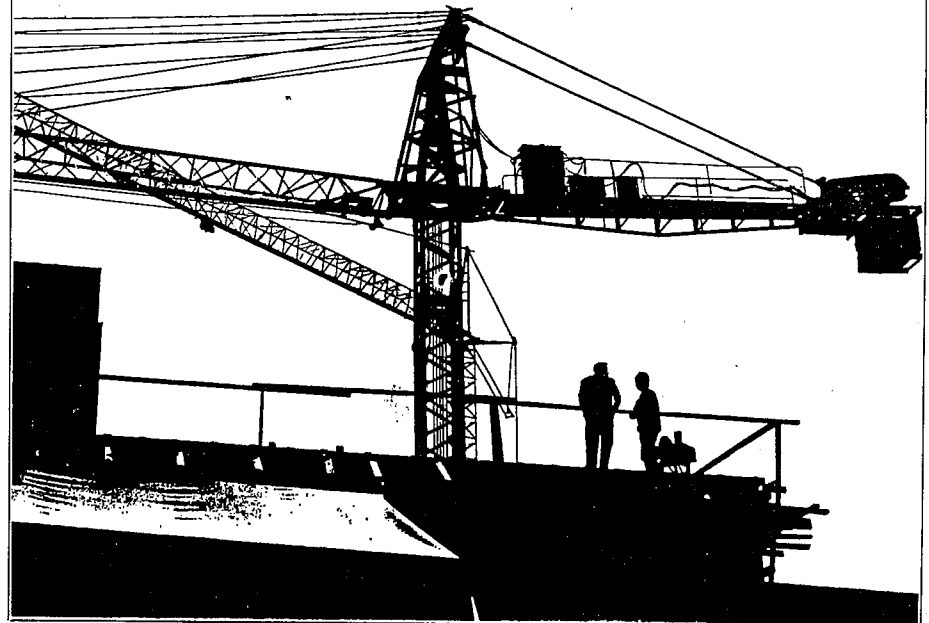
**RAKENNUSTOIMISTO
MATTINEN & NIEMELÄ KY**

Rautatiekatu 17–19, Tampere,
puh. vaihde 21 280

Suunnitelmallista elementtituo-
tanta tulevaisuuden rakentami-
seen. Elementtituotantoa, joka
edustaa suunnittelijoiden viimeis-
tä sanaa maassamme. Pyrimme
aina parempiin ratkaisuihin –
edulliseen rakentamiseen.

**PIE PIRKAN
ELEMENTTIRAKENNE OY**

Rautatiekatu 17–19, Tampere,
puh. vaihde 21 280



varamiehet ilmoitettava lunastustoimikunnan kokoonpano asianomaiselle kunnallishallitukselle.

2 luku.

Rakennusjärjestys.

14 §.

(16. 12. 1966/673) Ehdotus rakennusjärjestykseksi on, ennen kuin se esitetään kunnallisvaltuuston hyväksyttäväksi, pidettävä julkisesti nähtävänä 30 päivän ajan. Ehdotuksen nähtäville 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.

(16. 12. 1966/673) 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.

Mitä edellä on säädetty, on sovellettava myös rakennusjärjestystä muutettaessa.

15 §.

(Kumottu 16. 12. 1966/673)

16 §.

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

17 §.

(10. 10. 1969/628) Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä on noudatettava, jollei asemakaavassa, rakennuskaavassa, ranta-kaavassa tai yleiskaavassa ole toisin määrätty.

3 luku.

Seutukaava.

18 §.

(20. 12. 1968/686) 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 järjestämismahdollisuuksista, vesien-suojelusta, luonnonsuojelusta, liikenteen järjestämisestä ja muista seikoista, jotka kaavan arvoitelemiseksi voidaan katsoa tarpeellisiksi. Selotuksessa on niin ikään esitettävä arviointi seutukaavan toteuttamisesta aiheutuvista taloudellisista seurauksista ja selvitys kaavan niveltymisestä alueeseen kohdistuvaan toiminnalliseen suunnitteluun.

Selostukseen on tarpeen mukaan liitettävä suunnitelma kaavan toteuttamisen ajoittamisesta.

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

19 §.

(20. 12. 1968/686) Seutukaavaliiton on tehtävänsä suorittaessaan tarpeen mukaan oltava yhteydessä asianomaisiin valtion ja kunnallisiin viranomaisiin sekä seudun elinkeinotoimintaa ja muita seutukaavoitukseen liittyviä aloja edustaviin yhteisöihin sekä tarvittaessa varattava niille tilaisuus lausuntojen antamiseen.

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

20 §.

(20. 12. 1968/686) Käsiteltäessä seutukaavan laatimista koskevia asioita seutukaavaliiton liittohallituksessa on lääninhallituksen edustajalle ja niille valtion piirihallintoviranomaisille, joiden toimialaan kokouksessa käsiteltävät asia liittyvät, tarpeen mukaan varattava tilaisuus saapua kokoukseen ja esittää siinä käsityksensä.

21 §.

(20. 12. 1968/686) Seutukaavaliiton liittohallituksen on hankittava seutukaavaehdotuksesta lausunto niiltä piirihallintoviranomaisilta ja tarvittaessa muiltakin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa seutukaavoitus koskee, sekä seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavaliitoilta.

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

Kun liittovaltuuston päätös seutukaavan hyväksymisestä alistetaan vahvistettavaksi, on seutukaava liitettävä 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 §.

(20. 12. 1968/686) 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, järjestys- ja oikeuksille ja rakennuslautakunnille, asianomaisille keskusvirastoille, valtakunnansuunnittelu- ja toimistolle sekä tarpeen mukaan muillekin viranomaisille. Seutukaava tai siitä laadittu lyhennelmä on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

23 §.

(20. 12. 1968/686) Mitä edellä tässä luvussa on säädetty seutukaavan laatimisesta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös seutukaavaa muutettaessa.

24 §.

(20.12.1968/686) Asiassa, joka koskee määräyksen antamista seutukaavan laatimisesta, määräyksen muuttamista, seutukaavaliiton kustannusarvion hyväksymistä tai seutukaavan vahvistamista, samoin kuin tarpeen mukaan muissakin tässä luvussa tarkoitetuista sisäasiainministeriön käsiteltävissä asioissa, ministeriön tulee pyytää lausunto valtakunnansuunnittelutoimistolta.

25 §.

(20.12.1968/686) Kun Sisäasiainministeriö on antanut rakennuslain 18 §:n 4 momentissa tarkoitetun päätöksen, on lääninhallituksen huolehdittava siitä, että seutukaavaliitto perustetaan, sekä valvottava, että seutukaava viivytyksettä laaditaan ja sitä tarpeen mukaan kehitetään.

26 §.

(20.12.1968/686) Ennen kuin lääninhallitus määrää rakennuslain 20 §:ssä tarkoitetun seutukaavatoimikunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, on seutukaavaliitolle varattava tilaisuus ehdotuksen tekemiseen.

II OSASTO

Kaupunkia koskevat säännökset.

4 luku.

Yleiskaava.

27 §.

(20.12.1968/686) Mitä seutukaavan esittämisestä ja seutukaavan selostuksesta on 18 §:ssä säädetty, on soveltuvin osin voimassa myös yleiskaavan osalta huomioon ottaen, että yleiskaava käsittää seutukaa-

vaa yksityiskohtaisemman suunnitelman alueiden käyttämisestä.

28 §.

(20.12.1968/686) Laadittaessa ehdotusta yleiskaavaksi tulee kaupungin viranomaisten neuvotella seutukaavaliiton ja tarpeen mukaan naapurikuntien kanssa. Niitä ikään on vastaavasti sovellettava, mitä seutukaa-vaehdotuksen laatimisesta on 19 §:ssä säädetty.

29 §.

(20.12.1968/686) Ehdotus yleiskaavaksi on pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta on hankittava seutukaavaliiton, naapurikuntien ja maistraatin sekä tarpeen mukaan niiden muiden viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot joiden toimialaa ehdotus koskee.

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

30 §.

(20.12.1968/686) 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-

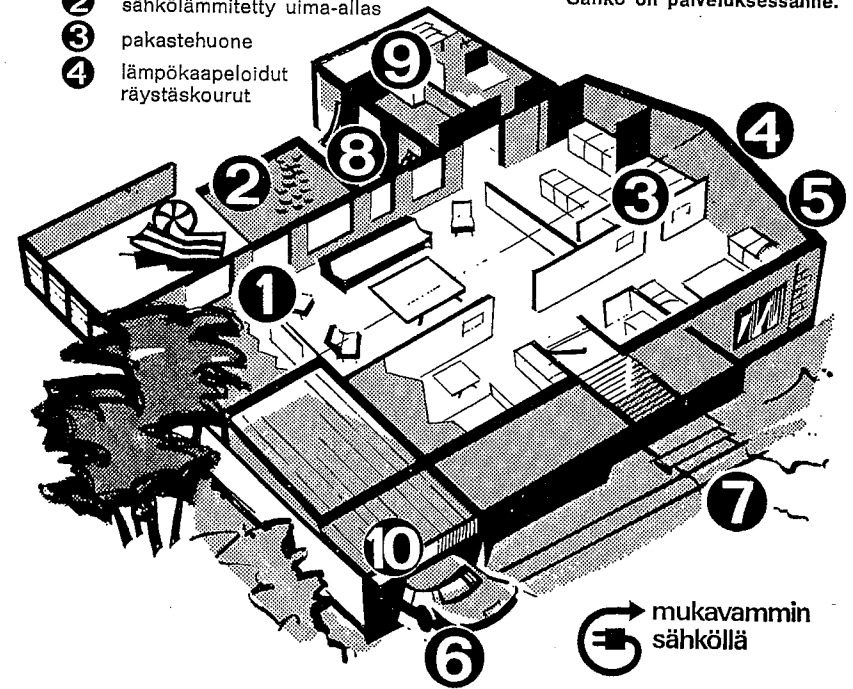
Kun lämmitätte talonne sähköllä

saatte kaiken käyttämäne sähkön edullisella "täyssähköistystariffilla". Myös valaistukseen, kodin koneisiin ja mitä erilaisimpiin tarkoituksiin. Useimmilla sähkölaitoksilla on jo tämä erikoistariffi, joka tarjoaa Teille huokeaa sähköä vaikkapa seuraaviin erikoiskohteisiin:

- ⑤ lämpökaapeloidut syöksytorvet
- ⑥ lämpökaapeloitu ajoluiska
- ⑦ lämpökaapeloitu kävelytie
- ⑧ infrasaiteilijät terassilla
- ⑨ sähkökiuas
- ⑩ sähköistetty autotallin ovi

Mahdollisuuksia on useita. Sähkö on palveluksessanne.

- ① suora sähkölämmitys
- ② sähkölämmitetty uima-allas
- ③ pakastehuone
- ④ lämpökaapeloidut räystäskourut



IMATRAN VOIMA OSAKEYHTIÖ

tukselle, maanmittauskonttorille, seutukaavaliitolle, naapurikunnille ja maistraatille sekä tarpeen mukaan muillekin viranomaisille.

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

31 §.

(20. 12. 1968/686) Mitä tässä luvussa on säädetty yleiskaavasta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös yleiskaavaa muutettaessa.

5 luku.

Asemakaava.

32 §.

Asemakaava on laadittava siten, että se tyydyttää kaupungin tulevan kehityksen ja että eri tarkoituksiin varataan riittävästi alueita. (20. 12. 1968/686)

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 rasisitteet sekä tiet ja asemakaavan toteuttamista helpottavat muut olosuhteet on mikäli mahdollista otettava huomioon;

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

4) jätteiden ja jätevesien käsittely on järjestettävä;

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

6) väestönsuojelua koskevat näkökohdat on otettava huomioon;

7) palon leviämismahdollisuudet on pyrittävä tehokkaasti estämään;

8) asemakaava-alueen eri osiin on järjestettävä tarpeellisessa määrässä toreja, puistoja, leikki-, urheilu- ja 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) tavarajä ja matkustajaliikenteen vaatimukset on tarpeen mukaan otettava huomioon;

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

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

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

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

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

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

Laadittaessa ehdotusta asemakaavaksi tulee kaupungin viranomaisten tarpeen mukaan neuvotella niiden viranomaisten kanssa, joiden hallintoalaa asemakaava koskee. Milloin asialla on olennaista merkitystä seutukaavoituksen kannalta, seutukaavaliitolle on riittävän varhaisessa vaiheessa annettava tilaisuus lausunnon antamiseen. (16. 12. 1966/673)

33 §.

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

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

2) rakennusrajoista, tontin rakennusalueita 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 rakentamiskiellostä; sekä

15) autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen sekä kuormaustaikkojen 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 kaupungin osien 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 mittakaavaan 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 viemärivereden haitattomaksi tekeminen.

39 §.

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

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on kaupunginhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu 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 nähtäville asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava maistraatin, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös seutukaavaliitolta on hankittava lausunto, mikäli sitä 32 §:n 3 momentin säännökset huomioon ottaen on vielä pidettävä tarpeellisena. Naapurikunnan ja seutukaavaliiton on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa. (16. 12. 1966/673)

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

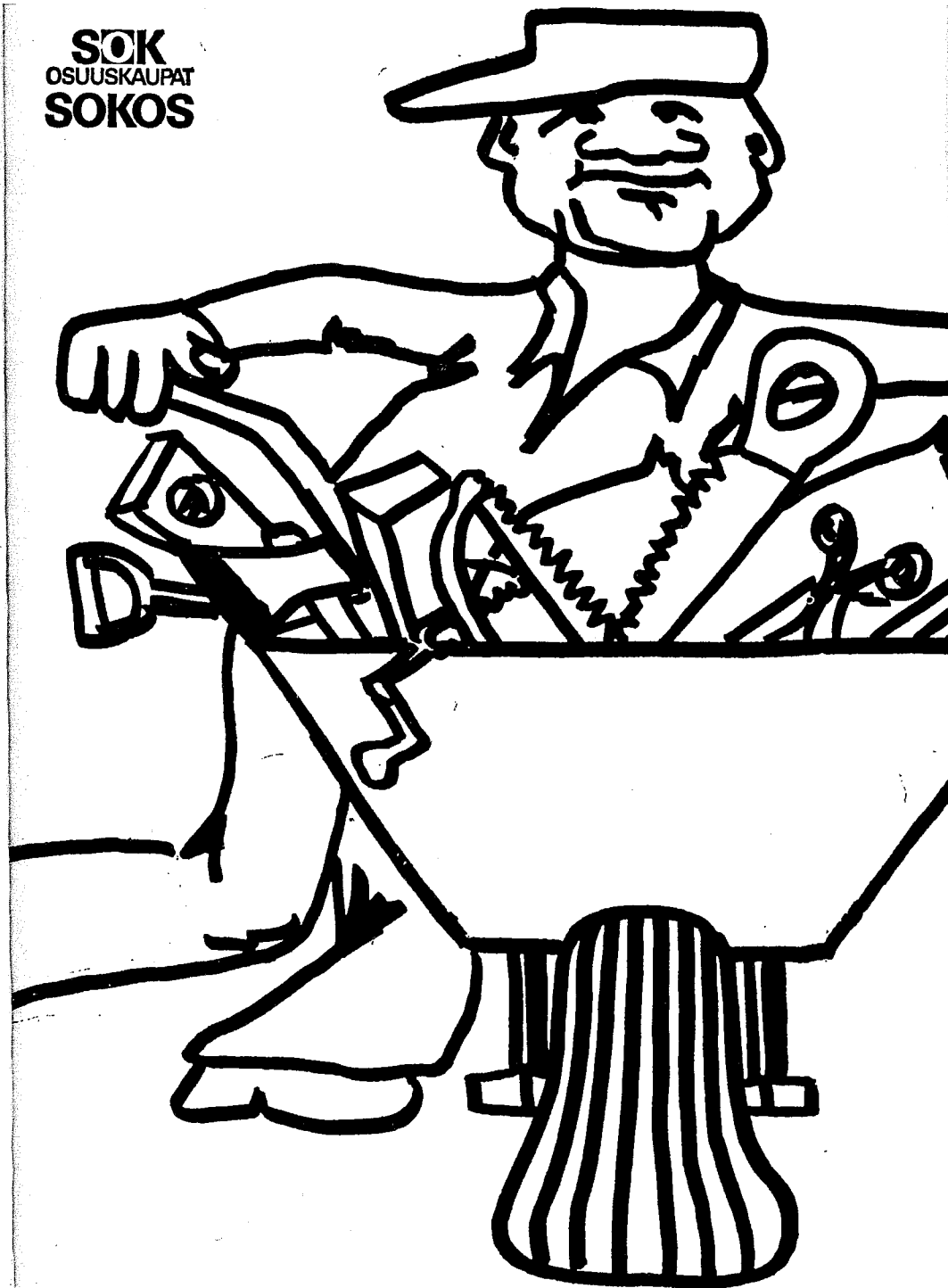
Tämän pykälän 2 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin asemakaava koskee ainoastaan 36 §:ssä mainittuja nimiä ja numeroita.

Kun ehdotus asemakaavaksi oli säädetyssä järjestyksessä ollut nähtävänä ja siihen oli muistutusten johdosta tehty epäoleellisia muutoksia, ei sitä tarvinnut asettaa uudelleen nähtäväksi. Koska asemakaavaan sisältyvät 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 §.

(16. 12. 1966/673) 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 niitä ei ole otettu

SOK
OSUUSKAUPAT
SOKOS



Suomen suurin rautakauppa palvelee

pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

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

41 §.

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

42 §.

(Kumottu 20. 12. 1968/686)

43 §.

(10.10. 1969/628) Kaupungin on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee kaupungin koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

6 luku.

Tonttijako.

44 §.

Korttelia rakennustontteihin jaettaessa on noudatettava:

1) jokaisen tontin tulee rajoittua katualueeseen, toriin, katuaukioon tai erityises-

sä 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. (16. 12. 1966/673)

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

46 §.

16. 12. 1966/673) Tonttijako on kiinteistö-insinöörin laadittava kartalle (tonttijakokartta) mittakaavaan 1:500 tai erityisessä tapauksessa pienempään mittakaavaan. Kartan tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, sivujen pitoudet 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.

47 §.

(1 mom. kumottu 16. 12. 1966/673)

(16. 12. 1966/673) Tonttijaon hyväksymisestä on kuulutettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaitaan. Kaupunginhallituksen on tonttijaon hyväksymisestä viipymättä ilmoitettava

maistraatille ja sille kaupungin viranomaiselle, joka pitää kaupungin tonttikirjaa ja maarekisterin jäljennöstä. Kaupunginhallituksen on toimitettava jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta tonttijakokartasta lääninhallitukselle ja, milloin kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille.

48 §.

Tämän luvun säännökset koskevat myös tonttijaon muuttamista.

(2 mom. kumottu 16. 12. 1966/673)

7 luku.

Lupa rakentamiseen.

49 §.

Raennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava maistraatilta.

50 §.

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

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

2) julkisivun muuttamiseen;

3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen;

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

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

6) tontin aitaamiseen ja ajoportin rakentamiseen.

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

Asemakaava- ja rantakaava-alueilla sekä alueella, jolla 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 vastaavanlaatuisen laiturin rakentamista. (10. 10. 1969/628)

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

Asuinhuoneiston kahden sahajauhottilestä rakennetun väliseinän korvaaminen kipsoniittiseinillä 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;

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. (10. 10. 1969/628)

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

4) pätevän suunnittelijan laatimat 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, lujuuslaskelmia, selvityksiä rakennusaineista, perustuksen laadusta, rakennuksessa käytettävistä rakenteista ja rakennuspaikan maaperästä. Jos asia on sen laatuinen, että se voidaan ratkaista ilman tässä pykälässä mainittua täydellistä

selvitystä, olkoot maistraatilla siihen oikeus.

Ennen kuin rakennuslupahakemus ratkaistaan, on maistraatin tarpeen vaatiessa hankittava lausunto terveydenhoito- ja palolautakunnilta sekä muilta viranomaisilta. Milloin lupahakemus tarkoittaa työhuoneen sijoittamista kokonaan tai vähintään puoleksi maanpinnan alapuolelle on siitä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolautakunnan lausunto. (11. 6. 1965/334)

Mitä tässä pykälässä on määrätty rakennusluvun 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.

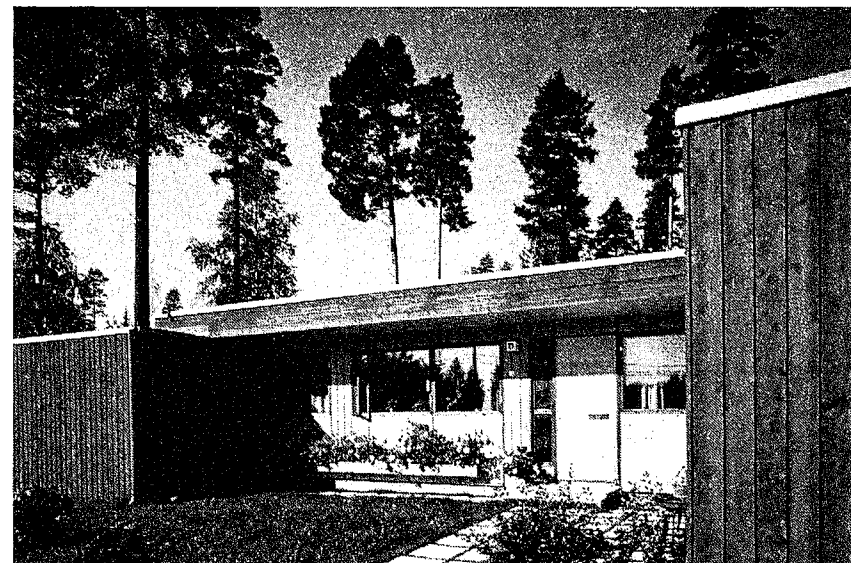
Milloin uudisrakennuksen rakennusluvun hakemisen johdosta on toimitettava 1 momentissa mainittu katselmus, katselmuksen ajasta on annettava todisteellinen tieto hakijalle ja naapuritonttien sekä suoraan tai vinottain vastapäätä sijaitsevien tonttien haltijoille.

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. (10. 10. 1969/628)

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä seuraaviin seikkoihin:

- 1) rakennus soveltuu paikalle;
- 2) rakennusta ei sijoiteta siten, että se tarpeettomasti aiheuttaa haittaa naapuri-



Asumistasoa ja taloudellisuutta **ENSON** **SUURELEMENTTI-** **MENETELMÄLLÄ**

Enson kehittämät kokoseinä- ja kattoelementit omakoti- ja rivitaloja varten ovat nykyaikainen ratkaisu pientalorakentamisessa. Enson suurelementtitalot avaavat tien entistä nopeampaan ja taloudellisempaan, korkeatasoiseen asuntotuotantoon.

ENSO-GUTZEIT OSAKEYHTIÖ

PUUTEOLLISUUS

Parviaisen Tehtaat, Säynätsalo, puh. 941/30 103, Telex 28 212 enso st

tonteille tai vaikeuttaa niiden sopivaa rakentamista;

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

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

5) rakennus täyttää palo- ja henkilöturvallisuuden vaatimukset;

6) rakennus on muodoltaan sopusuhtainen 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. (10. 10. 1969/628)

Mitä edellä on uudisrakennuksesta säädetty, on soveltuvin kohdin noudatettava myös 50 §:ssä tarkoitetun rakentamistoi-
menpiteen 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.

Millöin 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 olot huomioon ottaen seuraavien sääntöjen perusteella laskettu määrä autopaikkoja:

1) asunnot: a) rakennukset, joissa on enintään neljä asuinhuoneistoa, ja rivitalot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti; b) rakennukset, joissa on enemmän asuinhuoneistoja kuin a kohdassa on sanottu: yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 100–200 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: jokaista 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 tarkoitettu ottaa huomioon mahdollisuus pysäköidä tontin

ulkopuolella, on maistraatin ennen asian ratkaisemista pyydettävä kaupunginhallituksen lausunto; sekä

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

Millöin 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.

Millöin tonttia varten on sen ulkopuolella asemakaavassa varattu autopaikkoja, on ne otettava vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä.

Millöin asemakaavassa on tontin osalta määrätty autopaikkojen lukumäärä, noudetaan asemakaavamääräystä.

57 §.

Maistraatti voi erityisestä syystä toimitetun selvityksen jälkeen ja tarvittaessa kaupunginhallitusta kuultuaan vahvistaa tontin autopaikkojen määrän pienemmäksi kuin sen 56 §:n 1 momentin 1–6 ja 9 kohdan mukaan tulisi olla.

Millöin 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 rakennusluvan määrättävä se aika, jolloin rakennuslain 85 §:ssä tarkoitettu pääsytie ja viemäri on rakennettava. Pääsytie ja viemäri on pidettävä kunnossa sinä aikana, kun niitä tarvitaan.

61 §.

Maistraatti voi myöntäessään rakennusluvan antaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta.

Millöin rakennuslupa koskee tonttia, jolle asemakaavassa on määrätty rakennusala, on rakennusluvan ehdoksi pantava, että rakennusalan ulkopuolella olevat rakennukset on määräajassa poistettava.

Rakennustyön kestäessä maistraatti voi määrätä, että lujuslaskelmat piirustuksiin sekä muut erikoispiirustukset on jätettävä tarkastettaviksi. Yksityiskohtaisia määräyksiä voidaan tästä antaa rakennusjärjestyksessä.

62 §.

Maistraatin tulee rakennuslupaa myöntäessään valvoa, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakentamisesta rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettulla alueella voidaan asemakaavassa antaa erityisiä määräyksiä.

8 luku.

Rakennustyön valvonta.

63 §.

Maistraatin tulee valvoa, että rakentamiseen ei ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Maistraatin tulee myös tarkoin seurata rakennusyrityksiä ja tässä kohden muun muassa valvoa, että:

1) vahvistettuja piirustuksia ja määräyksiä noudatetaan;

2) tarkoituksenmukaisia rakenusaineita ja työtapoja käytetään;

3) riittäviin toimenpiteisiin ryhdytään niiden rakennusosien suojaamiseksi ja eristämiseksi, jotka ovat kosteudelle tai kylmyydelle alttiit;

4) rakennuksen kuivumista sopivilla toimenpiteillä tehokkaasti edistetään; sekä

5) kaikkea sellaista vältetään, mikä muutoin saattaa aiheuttaa vaaraa rakennuksen kestävyydelle taikka haittaa siinä oleville henkilöille.

64 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakentamiseen ryhdytään, on kiinteistöinsinöörin toimesta maalle merkittävä vahvistettujen piirustusten mukaan rakennuksen paikka ja sen korkeusasema. (16. 12. 1966/673)

Jos tontin raja on epäselvä, on kiinteistöinsinöörin tarpeen vaatiessa alistettava asia maistraatin käsiteltäväksi niin kuin siitä on erikseen säädetty. Rakennuksen paikan merkitsemistoimitus on keskeytettävä, kunnes rajan oikea suunta on lopullisesti vahvistettu. (16. 12. 1966/673)

Mitä edellä on säädetty rakennuksen paikan merkitsemisestä, on noudatettava soveltuvin osin myös aitaa tontin rajalle tehtäessä.

Sitten kun rakennuksen perustustyö ja jalusta tai sitä vastaavan rakennusvaiheen

rakentaminen on suoritettu, ei rakentamista saa jatkaa, ennen kuin kiinteistöinsinöörin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja korkeusasema. (16. 12. 1966/673)

65 §.

Sellaisen rakennus- tai muun työn valvomiseksi, johon vaaditaan maistraatin lupaa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmukset. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmukset kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn.

Katselmukset on toimitettava tarvittaessa yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Tarkempia määräyksiä rakennustöiden valvonnasta ja katselmuksien toimittamisesta on annettava rakennusjärjestyksessä.

66 §.

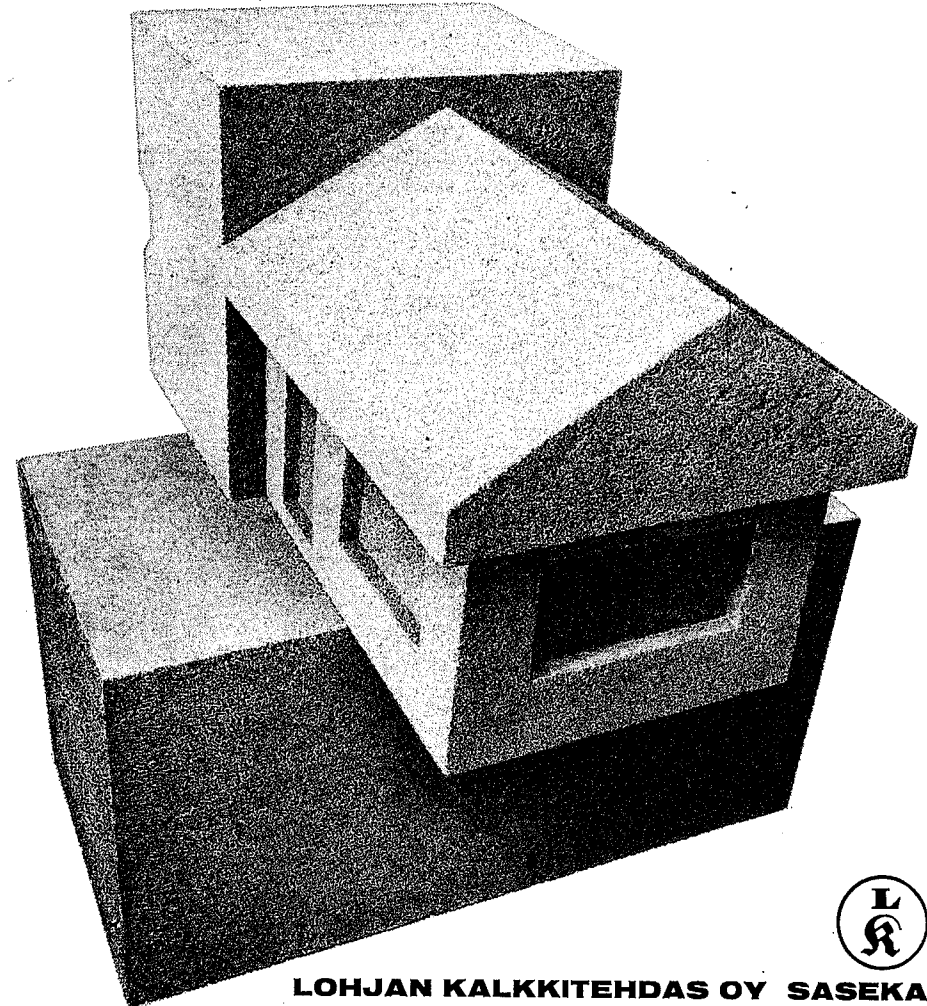
Edellä 6 §:ssä mainituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

67 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole loppuun saatettu 150 §:ssä säädettyssä ajassa, voi maistraatti, milloin se rakennuksen lujuuden, paloturvallisuuden, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi on tarpeellista, velvoittaa omistajan määrätyn ajan kuluessa saattamaan työ loppuun ja kokonaisuudessaan tai joltakin osalta taikka ryhtymään muihin asian vaatimiin toimenpiteisiin.

Jos aloitettu rakennuksen purkaminen pätevältä syyttä keskeytetään, voi maistraatti, milloin asianhaarat vaativat, määrätä ajan, minkä kuluessa purkamistyö, paikan tasoitus ja siistiminen on saatettava loppuun.

Siporexista se syntyy.



LOHJAN KALKKITEHDAS OY SASEKA

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 rakennusalaan 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 §.

(16. 12. 1966/673) 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 hyväksymä vaikeiden

rakennustöiden johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta.

70 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjelmiseksi vahingolta.

Erityisesti on katsottava, että:

1) perustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivuu ja louhiminen suoritetaan niin varovaisesti, ettei tule vahinkoa;

2) rakennustelineet rakennetaan riittävän lujiksi, ettei tule vahinkoa;

3) tilapäinen lämmitys, koneelliset ja muut työt järjestetään niin, että tulipalon vaara sekä muu vahinko ja haitta, mikäli mahdollista, estyy.

Rakennusjärjestyksessä on annettava tarkempia määräyksiä varovaisuustoimenpiteistä samoin kuin rakennuttajan velvollisuudesta panna kuntoon katu tai muu yleinen alue, joka rakennustyössä on vahingoittunut. Rakennusjärjestyksessä on myös määrättävä rakennustontin viereisen katualueen erilleen aitaamisesta.

9 luku.

Rakentamissäännöksiä.

71 §.

Milloin rakennuksen paikka on määrätty ulkoisilla rakennusrajoilla, on rakennus rakennettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Jos ulkoisia rakennusrajoja ei ole, päärakennus on rakennettava katurajaan. Maistraatti voi kuitenkin sallia, että rakennus sijoitetaan toisinkin.

72 §.

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Erityisessä tapauksessa maistraatti voi myöntää tästä poikkeuksia.

73 §.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä missä määrin yksityiset rakennuksen osat ja rakennusosat saavat ylittää rakennusrajan tai sallitun rakennus- ja kattokorkeuden taikka tontin rajan katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, missä määrin katualuetta saadaan käyttää valo-, polttoaine- ja muiden sellaisten kulkujen rakentamiseksi maanpinnan alla olevaan tilaan.

74 §.

Rakennuskorttelin kuuluva maa on pidettävä siistissä kunnossa. Maistraatti voi määrätä sellaisen maan tarkoituksenmukaisesta järjestelystä ja kunnossapidosta.

Jos rakennus on kokonaan tai osaksi palanut tai tuhoutunut taikka rakennustyö jätetty kesken, on tontti tai rakennuspaikka viipymättä siten järjestettävä, ettei se rumenna ympäristöä eikä vaaranna henkilöturvallisuutta.

75 §.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä pihamaan järjestelystä, pihamaan ja kadun tai muun yleisen alueen välisestä kulkuyhteydestä sekä aitaamisesta ja tontin ajoportista.

76 §.

Asuntotontille ja yleisen rakennuksen tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, tärinän tai melun takia taikka muusta syystä aiheuttaa pysyväistä kohtuutonta räsitusta tontilla tai lähellä asuville eikä niitä saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen.

77 §.

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava.

Rakennuksella pitää olla ympäristöön sopeutuva muoto ja väri.

Rakennus on tehtävä terveydelle vaaratonta aineista.

78 §.

Rakenteet ja rakennusosien lujuus on kussakin tapauksessa 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 §.

(11. 6. 1965/334) 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.

81 §.

Asuinhuoneiston ja sen kiinteän sisustuksen suunnittelun tulee olla tarkoituksenmukainen. Jokaisella asuinhuoneistolla pitää olla riittävästi eteis- ja säilytystilaa.

82 §.

Asuinhuoneiston huoneistoala ei saa olla 20 m² pienempi. Huoneen muodon on oltava tarkoituksenmukainen. Keittämiseen varattua tilaa, jonka huoneala on alle 7 m², pidetään keittokomerona.

83 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron korkeuden tulee olla vähintään 250 cm ja kolmi- tai useampikerroksisen rakennuksen kerroskorkeuden, joka on huonekorkeus lisättynä välipohjan paksuudella, vähintään 280 cm. Huonekorkeus voi yksikerroksisessa rakennuksessa, jossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa, olla vähintään 240 cm ja kerroskorkeus alle 280 cm. Maistraatti voi, milloin siihen on erityistä syytä, asuin- tai työhuoneistoon kuuluvien yksityisten huoneiden ja keittokomeron osalta sallia pienemmän korkeuden kuin edellä on sanottu, ei kuitenkaan alle 220 cm.

Jos huoneen kattomuoto poikkeaa vaakasuorasta tasosta, on noudatettava keskikorkeuslaskelmaa, jossa 160 cm matalampaa tilaa ei lasketa huonealaan.

84 §.

(11.6.1965/334) Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron, jonka huoneala on yli 4 m², tulee olla riittävästi valaistu, ja ikkuna-alan on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunoitten on oltava välittömässä yhteydessä ulkoilmaan. Asuinhuoneiston ikkunat on järjestettävä, mikäli 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 ikkunaa vastassa olevan rakennuksen korkeus laskettuna huoneen lattian tasosta ikkunoitten ollessa samalla tontilla olevaan rakennukseen päin, tai puolet vastapäisen rakennuksen sallitusta korkeudesta ikkunoitten ollessa naapuritontille päin. Pääikkunan edessä on aina oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Työhuone saadaan kuitenkin osaksi tai kokonaan valaista myös tarkoituksenmukaisesta kattoikkunasta tulevalta luonnonvalolla.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva työhuone saadaan, milloin toiminnan laatu sitä vaatii, maistraatin suostumuksella 1 momentin ikkuna-alaa koskevista määräyksistä poiketen valaista osaksi tai yksinomaan keinovalolla.

Milloin työhuone saadaan sijoittaa enemmän maanpinnan alapuolelle kuin 4 momentissa on sanottu, saa sen tarpeen mukaan valaista yksinomaan keinovalolla.

85 §.

Rakennuksessa tulee olla riittävästi tarpeellisen väljiä ja helppokulkuisia uloskäyviä. 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 §.

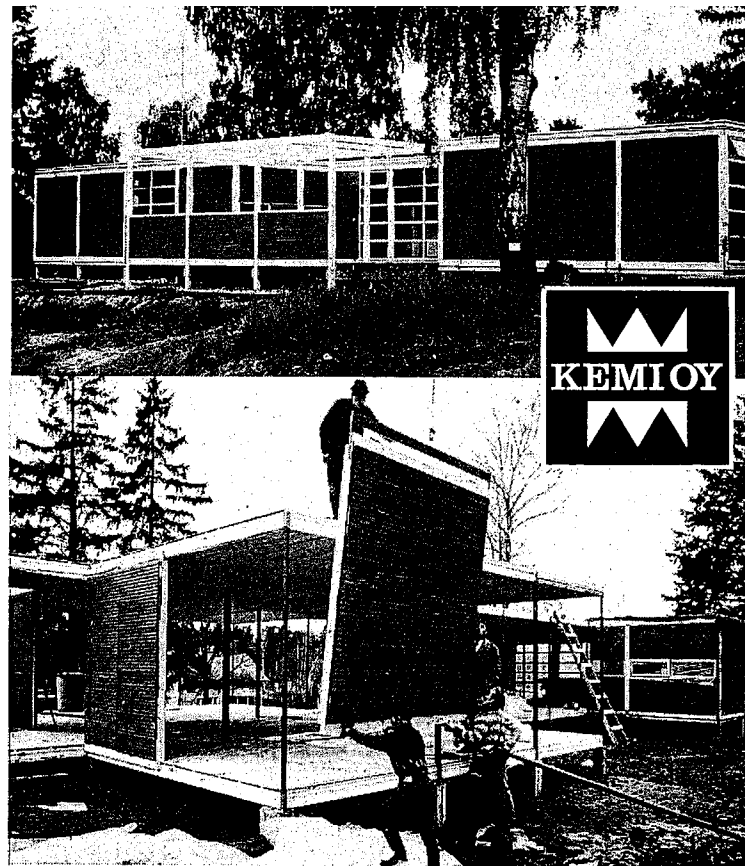
Ullakon lattiaa älköön sijoitettako rakennuksen suurinta sallittua korkeutta ylemmäksi. Maistraatti voi kuitenkin erityisessä tapauksessa myöntää tästä poikkeuksen, jotta alla olevan kerroksen huonekorkeutta voitaisiin siten tarpeellisessa määrin korottaa tai milloin rakennukseen sijoitettavat teknilliset laitteet sitä vaativat.

87 §.

Jokaisella asuinhuoneistolla tulee olla käymälä. Työhuoneistoja varten on rakennettava tarpeellinen määrä käymälöitä. Käymälöistä on muutoin voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty.

88 §.

Savupiiput ja poistoilmahormit on tehtävä sellaisiksi, että niistä johdettavan sa-



● OMAKOTITALOT ● VAPAA-AJAN ASUNNOT ● MOTEL- LIT ● LASTENTARHAT ● KOULUT ● MYYMÄLÄT ● LÄÄKÄRIASEMAT ● MELKEIN MITÄ HALUATTE

Domino-elementtijärjestelmä on pilaarilaattajärjestelmä 1- ja 2-kerroksisten talojen rakentamiseen. Domino-järjestelmässä on erilaisia elementtejä vähän. Osien teollinen valmistus on helppo järjestää. Domino on joustava. Talon muoto ja pohjaratkaisu ovat sidottuja vain vaaka-elementtien muodostamaan moduliverkkoon. Elementtien kuljetus on vaivatonta ja asennus nopeaa. Valmiusaste on korkea. Elementit ovat jo tehtaalta lähtiessään valmiita rakennosia. On mahdollisuus myös ympärivuotiseen rakentamiseen. **Domino-elementit ovat vapaasti suunnittelijoiden ja rakentajien käytettävissä.** Domino-elementtejä myydään suoraan tehtaalta rakentajan valitseman suunnittelijan laatimien piirustusten pohjalta.

Suunnittelijoiden neuvonta

INSINÖRITOIMISTO RAKENNUSDOMINO OY

Aurorankatu 11 A 1, Helsinki 10, puh. 44 00 01

Systeemirakentamisen uranuurtaja Suomessa

KEMI OY, Karihaara, puh. Kemi 3631
Helsinki, Aurorankatu 11 A 1, puh. 44 00 03

75-vuotta puunjalostusta

vun ja kaasujen haitat riittävästi ehkäistään.

Asuin- ja työhuoneessa pitää olla huoneen käyttötarkoituksen ja tilavuuden vaa- tima ilmanvaihto. (11. 6. 1965/334)

Keittiöstä, keittokomerosta, kylpy- ja suihkuhuoneesta sekä wc:stä tulee olla tehokas ilmanpoisto.

89 §.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksillä myös muista rakennuksessa olevista tiloista kuin asuin- ja työhuoneista.

90 §.

Asuinhuoneella tarkoitetaan tässä ase- tuksessa 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 §.

(11. 6. 1965/334) Mitä edellä 74 §:n 2 momentissa ja 76—79, 81—83 ja 85—89 §:ssä sekä soveltuvin osin mitä 80 ja 84 §:ssä on säädetty, koskee myös rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta on säädetty 148 §:ssä.

10 luku.

Katu ja viemärilaitos.

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 asianosaisille ilmoittamana aikana. Jos maanomistajaa tai haltijaa ei tavata, katselmuksesta on ilmoitettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

94 §.

Kaupunginhallituksen tai sen määräämän viranomaisen asiana on tehdä maistraatille esitys katselmuksen toimittamisesta kadun tai sen osan yleiseen käyttöön luovuttamiseksi.

Katselmuksen toimittamisesta on vähintään 7 päivää ennen ilmoitettava kaupunginhallitukselle ja annettava todisteellinen tieto kadun tai 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

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 niiltä 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 liian kokoamiseksi ja haitattomaksi tekemiseksi ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

102 §.

Teollisuusjätevedellä, josta säädetään rakennuslain 78 §:n 5 momentissa, tarkoitetaan teollisuuslaitoksen tuotantotoiminnassa käytettyä, käytöstä poistettavaa vettä tai muuta nestettä.

103 §.

Yksityisistä viemäreistä ja niiden laitteista voidaan antaa tarkempia määräyksiä rakennusjärjestyksessä ja muussa kunnallisessa säännössä.

104 §.

Rakennuslain 89 §:n 3 momentissa tarkoitettujen muistutukset on tehtävä kaupunginhallitukselle 14 päivän kuluessa selvityksen ja ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymisestä.

105 §.

Rakennuslain 92 §:n 4 momentissa tarkoitettua 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 tarkoitetun sopimuksen päivämäärä;

2) kaupunginhallituksen määräämä tai sovittu korvaus;

3) vuotuismaksu, sen erääntymispäivä ja maksetut vuotuismaksut; sekä

4) rakennuslain 91-§:n 3 momentissa tarkoitettu korotus tai alennus.

106 §.

Milloin rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettua korvauksesta on tehty sopimus, on kaupungin pidettävä maksamattomista korvauksista luetteloa.

11 luku.

Rakennusrasitteita koskeva menettely.

107 §.

Rakennusrasitteen perustamista tai poistamista haetaan maistraatiilta.

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 16. 12. 1966/673)

112 §.

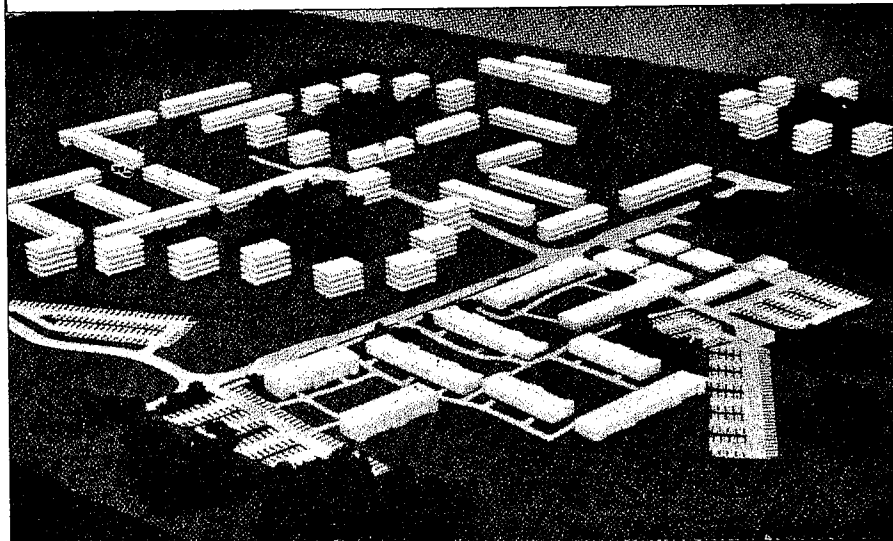
(Kumottu 16. 12. 1966/673)

113 §.

(16. 12. 1966/673) Ennen kuin kunnanvaltuusto tekee päätöksen rakennuskaavan laatimisesta, on lääninhallitukselle varattava tilaisuus antaa kahden kuukauden kuluessa lausuntonsa. Lausuntoa valmistellessaan lääninhallituksen on oltava yhteydessä seutukaavaliittoon ja hankittava asian vaatima muukin tarpeellinen selvitys.

(2 ja 3 mom. kumottu 16. 12. 1966/673)

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.

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 Tikkurilan konttoreissa sekä KOP:n pääkonttorin notariaattiosaston asunto-osakkeiden merkinnässä ja myös Asuntomyymälässä, osoite Helsinki 12, Uudenmaankatu 16, missä myös huoneistojen myynti tapahtuu.

Esittely ja myynti:

asunto
myymälä

Uudenmaankatu 16 □ Helsinki 12 □ Puhelin 13 339

114 §.

Rakennuskaava on laadittava siten, että alueen tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä edistetään. (20. 12. 1968/686)

Rakennuskaavasta on soveltuvin osin voimassa, mitä edellä 32–35 §:ssä on asemakaavasta säädetty, ottaen kuitenkin huomioon rakennuslain 95 §:n 2 momentin säännökset. Rakennuskaavassa maatalousalueeksi osoitetulle alueelle saa rakentaa ainoastaan sellaisia rakennuksia, jotka soveltuvat alueen tarkoitukseen. (16. 12. 1966/673)

Rakennuskaava käsittää myös rakennuskorttelien numerot ja, mikäli pidetään tarpeellisena, teiden sekä yleisten alueiden nimet.

115 §.

Rakennuskaava on laadittava pohjakartalle mittakaavaan 1:2 000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi. Rakennuskaavaan kuuluu selostus, joka sisältää ehdotuksen perustelut ja tarpeelliset selvitykset.

Rakennuskaavamääräykset on merkittävä rakennuskaavakarttaan.

116 §.

(16. 12. 1966/673) Rakennuskaavaehdotus on kunnanhallituksen toimesta pidettävä yleisesti nähtävänä 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtäville asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Rakennuskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on kunnanhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu rakennuskaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maanomistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkilökirjassa mainitulla tai

muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan, milloin asianomainen on hyväksynyt rakennuskaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtäville asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava rakennus-, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös seutukaavaliitolta on hankittava lausunto, mikäli sitä 32 §:n 3 momentin ja 114 §:n 2 momentin säännökset huomioon ottaen on vielä pidettävä tarpeellisena. Naapurikunnan ja seutukaavaliiton on annettava lausuntonsa kahden kuukauden kuluessa.

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

Kun hyväksytty rakennuskaava alistetaan vahvistettavaksi, on rakennuskaavakartta ja selostus liitettävä oheen viitenä kappaleena. Kartoissa on oltava todistus siitä, että kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Asiakirjoihin on liitettävä 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.

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. (16. 12. 1966/673)

Rakennuskaavan alkuperäispiirros säilytetään maanmittauskonttorissa, jonne se on viipymättä sen jälkeen, kun siitä on kunnan käyttöön otettu mitanpitävä ja jäljentämiskelpoinen kappale, kunnanhallituksen toimesta toimitettava. (16. 12. 1966/673)

Rakennuskaavaan tehdyt muutokset on maanmittauskonttorin merkittävä rakennuskaavakarttaan.

118 §.

(16. 12. 1966/673) Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, noudatetaan soveltuvin osin myös rakennuskaavaa muutettaessa. Jos kaavan muutos on vähäinen, ei 113 §:ssä säädetty menettely ole tarpeen.

119 §.

(16. 12. 1966/673) 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.

13 luku.

Rakentaminen rakennuskaava-alueella.

120 §.

Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslautakunnalta.

121 §.

(10. 10. 1969/628) 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 julkisluonteisen muistomerkkin, soitto- ja tanssilavan sekä muun vastaavanlaisen laitoksen rakentamiseen; sekä

6) sellaisen uimakopin tai venesujan, joka ei ole uudisrakennus, sekä niihin liittyvän tai vähintään viittä venettä varten tarkoitettua taikka muutoin vastaavanlaatuisen laiturin rakentamiseen.

122 §.

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti, ja on hakemukseen liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;

2) ote rakennuskaavasta;

3) asemapiirros rakennuspaikasta kolmena kappaleena, joka osoittaa rakennettaviksi aiottu ja rakennuspaikalla jo olevat sekä purettavat rakennukset; sekä

4) rakennuspiirustukset kolmena kappaleena, joista hakijalle annetaan takaisin yksi kappale, sitten kun asia on ratkaistu.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi rakennuslautakunta, rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään, hakijalta vaatia muunkinlaista selvitystä kuin edellä on sanottu.

Jos rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita, rakennuslautakunta voi velvoittaa hakijan esittämään asiantuntijan lausunnon asiasta.

Jos asia on sen laatuinen, että se voidaan ratkaista ilman tässä pykälässä mainittua täydellistä selvitystä, olkoon rakennuslautakunnalla siihen oikeus.

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 siitä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolautakunnan lausunto. (11. 6. 1965/334)

Mitä 122 §:ssä on määrätty rakennusluvan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 121 §:ssä tarkoitetusta rakennuslautakunnan luvasta. (11. 6. 1965/334)

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 tarkoitetussa 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 tarkoituksen mukaiseksi;
 - 9) autopaikkoja on rakennuspaikan käytötarkoitusta vastaava määrä;
 - 10) rakennus täyttää paloturvallisuuden vaatimukset; sekä
 - 11) rakennus on muodoiltaan sopusuhteinen ja ympäristöön sopeutuva.
- Mitä edellä on uudisrakennuksesta säädetty, on soveltuvin kohdin voimassa myös 121 §:ssä tarkoitetusta rakennustoimenpiteestä, johon vaaditaan lupa.



PIHLAJISTO, TODELLINEN LÄHIÖ.

Pihlajiston asuntoalue sijaitsee vain n. 7 km Helsingin keskustasta Lahden moottorien varrella.

Alueelle on jo valmistunut useita Aravalainoitettuja kerrostaloja. Parhaillaan, vuoden 1971 alussa, ovat valmistumassa ensimmäiset omarahoitteiset osakeasunnot.

Pihlajisto ei valmistuttuaan tule olemaan kovin suuri ja kaupunkimainen. Alueen talot sijoittuvat luontevasti kalliomaisemaan.

Pihlajiston palvelutaso on jo nyt aivan vieressä sijaitsevan Pihlajamäen asuntoalueen ansiosta korkea.

Alueen kaikki asunnot, sekä osake- että Arava-osaketalot valmistuvat vuoteen 1974 mennessä. Asunnot rakentaa Polar-rakennusosakeyhtiö.



KESKUS-SATO Oy
Henry Fordinkatu 3
Helsinki 15,
vaihde 659 722

Esittely ja myynti:

**Asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12,
vaihde 13 339

Rakennuksen suunnittelua ei voitu pitää RakennusA 125 §:n 2 mom. 8 k: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 turomella

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 katselmuksset sen mukaan kuin rakennusjärjestyksessä määrätään. Katselmuksset on kohdistettava varsinkin rakennuksen paikan maalle merkitsemiseen, rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn. Edellä 6 §:ssä mainituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

Katselmuksset on toimitettava tarpeen mukaan yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten 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 vaatimiin 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 pie-nehköstä yksinkertaisesta rakennustyöstä, olla rakennuslautakunnan hyväksymä hen-

kilö, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin rakennuslautakunta on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä 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 vaikeatekoisen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyuden täitä osalta katsota olevan riittävän, rakennuslautakunnan tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta. (16. 12. 1966/673)

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä. (16. 12. 1966/673)

133 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjellemiseksi vahingolta,

Erityisesti on katsottava, että:

- 1) perustustyö ja sitä varten tarpeellinen

kaivuu 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 §.

(11. 6. 1965/334) 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.

14 luku.

Asemakaava maalaiskunnassa.

135 §.

16. 12. 1966/673) Kun kunnanvaltuusto on päättänyt rakennuslain 116 §:ssä tarkoitettua asemakaavan laatimisesta, sovelletaan tällaisella alueella, mitä kaupungista on tässä asetuksessa säädetty.

15 luku.

Yleiskaava maalaiskunnassa.

136 §.

Maalaiskunnan yleiskaavasta, josta on säädetty rakennuslain 119 §:ssä, on voimassa, mitä tämän asetuksen 4 luvussa on säädetty.

16 luku.

Rakentaminen haja-asutusalueella.

137 §.

(10.10.1969/628) Mitä edellä 77—79, 81—83, 85, 87, 88, 90, 120, 121, 123, 126, 127, ja 131 §:ssä sekä soveltuvien osin, mitä 80, 84, 122, 124, 125, 128, 129 ja 133 §:ssä on säädetty, on voimassa rakennettaessa alueella jolle ei ole vahvistettu asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa. Mitä mainituissa pykälissä on säädetty maistraattista, 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 tarkoitetun selvityksen sijasta rakennuslupahakemukseen on liitettävä rakennuspaikkaa ja sen ympäristöä osoittava asianmukainen kartta sekä, milloin alueelle on hyväksytty tai vahvistettu seutukaava tai yleiskaava, tarpeen vaatiessa ote tällaisesta kaavasta.

138 §.

Rakennuslautakunnan, sen määräyksestä rakennuslautakunnan jäsenen tai rakennustarkastajan on toimitettava rakennustyön katselmuksia, mikäli ne katsotaan tarpeelliseksi.

139 §.

(16.12.1966/673) Milloin rakennuslautakunta pitää tarpeellisena, tulee rakennustyössä, johon vaaditaan rakennuslupa, olla rakennuslautakunnan hyväksymä henkilö, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa tällöin aloittaa, ennen kuin rakennuslautakun-

ta on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuuvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden tältä osalta katsota olevan riittävän tai jollei vastaavaa työnjohtajaa ole määrätty, rakennuslautakunnan tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta.

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä.

140 §.

Rakennustyön aloittamisesta ja valmistumisesta on tehtävä ilmoitus rakennuslautakunnalle.

141 §.

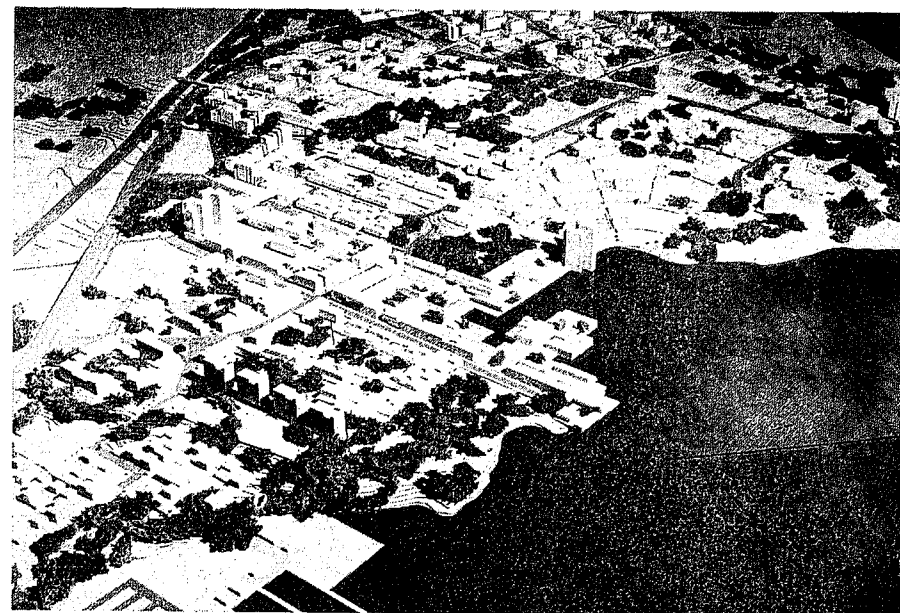
Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään yhden kymmenesosan, jollei rakennuslautakunta erityisestä syystä myönnä poikkeusta.

142 §.

Rakennusten etäisyyden toisistaan samalla rakennuspaikalla on oltava riittävä ottaen huomioon rakennusten käyttötarkoitus.

143 §.

Tulenvaarallista rakennusta kuten pajaa ei saa rakentaa 15 metriä lähemmäksi naapurin maata tai vuokra-alueita eikä 20 metriä lähemmäksi naapurin rakennusta.



KIVENLAHTI, ESPOON LOUNAISRANNIKKO

Kivenlahti liittyy yhtenä osana suureen Lounaisrannikko-suunnitelmaan. Kivenlahti sijaitsee n. 20 km:n päässä Helsingistä suoraan länteen. Aivan Tarvon moottoritien tuntumassa. Soukan rakennuskohteen alkaessa valmistua vuoden 1971 aikana siirtyy rakentamisen pääosa Kivenlahteen.

Asuntotuotanto käsittää kerros- ja rivitaloja. Ensimmäiset Kivenlahden asunnot valmistuvat jo vuoden 1971 aikana. Alueelle rakennetaan sekä Arava-osake että Arava-vuokrataloja. Asunnot rakentaa Polar-rakennusosakeyhtiö.



KESKUS-SATO Oy
Henry Fordinkatu 3
Helsinki 15,
vaihe 659 722

Esittely ja myynti:

**Asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12,
vaihe 13 339

144 §.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksia 82 ja 83 §:n määräyksistä sellaisen rakennuksen osalta, jota käytetään vain loma-aikana.

145 §.

(11. 6. 1965/334) Asuinrakennusta rakennettaessa on vielä otettava huomioon, että rakennuksen perustus on luja ja liikkumaton.

2 mom. kumottu 11. 6. 1965/334)

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.

16 a luku.

145 a §.

(10. 10. 1969/628) Rantakaavaan on soveltuvin osin voimassa, mitä 114 ja 115 §:ssä on rakennuskaavasta säädetty. Rantakaavan pohjakarttana saa kuitenkin olla myös mittakaavaa 1:2000 pienempään mittakaavaan laadittu kartta, mikäli kaava sille asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan tällaiselle kartalle laatia.

145 b §.

(10. 10. 1969/628) Hakemus, joka koskee rakennuslain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua kaavan laatijan hyväksymistä, on toimitettava kunnallishallitukselle, jonka tulee lähettää se lausuntonsa seuraamana sanotussa lainkohdassa tarkoitettulle viranomaiselle.

Hakemukseen on liitettävä laatijaksi ehdotetun suostumus tehtävän vastaanottamiseen sekä selvitys hänen pätevyystään tehtävään ja siitä, että kaavoitettavan alueen maanomistajat hyväksyvät hänet kaavan laatijaksi.

145 c §.

(10. 10. 1969/628) Päätöksessään rantakaavan laatimisesta rakennuslain 123 b §:n 3 momentin mukaisesti tai hyväksyessään saman lain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua rantakaavan laatijan kaavan vahvistava viranomainen voi antaa ohjeita kaavaa laadittaessa noudatettavista suuntaviivoista ja periaatteista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä sanotun lain 123 d §:n 2 momentissa on maanomistajan oikeudesta säädetty.

145 d §.

(10. 10. 1969/628) Maan omistajan tai omistajien on haettava heidän toimestaan laadittu 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.

145 e §.

(10. 10. 1969/628) 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.

145 f §.

(10. 10. 1969/628) Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, on soveltuvin osin noudatettava myös rantakaavaa muutettaessa.

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 erityisalueta, 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 tarkoitettujen 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 julkaistaan. Näistä päätöksistä on kunnallishallituksen toimesta annettava tieto rakennusluvan myöntävälle viranomaiselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, maanmittauskonttorille sekä lääninhallitukselle ja asian laadun mukaan muillekin valtion ja kunnan viranomaisille, seutukaavaliitolle ja naapurikunnille. Sama koskee rakennuskiellon ja rakentamisrajoituksen voimassaoloajan pitentämistä. (20. 12. 1968/686)

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa päätöksessä on joko kartalla tai muulla tavoin selvästi osoitettava se alue, jota päätös koskee. (16. 12. 1966/673)

148 §.

Myönnettäessä lupaa tilapäisen uudisrakennuksen rakentamiseen on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lupa sellaisen rakennuksen pysyttämiseen paikallaan annettakoon ainoastaan määräajaksi tai kunnes toisin määrätään, kuitenkin enintään viiden vuoden ajaksi.

149 §.

Rakennusluvan 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 rakennusluvan kumoaminen tai epääminen voi aiheuttaa.

Mitä 1 momentissa on säädetty vakuuden asettamisesta, ei koske Suomen valtiota tai sen laitosta eikä kuntaa tai kuntainliittoa. (20. 1. 1961/23)

Rakennusluvan 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-

lupa myönnettiin, on lupa rauennut, mikäli sen voimassaoloaikaa ei erityisistä syistä pitennetä.

Edellä 50 ja 121 §:ssä tarkoitettu lupa olkoon rauennut, jollei luvan tarkoittamaa toimenpidettä ole kolmen vuoden kuluessa suoritettu.

Antaessaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tai 132 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeuslupa sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on päätöksessään samalla määrättävä luvan voimassaoloaika. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa on haettava sanotun ajan kuluessa. Aikaa ei ole määrättävä kahta vuotta pitemmäksi. (16. 12. 1966/673)

151 §.

Rakennuksen korkeus mitataan tontin tai rakennuspaikan vahvistetuista korkeusasetuksista, milloin ne on määrätty. Muutoin mitataan korkeus, kun rakennus on kadun vieressä, kadun vahvistetuista korkeusasetuksista ja muualla tontilla tai rakennuspaikalla olevan rakennuksen korkeus sen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta. Rakennuksen korkeus mitataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaan. Mittauksessa noudatetaan maaston keskikorkeuslaskelmaa ja saadaan rakennus jakaa osiin.

152 §.

Kerroksen alaan luetaan kerroksen ulkoseinien ulkopintojen rajoittama ala. Rakennuksen kerrosalaan kuuluvan ullakon tai keilarikerroksen alaan luetaan ullakon tai keilarikerroksen tämän osan seinien ulkopintojen rajoittama ala. (11. 6. 1965/334)

Milloin rakennus rakennetaan asemakaavan mukaan, joka on voimassa ennen 1 päivää joulukuuta 1953 annetun vahvistuspäätöksen mukaisena, eikä rakennuksen kerroslukua ole nimenomaan määrätty asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä,

saa kerroksia olla enintään niin monta kuin niitä saisi rakentaa, jos kerroskorkeus olisi 300 cm.

153 §.

Milloin tontilla ei ole määrätty rakennusten kerroslukua, katsotaan tontin kerrosalaa 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.

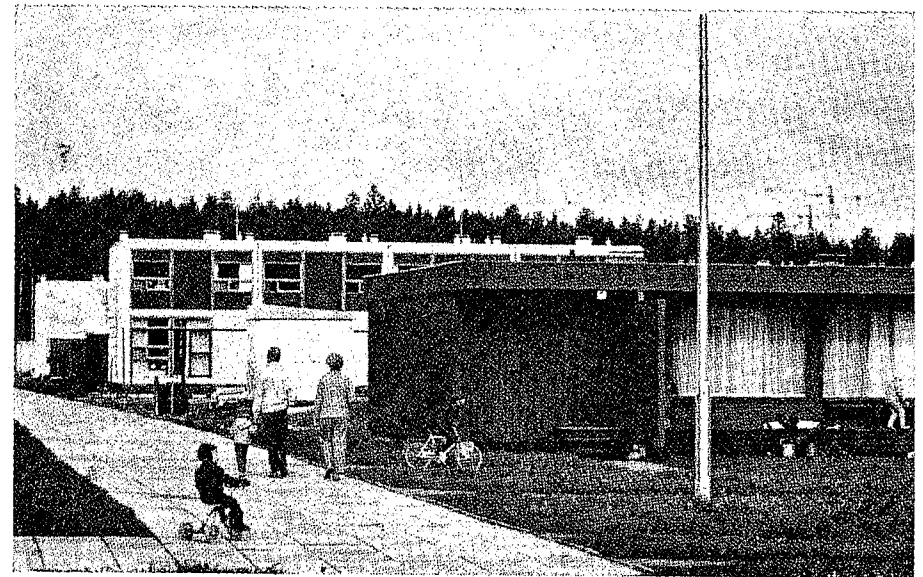
155 §.

Rakennuslain 140 §:n mukaan julkipalon jälkeen annettavista päätöksistä on ilmoitus pantava päätökseen antaneen viranomaisen ilmoitustaululle.

156 §.

Mikäli asianomaiset eivät sovi rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettujen viemärien ja johtojen sijoittamisesta, määrää siinä maistraatti. Sama on voimassa kiinnikkeistä, tuista ja muista laitteista, joita tarkoitetaan saman pykälän 2 momentissa.

Rakennuslautakunta määrää, mikäli asianomaiset eivät siitä sovi, 1 momentissa tarkoitettujen viemärien, johtojen, kiinnikkeiden, tukien ja muiden laitteiden sijoittamisesta maalaiskunnan rakennuskaava-alueella.



Hakunilan rivitaloja, etualalla 1-kerroksinen puurakenteinen ja taustalla 2-kerroksisia siporex-rivitaloasuntoja.

HAKUNILA, HELSINGIN MLK

- Hakunilan alue sijaitsee Helsingin maalaiskunnassa Lahdentien itäpuolella kehätien molemmin puolin. 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 260 ha. Siitä on varsinaista asuntoaluetta n. 90 ha sekä puisto- ja vapaa-ajan aluetta n. 170 ha.
- Koko Hakunilan asukasluvuksi on laskettu n. 25 000 henkilöä, joista n. 15.000 sijoittuu Keskus-SATOn alueelle. Hakunilaan tulee laaja pääkeskus. Palvelutoiminta on erittäin monipuolinen.
- Asuntotuotanto käsittää kerros- ja rivitaloja sekä kytkettyjä omakotitaloja. Valmiina ja rakenteilla oli vv. 1970—71 vaihteessa yli 100 rivitaloasuntoa ja 619 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

157 §.

Ne asiat, jotka maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsitellessä 24 päivänä huhtikuuta 1931 annetun lain (146/31) 4 §:n mukaan kuuluvat valtioneuvostolle, on sisäasiainministeriön käsiteltävä ja ratkaistava.

158 §.

Hakemuksesta, joka koskee luvan myöntämistä maalaiskunnille yhteisen rakennustarkastajan ottamiseen tai kunnan vapauttamista ylläpitämästä rakennustarkastajan virkaa, lääninhallituksen on hankittava asutushallituksen lausunto. Päätöksestä on annettava tieto asutushallitukselle. (20. 1. 1961/23)

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 kohdalta sikäli kuin toista rakennustarkastajaa ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettomana. Rakennustarkastajan ollessa kuntien yhteinen suoritetaan valtionapu kullekin kunnalle sen osuuden mukaan. (20. 1. 1961/23)

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 työntekijäin eläkelain nojalla maksettuun, kunnan maksuosuuden ennakkoa vastaavaan eläkemaksuun. KHO 31. 8. 1967 taltio 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. (20. 12. 1968/686)

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 (20. 12. 1968/686)

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettut hakemukset on sisäasiainministeriölle osoitettaina toimitettava lääninhallitukselle, jonka tulee lausuntonsa ohella lähettää ne ministeriölle. Hakemuksiin on liitettävä ministeriön tarpeelliseksi katsoma selvitys. (16. 12. 1966/673)

160 §.

Rakennuslain 123 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on myyjän kirjallisesti tehtävä raken-

nuslautakunnalle 30 päivän kuluessa kaupanteosta. Ilmoituksesta tulee selvittää kaupanteoko aika, ostaja, hänen osoitteensa, rakennuspalstan sijainti ja koko sekä onko alueesta palstoitussuunnitelmaa.

18 luku.

Siirtymäsäännöksiä.

161 §.

Kolmen vuoden kuluessa tämän asetuksen voimaan tulosta kaupungin on alistettava vahvistettavaksi ja lääninhallituksen annettava rakennuskaava-alueita varten rakennusjärjestys, joka on laadittu ottaen huomioon rakennuslain ja tämän asetuksen määräykset.

162 §.

Kunnes rakennuslain 10 §:ssä tarkoitettu rakennuslautakunta on valittu, suorittaa rakennuslautakunnalle kuuluvat tehtävät rakentamisesta maaseudulla annetun lain nojalla valittu rakennuslautakunta, kuitenkin enintään vuoden 1959 loppuun saakka.

163 §.

Kunnallisvaltuusto voi tehdä rakennuslain 136 §:ssä tarkoitetun päätöksen rakennuttajan suoritettavista maksuista rakennustyön valvonnasta ja alistaa päätöksen vahvistettavaksi jo ennen rakennuslain voimaantuloa.

Kaupungissa saadaan rakennuslain 136 §:ssä tarkoitettuja maksuja periä ennen rakennuslain voimaantuloa hyväksytyt taksan perusteella, kunnes mainitun pykälän mukainen taksa tulee voimaan, kuitenkin enintään 1 päivään huhtikuuta 1960.

164 §.

Rakennuslupa, jota koskeva hakemus on pantu vireille ennen vuoden 1960 loppua, ei sovelleta 54 §:n säännöksiä.

165 §.

Jos rakennusjärjestykseen on otettu määräyksiä vanhasta kaupunginosasta, on näitä määräyksiä noudatettava, kunnes rakennuslain 135 §:n mukaiset asemakaavamääräykset ovat tulleet voimaan, kuitenkin enintään vuoden 1960 loppuun.

166 §.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959, ja sillä kumotaan 29 päivänä tammikuuta 1932 annettu rakennussääntö (41/32) sekä rakentamisesta maaseudulla 21 päivänä kesäkuuta 1946 annettu asetus (471/46) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

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. 200