

asumistaso 79

asuntoasiain vuosikirja

asumistaso 79



5

S
500



22575



36

asumistaso 72

asumistaso 72

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 kansliapäällikkö Reino Lindroos, varapuheenjohtaja varatuomari Kalevi Sassi ja muina hallituksen jäseninä varatuomari K.-J. Halsas, pankinjohtaja Pekka Linnavirta, varatuomari Osmo Mustamäki, korkeakouluneuvos Jaakko Numminen, varatuomari Jouko Rautakivi, kansanedustaja Per Stenbäck, arkkitehti Matti Tausti ja diplomi-insinööri Seppo Westerlund.

Asuntoliiton toimistonhoitajana toimii rouva Anna-Liisa Mäenpää.

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, kauppaneuvos Urho Ruola, varatuomari Tuure Salo, kansanedustaja 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.

Toimitus:
Tiedotustekniikka Oy Informex
Helsinki

Ilialmessa 1971
Oy Ilialmen Sanomat

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 Välihalo
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 halvemmalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
– Ruusu vanhusten asumistuella
– Nokkonen kaavoitustarkkuudelle
Huokeiden 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 oikeustapauksiin
Rakennusasetus oikeustapauksiin

Julkilausuma

Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko
 Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo
 Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas
 Valuuko asuntotutkimus hiekkään, Arto Salmela
 Byrokratian hinta, Heikki Välitalo
 Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista,
 Seppo Westerlund

Asumisen miljö, Annikki Suviranta
 Yhdyskuntatesti, Matti Tausti
 Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen
 Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen
 Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo
 Valtion asuntolainoitus
 Henkilökuvia
 — Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof; Lindroos, Reino;
 Numminen, Jaakko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti;
 Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta, Annikki
 Asuntosektorin tilastojen kehityssuuntia, Tarmo Korpela
 Rakentamista koskevia säännöksiä
 Rakennuslaki oikeustapauksineen
 Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto	7
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti	9
Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa, Mikko Vähä-Piikkiö	17
Minne asumaan — Asuntoalan kuluttajavalistuksesta, Risto Järvinen	26
Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa, Tapio Koivula	29
Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua — Huomioita Uuden Suomen asuntotiedustelun pohjalta, Mikko Holma	35
Avaimet käteen-rakentaminen — nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa, Seppo Westerlund	39
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen	43
Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rautakivi	46
Sisäilmäolosuhteiden aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back	51
Rakennuslaki oikeustapauksineen	56
Rakennusasetus oikeustapauksineen	114

Johdanto

Yritystoiminnan ja sen sivuelinkeinojen keskittyminen kaupunkeihin ja asutustaajamiin painopistesuunnan ollessa Etelä-Suomeen, on väestön muuttoliikkeen suunta ollut viime vuosina vastaavanlainen. Muutosten nopea tapahtuminen on aiheuttanut varsinkin suurten kaupunkien alueella työvoimapulaa. Helsingin seudulla tilanne on kärjistynyt: työvoimaa ei saada koska asuntoja ei ole tarjolla, sillä asuntojen rakentaminenkin on työvoimasta kiinni.

Valtionhallinnon taholta on todettu, että asuntotuotantoa ja nimenomaan vuokra-asuntotuotantoa on edistettävä niillä paikkakunnilla, joilla asuntopula ehkäisee elinkeinoelämän voimistumista. Tämä pätee erikoisesti kehitysalueilla.

Yhdyskunnan kokonaistuottavuus on riippuvainen työvoimasta ja sen ammattitaidosta, käytetyn tuotantotekniikan tasosta, tuotteen markkinoista ja niiden sijainnista. Siihen vaikuttavat lisäksi yhdyskunnan rakenne, kuten liikenneverkko, tietoliikennetytydet, kunnallistekniikka, julkiset ja asuinrakennukset sekä alueen kulttuuripalvelukset. Pyrittäessä hyvinvoinnin kasvuun on Kehitysalueurahasto Oy:n mukaan eräänä keinona kokonaistuottavuuden kohottaminen kehittämällä elinkeinorakennetta.

Tämän kehitysprosessin olennaisena osana on asuntotuotannon toteuttaminen hyväksikäyttäen kaikkia nykyaikaisen suunnittelun ja tekniikan keinoja. Rahoituksen järjestäminen ja tuotantokustannusten alentaminen vaatii tehokasta suunnittelua ja koordinaointia, mikä edellyttää pitkälle vietyä yhteistyötä valtion, kuntien, suunnittelijoiden, asujien, rakennuttajien, rakentajien ja työmarkkinajärjestöjen välillä.

Asuntojen tuotanto on suunniteltava ja koordinoitava valtakunnallisesti. Asuntopoliittikka on toteutettava kokonaisuutena; tietyt ryhmät, kuten nuoretparit, vanhukset ja opiskelijat on otettava huomioon erikoistapauksina paikallisten olosuhteiden niin vaatien.

Asumistaso 72 käsittelee suunnittelua erityisesti asujan kannalta, tutkimustoimintaa ja eräitä asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia. Kirjan sisältö korostaa jälleen että asuntotuotantoa voidaan lisätä ja suunnittelutyön tehokkuutta kehittää nykyisillään voimavaroilla. Edellytyksenä on yhteistyö, kommunikointi, keskustelu.

Tämä kirja pyrkii olemaan eräs puheenvuoro tässä keskustelussa.

Helsingissä, joulukuussa 1971

Reino Lindroos

Kalevi Sassi

Ilpo Kaislaniemi

Yhdyskunta ja tasavalta

Arkkitehti Matti Tausti

Maamme ilmeisesti pätevin yhdyskuntasuunnittelija, prof. Otto-I. Meurman ei hyväksy ihmisen asuintasoa yleemmäksi kuin ympäröivä puusto. En tiedä mistä syystä tämä "maastoutuminen" tuntuu jatkuvasti sympaattisen turvalliselta — onkohan perussyynä se, että esi-isämme ovat joskus asuneet puissa, mutta eivät ainakaan nykytietämyksen mukaan koskaan ole lentäneet omin voimin yli puiden latvojen... Maamme yhdyskuntarakentaminen kiihtyi valtavaksi sotavuosien taun jälkeen. Varoja oli alkuun varsin rajoitettusti, inhimillisyyttä sitä enemmän. Mainikkain saavutuksemme tältä kaudelta on Tapiola. Monet muut asuntoalueet, joista mainittakoon Maunula, ovat myös sympaattisia kokonaisuuksia. Luonto liittyy harmonisesti asumismiljööseen, äärimmäisyyksien välttämiseksi on aikaansaatu yhdyskuntia, joista nyt usein suurella innolla pyritään löytämään syitä kaupunkilaisen onnettomuuteen.

1960-luvun tuotteet eivät enää saavuttaneet edellisen vuosikymmenen tasoa, monisatametriset lamellimadot tai toistakymmentä kerrosta käsittävät betonisiilot eivät ole muuttaneet ihmistä ystäväkseen. Mikä on ulkokuori paperikoneelle tai säilytystila viljalle, ei ole koti ihmiselle. Mutta milloin tätä on kysytty? Milloin on esi-

tetty vaihtoehtoja — milloin on tehty "varjoasemakaava", jossa toinen tai kolmas vaihtoehto olisi toteuttamiskustannuksia myöten esitetty tuotteen käyttäjille?

Eräänä toiveita herättävänä piirteenä voitaneen pitää avointa ja vilkasta keskustelua Puu-Käpylän kohtalosta. Inhimillinen mittakaava ja miljöö on täällä saanut riittävän arvostuksen, ja byrokratian rai-vaustraktorit ovat ainakin toistaiseksi jääneet vihaisesti puuskuttamaan tyhjäkäyntiään alueen laidoille.

Kysymys on valtakunnallinen: Se koskee niin Espoon Westendiä kuin Iin Haminaa, se koskee vaaralliseen ikään pian ehtivää Etu-Töölöä ja Porvoon vanhaa kaupunkia. Armoton "taloudellinen" tuomio on särkenyt tällä vuosikymmenellä lukemattomia kaupunkikuvalla arvokkaaksi muodostuneita näkymiä; Rettigin talon Turussa, Kino-Palatsin Helsingissä ja lukemattomia kaupunki- ja taajamanäkymiä ympäri maan. Tieviranomaisten militaristiset etäisyysmääräykset kirkonkylillä halkovien maantien varsilla ovat raskas hinta kunnansien ilmeisesti oman kuntansa etua tarkoittaneista toiveista saada "suora ja leveä" väylä valtion varoilla läpi vielä inhimillisen kylämiljöön. Varsin pian tarpeellinen ohitustie ei korjaa kyläkuvaa koskaan ennalleen. Maamme

on muodostumassa todella "jälleenrakennetuksi".

Maaseututaajamien myönteisen kehityksen suhteen on odotettavissa ilmeistä parantumista, sillä vihdoin ajankohtaiseksi havaittu kunnallisteknillinen vesi- huolto- ja tierakentaminen edellyttävät rakentamisen tiivistymistä taajamissa. Kun maaseutukeskusten rakennettu korttelitehokkuus on 0,05...0,15 vaiheilla, tulee tiivyyden kasvaminen 0,3...0,6 kertaluokkaan vaikuttamaan tilanteeseen ratkaisevasti. Tällöin on mahdollista luoda viihtyisiä palvelu- ja asuinympäristö kohtuullisin kustannuksin sekä liikenteenkin kannalta hyvin toimivin järjestelyin. Autojen pysäköinti- ja kuormaustilat voidaan tällöin järjestää korttelin sisätiloihin, sillä viime vuosien eräänä yleisimpänä virheenä on pidettävä liikenneväylien turhaa laajuutta lähinnä pysäköintitilojen varaisesta johtuvana. Jälleen kerran on syytä toistaa laamanni Edward Murénin lausuma toteamus: "Eivät hevosetkaan ennen vanhaan kadulla nukkuneet."

Tulevalta yhdyskuntasuunnittelulta odotaisi, että liikenne katsottaisiin välttämättömäksi pahaksi, jonka vähentämisen suunnitteluun olisi kiinnitettävä mitä suurin huomio. Kysymys on varsin laajakantoinen ja koskee koko yhdyskuntasuunnittelun kenttää. Viisainta mitä tällä alalla on sanottu, on mielestäni prof. Meurmanin opetus jo 1940-luvulla, että olisi pyrittävä järjestämään työpaikka 10...15 minuutin kävelyetäisyydelle asunnosta. Esimerkiksi Helsingin yleiskaavasta saataisiin varsin mielekäs vaihtoehto, jos peruste olisi näin inhimillinen. Tuloksena Helsinki, joka toimisi niin halvalla, että tällaista suunnitelmaa ei ilmeisesti arvostettaisi. Kuitenkin jo antiikin miljoonakaupungit toimivat ilman metroa ja bensiiniä.

Mitä liikenteeseen edelleen tulee, todettakoon se suurkaupungeissa yleensä

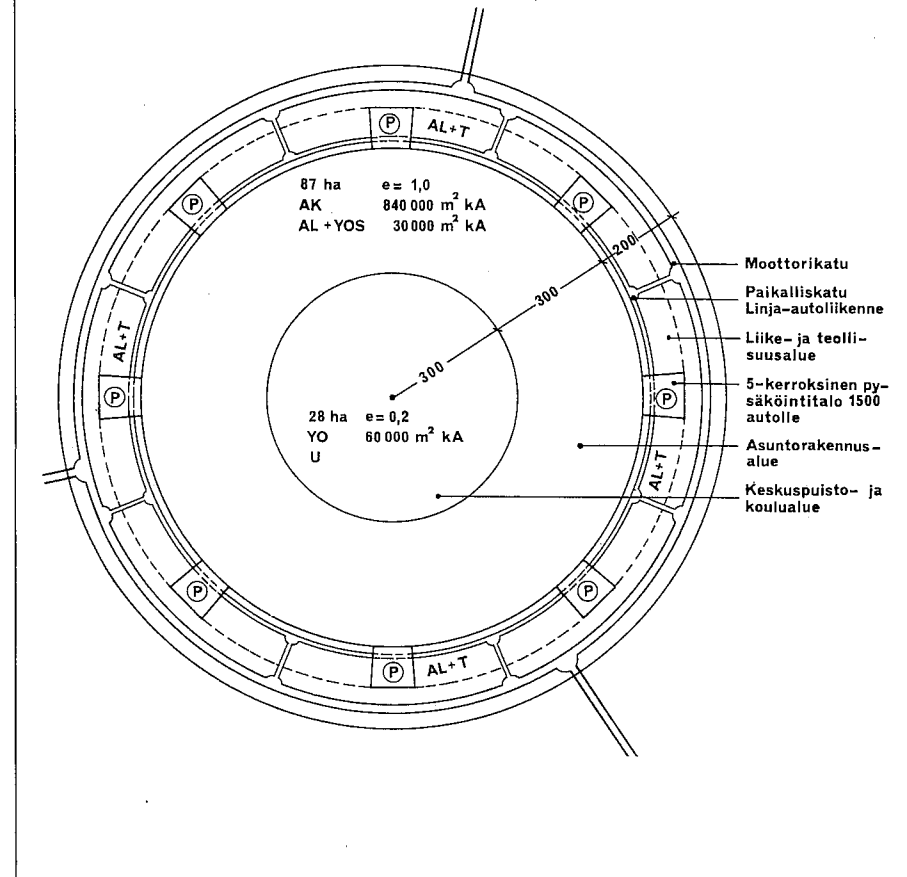
vallitseva tilanne, että työajan lyhentymisestä huolimatta työssä kävijä on kotoaan poissa jatkuvasti yhtä kauan kuin vanhoina "huonoina" aikoina. Verotuskäytäntö olisikin muutettava niin, että työmatkoihin käytetyt maksut kokonaisuudessaan saataisiin vähentää verotettavasta tulosta. Tämä viimeistäänkin pakottaisi kunnat järjestyttämään asuntojen ja työpaikkojen keskinäistä sijoittamista. Perusteltua olisi jopa se, että myös työmatkoihin käytetty aika korvattaisiin verotettavaa tuloa vähentävänä laskemalla esim. jokaiselta kuljetulta työmatkakilometriltä tällaiseksi kuluksi yksi marka.

Valtiovaltaa ja kuntaa rasittavat sairanhoidosta aiheutuvat kustannukset mitätää raskaimmin. Liikenneonnettomuudet lisäävät varsin merkittävästi sairaalapaikkatarvetta. On laskettu vähintään yhden keskussairaalan suuruusluokkaisen laitoksen olevan toiminnassa vain tästä syystä. Ruotsissa, jossa liikennekuoleman uhreja on suhteellisesti vähemmän kuin meillä, on laskettu liikenneonnettomuussien aiheuttavan maalle vuodessa jopa 6 000 milj. kr kokonaistappion! Onkin todettava se merkittävä suhde, mikä yhdyskuntasuunnittelulla on liikenneonnettomuksiin nähden — liikennetarve olisi pyrittävä minimoimaan jo tästäkin syystä ja liikenteelliset ratkaisut tehtävä erityisesti liikenneturvallisuus huomioon ottaen.

Näkökohtia Koivukylä-suunnitelmasta

Alkavan vuoden Vantaan kauppalaissa, pääradan tuntumassa on jonkin aikaa ollut suunnittelun alaisena Koivukylä-niminen yhdyskunta. Tiivis rakentaminen on ollut eräänä johtavana periaatteena (Koivukylä 2, Kaavarunkosuunnitelma, Helsingin mlk:n julkaisu, 17. 2. 1969). Alueen moottoriajoneuvoliikennetarvetta ei ole pyritty vähentämään ja liikennemelun eliminoimiseksi esitetäänkin (s. 25), että

ETÄISYYS ASUINRAKENNUKSESTA PYSÄKÖINTIALUEELLE JA KOLLEKTIIVISEN LIIKENTEEN PYSÄKILLE max. 400 m



Eräs yhdyskuntakaavio, joka perustuu nyttemmin yhä laajemmissa piireissä hyväksytyyn tasa-arvoisuuteen oman auton omistajan ja kollektiivista liikennettä käyttävän välillä. Muutaman minuutin kävelyetäisyys moottoriajoneuvon luo mahdollistaisi erittäin ihmisystävällisen yhdyskunnan jopa 30 000 asukkaalle. Asuntoalue (200 ha) rajoittuu ulkokehällään liikenneväylään ja sisäkehällään keskuspuistoon, jossa sijaitsevat koulu-, urheilu- ja muut liikennepakoliset toiminnot. Metro- tai linja-autopysäkin sijoittaminen pysäköintitaloon tarjoaa myös käytännössä täydellisen valintamahdollisuuden eri kuljetusmuotojen välillä. Mitaltaan alue on samansuuruinen esimerkiksi Helsingin kaupungin Vuosaaren alueen kanssa, mutta liikenteen järjestely poikkeaa siitä täysin.

"...välttämätöntä on myös kehittää ta-
lotyyppejä, jotka sietävät toiselta puolel-
taan melua." Herää kysymys, kuka tämän
"välttämättömyyden" on määrännyt sie-
dettäväksi? Liikennemelua käsittelevässä
saman julkaisun kohdassa (s. 38) tode-
taan, että ainoastaan erityisillä ikkuna-
tyypeillä voidaan suojautua katumelulta,
joten ainakin kadunpuoleiset huoneet
tulisi varustaa koneellisella ilmanvaih-
dolla, jossa on myös raittiin ilman si-
säänpuhallus. Tässä uudessa yhdyskun-
nassa muodostuu ikkunan avaaminen siis
terveydelle vaaralliseksi tämän saman yh-
dyskunnan oman liikenteen melun joh-
dosta. Vähintäänkin ristiriitaisia tunteita
herättää julkaisun kuva 10 (s. 10), jossa
Keskustabulevardin puoleisen asuinraken-
nuksen seinää koristavat suuret parvek-
keet, joita tuskin voidaan käyttää oles-
keluun saati sitten perheen pienokaisten
ulkoilmassa nukuttamiseen, mitä toimen-
pidettä ainakin tähän asti ovat lasten-
lääkärit suositelleet. Sosiaalisen asunto-
tuotannon rahoituksessa on parvekkeet
hyväksytyt nimenomaan ottamalla huo-
mioon niiden käyttömahdollisuus.

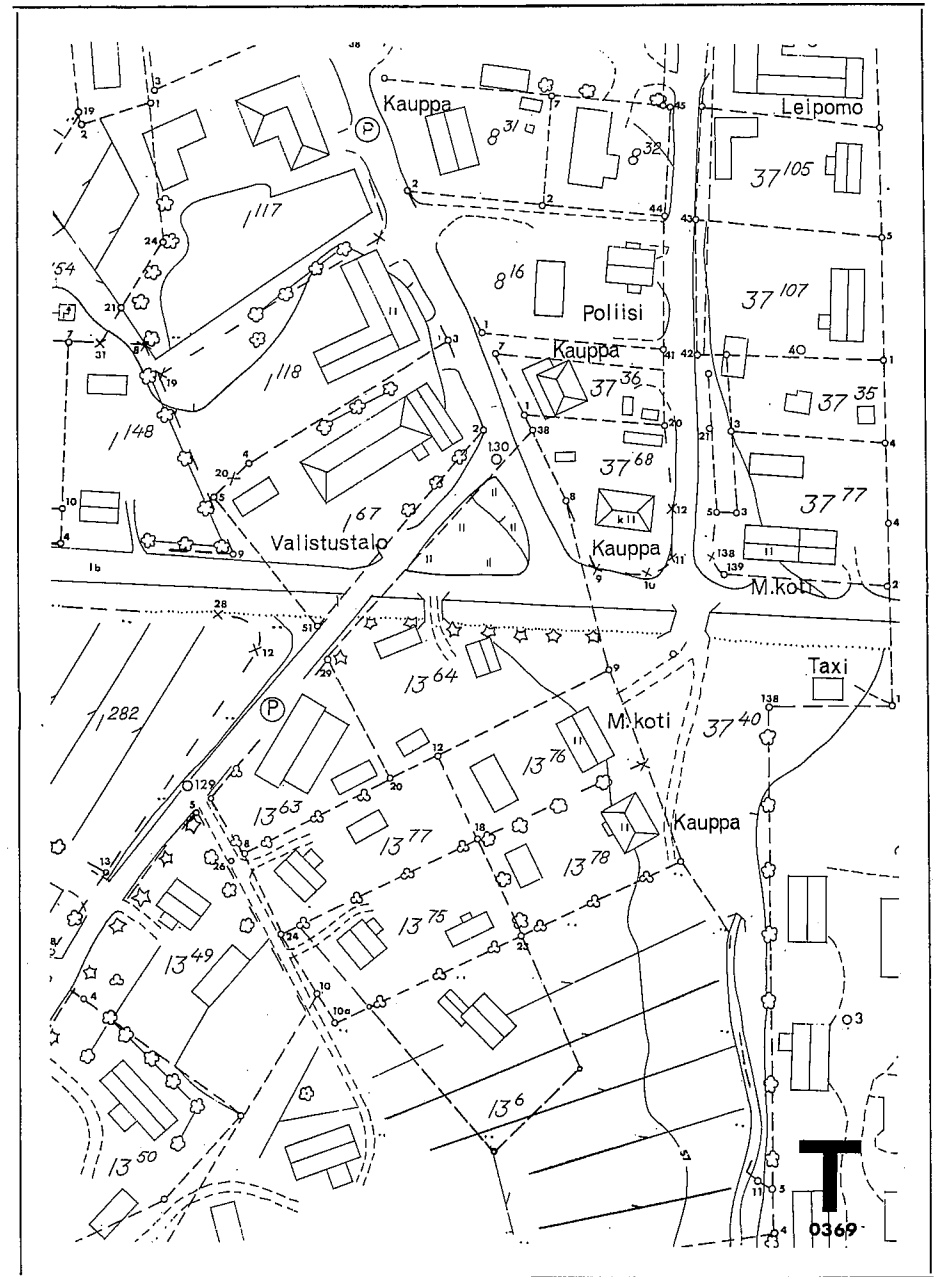
Mikäli tämän yhdyskunnan "tavaraselos-
teessa" mainitut seikat julkistetaan sel-
västi, on yhdyskuntaan muuttavilla tieto
tulevista olosuhteistaan ja valinta siten
ainakin teoreettisesti vapaa. Samaa ei
voitane valitettavasti sanoa niiden yhdys-
kuntien — esimerkiksi läntisen Korson —
osalta, joiden asukkaiden on pian kärsit-
tävä sekä Koivukylän liikenteen melu että
ilman saaste. Korso on vasta jokunen vuosi
sitten saanut alunperin Helsingin Seu-
tukaavalliton toimiston laatiman rakennus-
kaavan, jonka mukaan alueesta oli tar-
koitus muodostaa viihtyisiä yhdyskunta.
Helsingin maalaiskunnan korsolaiset ol-
laan nyt uhraamassa koivukyläläisten lii-
kennetarpeen edessä.

Elämänsä ainoan ja usein jopa omin kä-
sin tehdyn asunnon rakentaja on todella

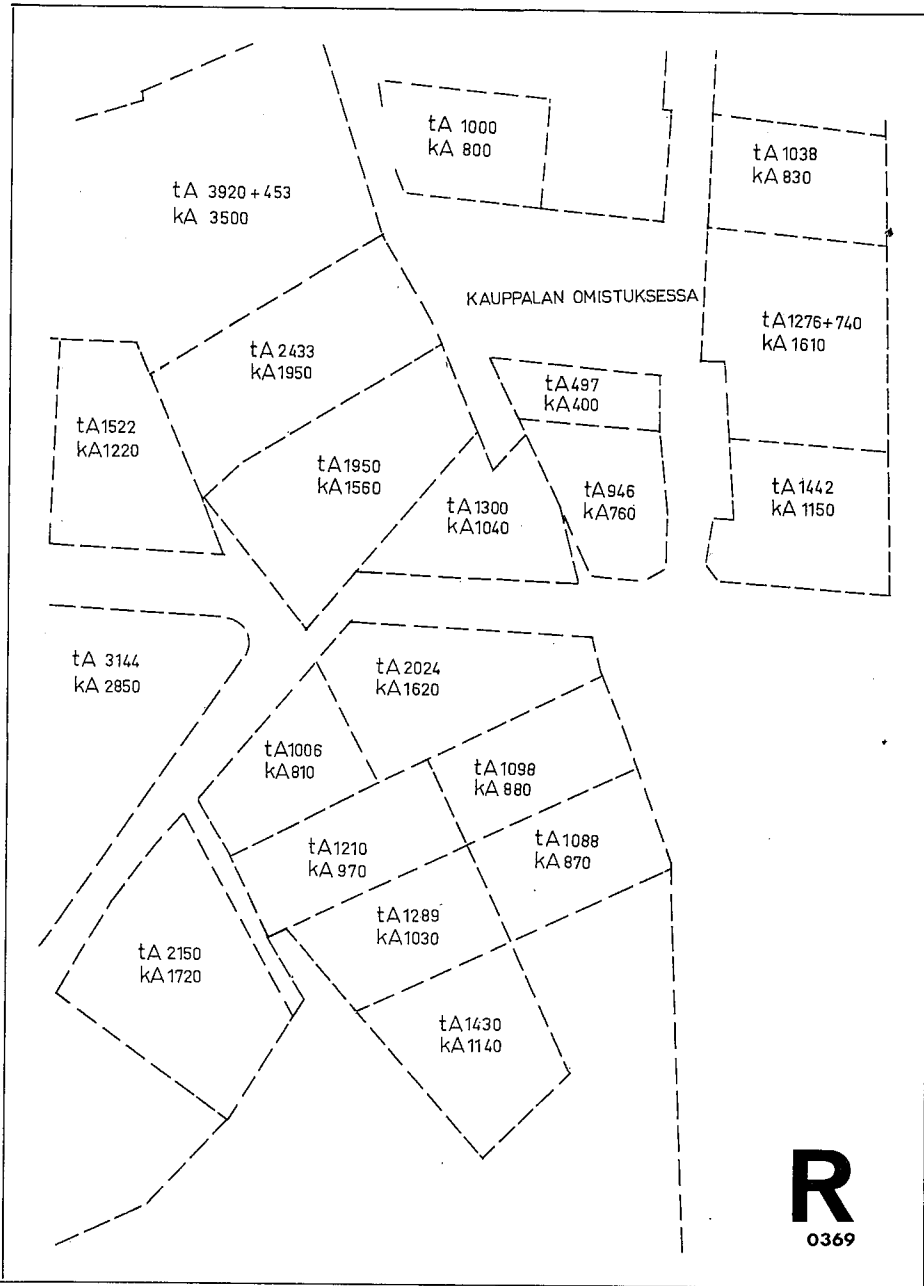
pulessa, sillä vain tien alle jäävät raken-
nukset lunastetaan ja muiden osalle tu-
lee ikkunoiden lopullinen sulkeminen ja
makuutilojen muuttaminen hieman ter-
veellisemmälle puolelle rakennusta. Koi-
vukylän kaavarunkoehdotuksen määräys
"Asuinhuoneissa on 35 db (A):n suurim-
man sallitun keskimääräisen vuorokauti-
sen melutason raja turvattava asemakaa-
voissa määrätyn rakenteellisin meluntor-
juntakeinoin" yrittää tosin suojata oman
alueen kansalaisia, mutta naapurialueen
jo rakennetut kiinteistöt unohdetaan. Me-
lu on saaste, johon tottuminen on erit-
tään vaarallista, tämä on todettu kiistatto-
masti.

Ylivieskan liikekeskus, esimerkki raken- nusoikeuden tasaisesta jakautumisesta.

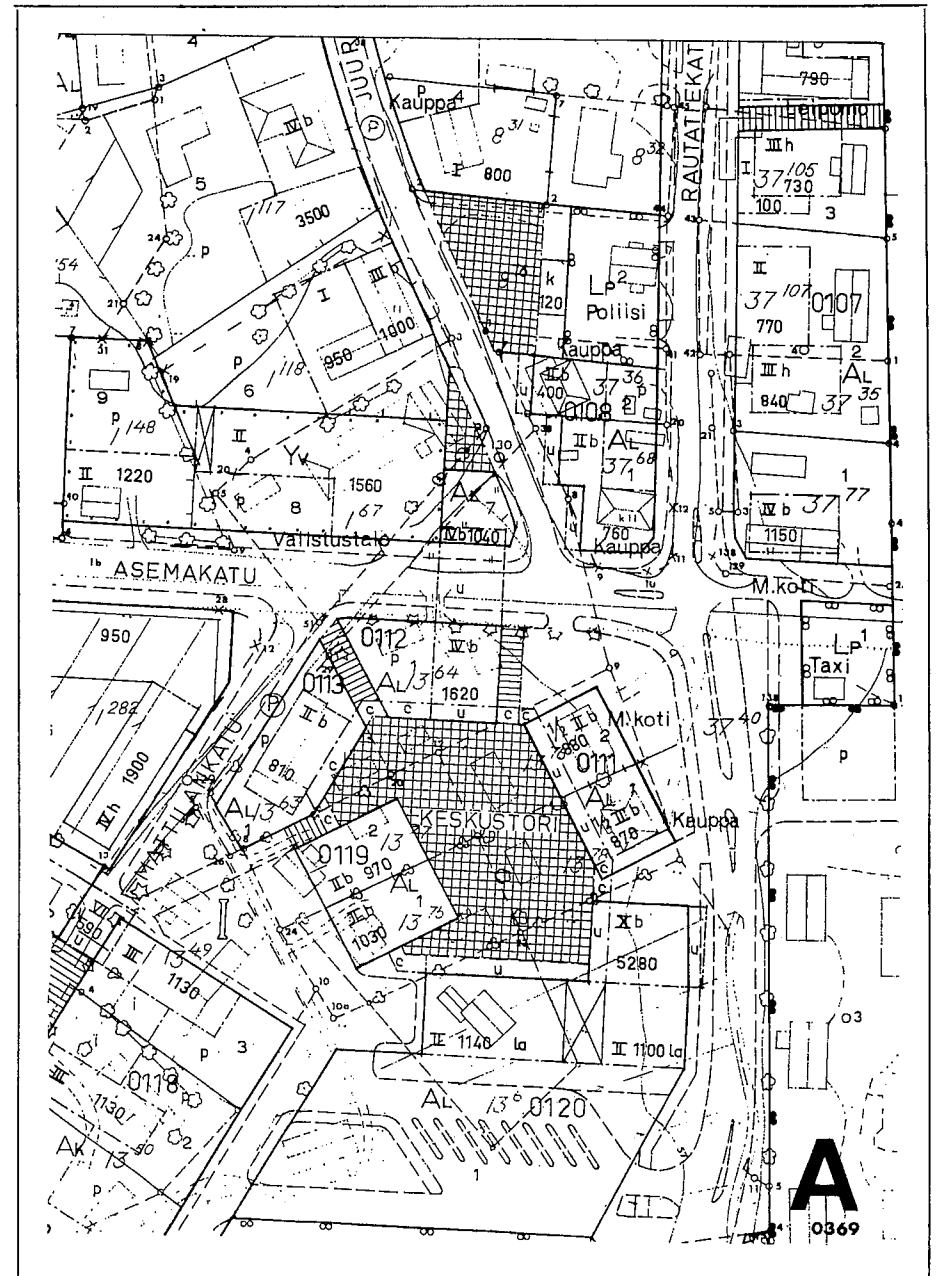
Liikekeskustan asemakaavoitustyön al-
kaessa tehtiin Ylivieskan silloisen kaup-
palaan hallituksen ja asemakaavaa laativan
suunnittelutoimiston kesken päätös, jon-
ka mukaan alueen jokaiselle tilalle tul-
taisiin asemakaavassa osoittamaan tila-
tehokkuusluvun $e = 0,8$ mukainen ra-
kennusoikeus. Maanomistajat eivät ole
esittäneet yhtään huomautusta, joka olisi
koskenut heille asemakaavassa osoitet-
tua rakennusoikeutta, kun sen sijaan ai-
kaisempi suunnitelma kaatui nimenomaan
sen johdosta, että eri maanomistajat ase-
tettiin mielivaltaiseen arvojärjestykseen
rakennusoikeuteen nähden. Seuraavien
sivujen karttasarja selvittää kaavoituspe-
rusteen.



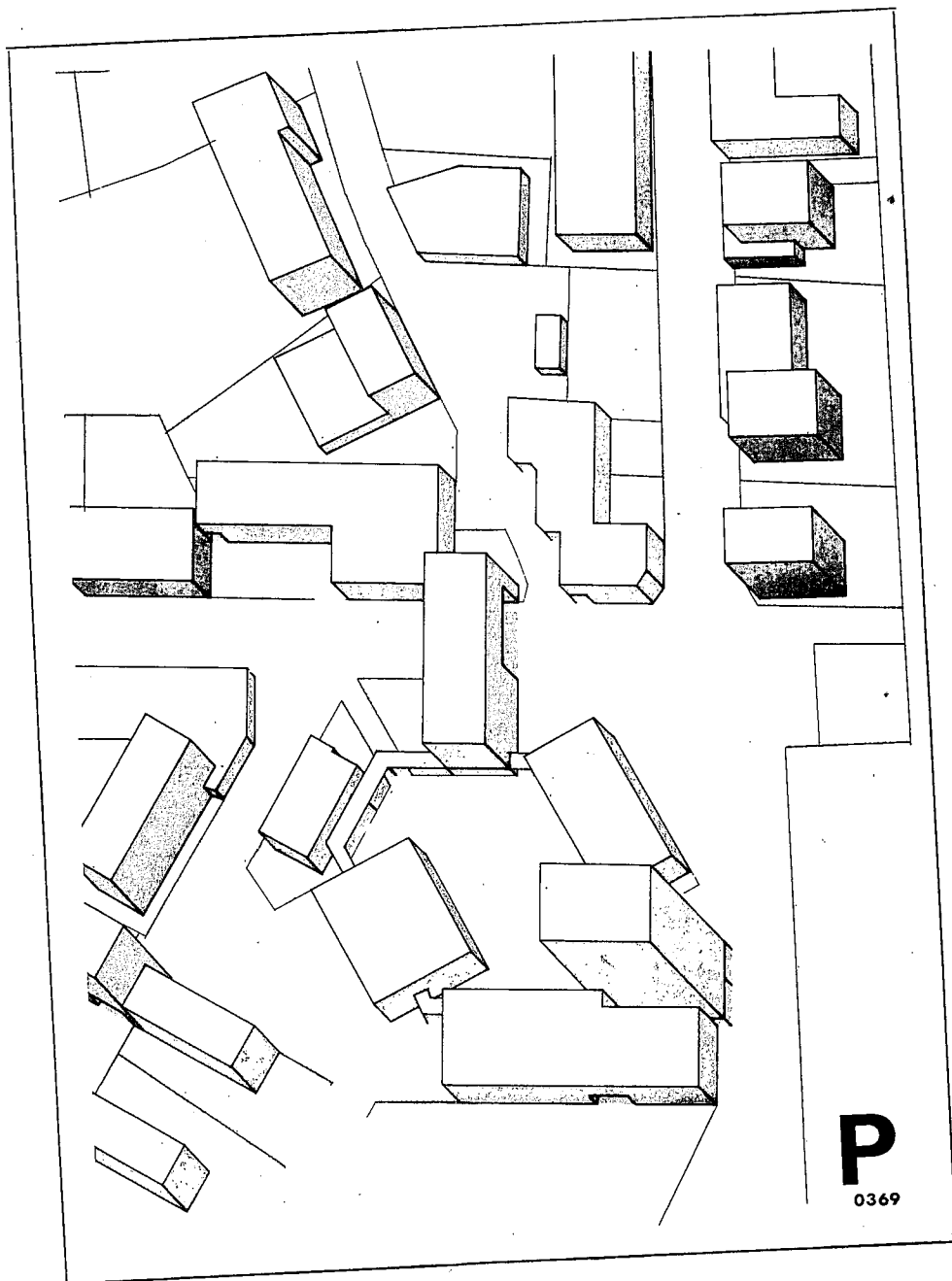
Asemakaavan pohjakartta osasta Ylivieskan liikekeskustaa, tilojen rajat ja rakennus-
kanta selviävät tällä kartalla.



Tilojen pinta-alat (tA) ja niille tehokkuusluvun $e = 0,8$ mukaan määräytyvä kerrosala neliömetreissä (kA).



Asemakaavaehdotus, josta selviävät rakennusalat, rakennusten kerrosalaluokka ja rakennettavaksi sallittu kerrosala (m²).



Aksonometrinen esitys alueelta. Kerrosluke vaihtelee 1...10, tasapuolinen rakennus-oikeus ei johda monotoniseen kaupunkikuvaan.

Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa

Dipl.ins. Mikko Vähä-Piikkiö

Maalaiskuntien rakennustoiminnasta valitsee usein virheellisiä käsityksiä. Yleisesti luullaan mm., että niiden haja-asutusalueilla rakennustoiminta olisi lomarakentamista lukuunottamatta melkein tyrehtynyt ja että uudisrakennustoiminta olisi maalaiskunnissa keskittynyt taaja-asutusalueille. Muutosten seuraaminen nykyisessä nopeasti muuttuvassa yhteiskunnassa tuottaakin vaikeuksia, sillä niillekin, jotka seuraavat havaintojensa lisäksi yhteiskunnan muuttumista erilaisten tilastojen avulla, saattaa muodostua virheellinen kuva yhteiskunnassamme todella tapahtuneista muutosilmiöistä. Eräs tällainen virhekuva liittyy kuntien väestömäärien kehitykseen. Yleisesti nimittäin kuvitellaan maalaiskuntien kokonaisväestömäärän voimakkaasti laskeneen 1960-luvulla. Todellisuudessa niiden kuntien alueilla, jotka v. 1960 olivat maalaiskuntia, kokonaisväestömäärä on pysynyt lähes muuttumattomana. Tilastoissa osa niiden väestömääriä ja väestömäärien muutoksia koskevista tiedoista luetellaan vain kuntamuodon tai kunnallisen jaotuksen muuttumisen johdosta toisessa ryhmässä.

Rakennustoimintaan liittyvien asioiden seuraaminen virallisten tilastojen avulla on vaikeaa erityisesti sijaintia koskevien selvitysten osalta, koska yleisesti saata-

vissa oleviin tietoihin liittyy heikko sijaintia esittävä tieto. Tilastollisesta vuosikirjasta saadaan selville rakennustoimintaan liittyvät yleiset muutosilmiöt kuntamuodoittain. Sen antamista tiedoista selviää mm., että viime vuosina asuin- ja elinkeinotoimintaan liittyvästä rakentamisesta hieman yli 2/5 ja pientalotuotannosta n. 2/3 on suoritettu nykyisten maalaiskuntien alueilla. Voimakasta pientalotuotantoa maalaiskunnissa voidaan myös pitää tapahtumana, jonka perusteita ei ole niinkään helppo selvittää, sillä yleisten taloudellisten resurssien osalta asuntotuotannon laajuuden luulisi olevan maalaiskunnissa oleellisesti pienempi kuin kaupunki- ja kauppalakunnissa. Asukkaiden keskimääräinen tulotaso on esimerkiksi siellä vain puolet siitä, mitä se on kaupunki- ja kauppalakunnissa. Lisäksi maalaiskunnissa vain joka neljäs omakotitalon rakentaja on päässyt osalliseksi ns. asuntolainoituksesta, joka kaupunki- ja kauppalakunnissa on taas ollut niin yleistä, että siellä neljästä omakotirakentajasta on vain yksi jäänyt ilman sanottua lainoitusta. Jos myös maankäyttölain nojalla tuettu asuntolainoitustoiminta otetaan mukaan laskelmiin, tulee maalaiskunnissa omakotituotannosta 2/5 yhteiskunnan taholta tuetun lainoitustoiminnan piiriin.

Merkittävimpanä syynä omakotimaisen asutuksen suosioon maalaiskunnissa ja muuallakin on pidettävä sen edullisuutta esimerkiksi kerrostaloasutukseen verrattuna. Jo virallinen tiasto ilmoittaa asuntolainoitettun omakotiasunnon olevan keskimääräiseltä kustannustasoltaan n. 25 % edullisempi kuin kerrostaloasunto. Suurten kaupunkimaisten taajamakuntien kerrostaloasunnon ja maalaiskuntien omakotitalon välillä kustannustasossa ero on vielä suurempi, joskaan siitä ei ole saatavissa yksityiskohtaisia tietoja. Tuskin arviointivirhe on kovin suuri, jos väitetään, että maalaiskunnassa 120 m²:n omakotitalossa perhe voi asua yhtä edullisesti kuin suuressa kaupungissa 60 m²:n kerrostalohuoneistossa. Laskelmissa voivat olla tällöin mukana myös yleisimmät kunnallisteknilliset kustannukset, joiden usein väitetään olevan pientaloalueella kohtuuttoman korkeat kerrostaloasutukseen verrattuna. Täälläkin väitteellä on vain osaksi katetta, jota ei saa yleistää. Pienehköillä maalaiskuntien taaja-asutusalueilla tieneliömetrin ja viemäriinjan yksikkökustannus, joka on keskimäärin vain n. puolet suurten kaupunkien katu- ja viemärikustannuksista, pienentää samalla tavalla kunnallisteknillisiä kokonaiskustannuksia kuin omatoiminen omakotirakentaminen asuinrakennusten rakentamiskustannuksia.

Tietoja maalaiskuntien rakennustoiminnasta

Tarkoituksenmukaista asuntotuotannon ohjaamista varten nykyisin vuosittain julkaistavat rakentamista koskevat tiedot eivät enää tyydytä käytännön vaatimuksia eivätkä selitä rakennustoimintaan liittyviä ilmiöitä kokonaisuuden osana, vaan niitä on selvitettävä erillisin tutkimuksin. Kuntassamme mielessä Suomen Kunnallisliton laatimasta selvityksestä maalaiskuntien rakennustoiminnasta saattaa olla yleisempääkin merkitystä sekä kunnille että niille

viranomaisille, jotka joutuvat vastaamaan asuntotuotannon ohjaamisesta tai rakennuslainsäädännön kehittämisestä, julkaisetaan tässä eräitä tähän selvitykseen liittyviä taulukoita.

Perusaineisto mainittua selvitystä varten on saatu tiedustelemalla kaikilta maalaiskunnilta. Yksityiskohtaisen kaavoituksen keskeneräisyyden tai puutteellisesti täytettyjen tiedustelulomakkeiden takia koko kerättyä perusaineistoa ei ole kuitenkaan voitu käyttää selvityksen laadinnassa. Kunnallisteknillistä toteuttamista koskevat tiedot ovat sitäpaitsi osaksi vielä käsittelemättä.

Taulukko 1 osoittaa keskimääräisen rakennuskannan ns. keskiarvokunnan rakennuskaava-alueella ja siinä v. 1964...1968 aikana tapahtuneet muutokset. Se osoittaa myös, missä määrin rakennustoimintaa on tapahtunut tiedusteltuina vuosina rakennuskaava-alueiden ulkopuolella. Taulukosta saa myös keskimääräisiä tietoja loma-asutuksen nykyisestä laajuudesta ja sen viimeaikaisesta levinneisyydestä keskiarvokunnan puitteissa. Taulukon antamien tietojen nojalla laskettu likimääräinen suuruusluokka loma-asuntojen lisäyksestä maalaiskunnissa v. 1964...1968 päättyy n. 6000...8000 loma-asunnon vuosittaiseen lisäykseen.

Taulukko 1 osoittaa vakuuttavasti, etteivät maalaiskuntamme ole suinkaan tyhjenemässä. Kuntamuodon ja kunnallisen jaotuksen muutokset eivät ole aiheuttaneet edes kokonaisrakennustoiminnassa laskua. Jos myös loma-asuntojen rakentaminen otetaan mukaan laskelmiin, ylittää maalaiskunnissa tapahtunut rakennustoiminnan kasvu jopa kaupunki- ja kauppalakunnissa tapahtuneen kasvun. Lomarakentamisen kanssa myös rakentamisen kokonaismäärä ylittää kaupunki- ja kauppalakunnissa suoritetun rakentamisen määrän (maalaiskunnissa on rakennettu n. 55 % koko rakennetusta tilavuudesta).

Verrattaessa taulukko 1:n antamia tie-

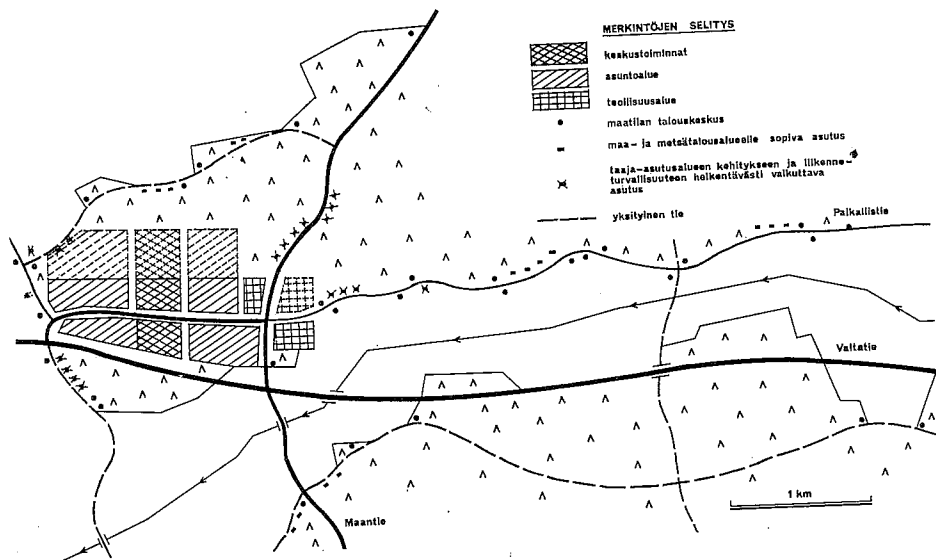
Taulukko 1. Maalaiskuntien rakennuskaava-alueille ja niiden ulkopuolelle rakennettu keskimäärin maamme kunnissa v. 1968 loppuun mennessä.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennuskaava-alue			Rakennuskaavan ulkop. alue		
	Rakennettu keskimäärin			Rakennettu keskimäärin		
	Rakennettu 5 viime vuoden aik.			Rakennettu 5 viime vuoden aik.		
	kpl	kpl	% rakennuskannasta	kpl	kpl	% koko rakentamisesta
Kerrostaloja	7	1,7	24	1,3	0,6	26
Rivitaloja	3,5	1,5	43	0,8	0,6	29
Muita	161,1	27,5	17	—	39,9	59
Yleisiä rakennuksia	8,5	1,6	19	13,6	1,4	47
Teollisuusrakennuksia	5,9	1,6	28	6,2	1,9	54
Yhteensä	186	33,9	18	—	44,4	57
Loma-asuntoja	3,3	1,8	54	296,2	122,8	99
Yhteensä	189,3	35,7	19	—	167,2	82
Laskelmissa mukana 102 kuntaa						

Taulukko 2. Maalaiskuntien rakennuskaava-alueille ja niiden ulkopuolelle rakennettu keskimäärin Uudenmaan läänin kunnissa v. 1968 loppuun mennessä.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennuskaava-alue			Rakennuskaavan ulkop. alue		
	Rakennettu keskimäärin			Rakennettu keskimäärin		
	Rakennettu 5 viime vuoden aik.			Rakennettu 5 viime vuoden aik.		
	kpl	kpl	% rakennuskannasta	kpl	kpl	% koko rakentamisesta
Kerrostaloja	4,3	1	23	0,3	0,3	23
Rivitaloja	7	1	14	0,8	0,8	44
Muita	211	38	18	—	64,7	63
Yleisiä rakennuksia	8,8	0,8	9	13,2	1,3	62
Teollisuusrakennuksia	3,5	0,2	6	8,5	2,3	92
Yhteensä	234,6	41	17	—	69,4	63
Loma-asuntoja	22,5	12,5	56	665	177,7	93
Yhteensä	257,1	53,5	21	—	247,1	82
Laskelmissa mukana 6 kuntaa						

TAAJA-ASUTUSALUEEN VAIKUTUSPIIRIIN
SJOITTUVA ASUTUS.



toja läänikohtaisiin tietoihin todetaan maalaiskuntien taaja-asutusalueiden kasvun olleen melko tasaista koko maassa. Kasvun suuruusluokan suhteen poikkeuksen tekee kuitenkin Lapin lääni. Siellä taaja-asutusalueiden kasvu on ollut lähes kaksinkertainen muihin lääneihin verrattuna. Mainitunlainen kehitys näyttää siellä joutuneen osaksi siitä, että Lapin läänissä uudisrakennustoiminta on muita läänejä paremmin voitu ohjata kaava-alueille. Toisaalta on todettava taulukon 6 antamien tietojen perusteella Lapin läänin kaavoitettujen taaja-asutusalueiden olevan nykyinen väestömäärä ja kehitys huomioonottaen hieman ylimitoitettu.

Maankäyttö rakennuskaava-alueilla

Taulukko 4 antaa yleiskuvan maalaiskuntien taaja-asutusalueiden maankäytöstä ja toteutumisasteesta. Yleisenä toteamuksena siitä voidaan sanoa, että nykyisillä kaava-alueilla rakennusmaan tarve varausten osalta on tyydytetty n. 15...20 vuodeksi. Puistoalueiden osalta toteutu-

misaste on asuntoalueihin verrattuna melko heikko, sillä vain n. 1/5 kaavan osoittamista puistoalueista on hankittu kunnan hallintaan.

Vesihuolto

Vesihuoltoverkoston osalta maalaiskuntien taaja-asutusalueiden toteutus on muuhun rakentamiseen verrattuna viety pisimmälle. Vesihuoltoverkoston rakentaminen on yleensä aloitettu jo ennen kaavan vahvistamista. Vuoden 1968 lopulla 2/3:lla niistä taaja-asutusalueista, joilla on vesilaitos, on myös jonkinlainen jätevesien käsittelylaitos. Vesitorneja oli suhteellisesti vähemmän, sillä vain kolmasosassa niistä kunnista, joilla on vesilaitos vedenottoaineen kuului vesilaitoksen yhteyteen myös ylävesisäiliö.

Vesihuoltoverkoston rakentaminen on kunnille tullut kuitenkin kohtuuttoman kalliiksi, jos ko. asiaa arvostellaan vesihuoltolaitoksiin liittyneiden rakennuspaikkojen lukumäärän kannalta. Paljonko johtolinjo-

Taulukko 3. Maalaiskuntien rakennuskaava-alueille ja niiden ulkopuolelle rakennettu keskimäärin Lapin läänin kunnassa v. 1968 loppuun mennessä.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennuskaava-alue			Rakennuskaavan ulkop. alue		
	Rakennettu keskimäärin			Rakennettu keskimäärin		
		Rakennettu 5 viime vuoden aik.		Rakennettu 5 viime vuoden aik.		
	kpl	kpl	% rakennuskannasta	kpl	kpl	% koko rakentamisesta
Kerrostaloja	3,5	2,3	66	—	—	—
Rivitaloja	4,5	3,7	82	0,7	0,5	12
Muita	103,3	36,3	35	—	21,3	37
Yleisiä rakennuksia	5,5	1,8	33	3,5	0,3	14
Teollisuusrakennuksia	2,7	2,2	81	0,3	0,3	12
Yhteensä	119,5	46,3	39	—	22,5	33
Loma-asuntoja	0,3	0,2	67	7,5	4,3	89
Yhteensä	119,8	46,5	39	—	26,8	37

Laskelmassa mukana 6 kuntaa

Taulukko 4. Maankäyttö keskimäärin maalaiskuntien rakennuskaava-alueilla ja liikemääräinen toteutumisaste koko maassa v. 1968 lopussa.

Maankäyttö	Pinta-alan jakautuminen			
	ha	%	Ilman maatalousaluetta %	Alueesta rakennettu n. %
Asunto- ja liikerakennusalueet ..	50	24	31	41
Yleisten rakennusten alueet	11,6	6	7	48
Teollisuusalueet	15,2	7	10	27
Puistoalueet	31,3	15	20	21
Urheilun alueet	3,6	2	2	47
Retkeily- ja loma-alueet	1,8	1	1	37
Liikennealueet	18,3	9	12	49
Tiealueet	17,8	8	11	32
Muut alueet	10,1	5	6	58
Yhteensä	159,7	77	100	
Maatalousalueet	48,4	23		
Yhteensä	208,1	100		

kaavan mukainen asukasmäärä keskimäärin 2450 askelmassa mukana 256 taajamaa

ja on jouduttu rakentamaan esimerkiksi rakennuspaikkaa kohden, ei ole vielä saatu yksityiskohtaisesti selvitettyksi. Kuitenkin tiedetään, että jo rakennettujen linjojen vaikutuspiiriin voitaisiin sijoittaa rakennuskaavojen mukaisia rakennuspaikkoja nykyiseen verrattuna ainakin kaksinkertainen määrä, jos käytettävissä olisi nykyistä parempia keinoja rakennustoiminnan ohjaamiseksi.

Rakentamisesta haja-asutusalueelle

Maalaiskunnissa rakentamisen painopiste on ilman lomarakentamistakin edelleen haja-asutusalueella. Osa mainitusta rakennustoiminnasta kuuluu käytön osalta haja-asutusalueelle, kuten maatilojen asuin- ja tuotantorakennukset (n. 1/4 asuinrakennuksista on ollut maatilojen asuinrakennuksia) sekä eräät maa- ja metsätalouden palveluammattien harjoittamiseen tarvittavat rakennukset (mm. maa- ja metsätalouden kuljetuksista toimeentulonsa saavien liikennöitsijöiden rakennukset). Osa haja-asutusalueiden rakennuksista on taas muuten ollut sen tapaista, että se on paremmin sopinut maa- ja metsätaloustaloukselle kuin taajamaan. Mm. suurehko, hyvien kulkuyhteyksien varrella olevat rakennuspaikat, joita asuminen ohella käytetään viljelyyn, sopivat sekä maisemakuvan että muiden ympäristönsuojeluvaatimusten puolesta hyvin haja-asutusalueelle (ks. kuva). Lisäksi on todettava, että maa- ja metsätaloustalouksella nykyisin oleva ja sinne sijoittuva maatilatalouteen kuulumaton asutus helpottaa haja-asutusalueella tarvittavien palvelusten järjestämistä tai säilyttämistä. Erityisesti näiden yksityisten palvelusten, kuten kauppa- ja linja-autoliikenteen, järjestämistä maatilataloutta tukeva asuminen parantaa.

Kunnilta vaadittavien investointien osalta maa- ja metsätaloustaloukselle sijoittunut

asutus on monessa tapauksessa erittäin edullista. Mm. niissä tapauksissa, joissa asutus on sijoittunut keräilyliikenteeseen hyvin soveltuvien teiden vaikutuspiiriin ja olemassa olevien kunnallisten palveluslaitteiden, kuten koulujen läheisyyteen, ei rakentaminen aiheuta kunnalle investointimenoja. Kulutusmenojen osalta tilanne on hieman toisin. Niiden julkisten palvelusten osalta, jotka vaativat järjestettyjä kuljetuksia, toiminnan järjestämisen vaatimat kustannukset kohoavat yleensä asutuksen hajaantuessa. Tällöinkin kustannukset pienenevät suoriteyksikköä kohden, kun niiden lukumäärä kasvaa. Tässä mielessä haja-asutusalueelle sijoittuva asutus ei sanottavasti lisää palvelukustannusten kokonaiskustannuksiakaan, jos se sijoittuu maa- ja metsätaloustaloustaloukselle niiden kulkureittien varsille, joilla maataloväestön takia on ilman vaihtoehtoista ratkaisua järjestettävä kuljetuspalvelu (ks. kuva).

Linjakustannuksia, sähkö- ja puhelinlinja- sekä tiekustannuksia maa- ja metsätaloustaloukselle sijoittuva, asumista palveleva rakentaminen ei myöskään lisää, jos se siellä sijoittuu välttämättömien maatilataloutta palvelevien teiden varsille. Teiden ja linjojen ylläpitokustannusten raskaiden tasaamiseen mainitunlainen asutus vaikuttaa edullisesti kustannusten jakautuessa useamman maksajan kesken.

Haja-asutusalueella joidenkin palvelusten puuttumisen johdosta koettavia haittoja julkisessa keskustelussa selvästi liioitellaan. On ilmeisesti onohdettu, että etenkin teollisuus-Suomessa ja muuallakin joki- ja puroalaaksoalueilla kuntakeskukseen päästään omalla autolla n. 10...15 minuutissa. Vertailualueeksi voidaan ottaa vaikka Helsingin seutu, siellä kuntakeskuksessa saatavien vastaavien palvelusten hakemiseen joudutaan käyttämään keskimäärin enemmän aikaa. Palvelusten puuttumisen merkitystä ei tosin myöskään saa vähätellä, vaikka mel-

Taulukko 5. Maankäyttö keskimäärin maalaiskuntien rakennuskaava-alueilla ja liikemääräinen toteutumisaste Uudenmaan läänissä v. 1968 lopussa.

Maankäyttö	Pinta-alan jakautuminen			
	ha	%	Ilman maataloustaloustaloukselta %	Alueesta rakennettu n. %
Asunto- ja liikerakennusalueet ..	77	23	32	44
Yleisten rakennusten alueet	12	4	5	47
Teollisuusalueet	37,6	11	15	8
Puistoalueet	40,2	12	17	33
Urheilualueet	4,4	1	2	46
Retkely- ja loma-alueet	5,4	1	2	37
Liikennealueet	29,9	9	12	36
Tiealueet	26,4	8	11	30
Muut alueet	10,1	2	4	38
Yhteensä	243	71	100	
Maatalousalueet	100	29		
Yhteensä	343	100		

Kaavan mukainen asukasmäärä keskimäärin 2950

Laskelmassa mukana 21 taajamaa (Helsingin mlk:n alueita ei ole mukana)

Taulukko 6. Maankäyttö keskimäärin maalaiskuntien rakennuskaava-alueilla ja liikemääräinen toteutumisaste Lapin läänissä v. 1968 lopussa.

Maankäyttö	Pinta-alan jakautuminen			
	ha	%	Ilman maataloustaloukselta %	Alueesta rakennettu n. %
Asunto- ja liikerakennusalueet ..	48,6	21	25	31
Yleisten rakennusten alueet	19	8	10	52
Teollisuusalueet	8,3	4	4	29,8
Puistoalueet	49,3	21	26	1
Urheilualueet	3,1	1	2	69,5
Retkely- ja loma-alueet	1	0	0	—
Liikennealueet	32,6	14	17	57,5
Tiealueet	15,6	7	8	36,7
Muut alueet	15,1	6	8	100
Yhteensä	192,6	82	100	
Maatalousalueet	43,7	18		
Yhteensä	236,3	100		

Kaavan mukainen asukasmäärä keskimäärin 3900

Laskelmassa mukana 6 taajamaa

lä kohta viidestä ruokakunnasta neljällä onkin käytettävissä auto asioimiseen ja palvelusten noutamiseen. Lasten, vanhus-ten ja vajaakykyisten tarpeita varten tarvitaan mm. myös yhteiskunnan taholta järjestettävää palveluliikennettä.

Lieveasutuksesta

Taaja-asutuksen ulkopuolelle suuntautuneesta rakennustoiminnasta ei suinkaan kaikki ole ollut terveen yhteiskunnan kehityksen kannalta suotavaa. Tämä koskee erityisesti taajamien lähialueille syntyneitä ns. lieveasutusta. Sen oikea paikka, maatilarakentamista ja eräitä teollisuuden alaan kuuluvaa rakennustoimintaa lukuunottamatta, olisi ollut vesihuololla ja muilla kunnallisteknillisillä laitteilla ja palvelupisteillä varustettu taaja-asutusalue (ks. kuva).

Nyt voidaan kysyä, miksi meillä lieveasutuksen muodostamista edelleen on sallittu tai miksi sitä muodostuu? Edellä esitetyn selvityksen ensiaineisto antaa vain osaksi tuohon vastauksen. Erääksi merkittäväksi tekijäksi taaja-asutusalueiden hajaantumiseen se kuitenkin paljastaa nykyisen rakennuskielto menettelyn. Myös suurten taajamakuntien harjoittama asukkaiden toivomusten vastainen tonttipolitiikka, jolla on suosittu voimakkaasti kerrostalojen rakentamista, on edistänyt lieveasutuksen kasvua erityisesti näiden kuntien naapurikunnissa.

Rakennuskieltoja annettaessa olisi erityisesti pitänyt muistaa, ettei asuntojen rakentamista voida edes maankäyttösuunnitelmien laatimisen ajaksi keskeyttää millään paikkakunnalla haittoja tuottamatta, vaan rakentamisen on annettava rakennuskieltoaikanaanakin jatkua jossain paikassa. Tätä selvitystä varten kerätty perusaineisto osoittaa mm., että niissä kunnissa, joissa rakennuskiellosta johtuvat rajoitukset ovat olleet voimassa yli 5 vuotta, on kiellosta johtuvista rajoituksista

ollut seurauksena ennestään melko yhtenäistenkin taaja-asutusalueiden voimakas hajaantuminen, ellei kunnan toimesta ole kieltoaikaista rakentamista maapolitiisilla tai muilla keinoilla ohjattu.

Suurten taajamakuntien suosima kerrostalovaltainen rakentaminen näyttää selvästi vaikuttaneen taaja-asutuksen hajaantumiseen. Jos jossain kunnassa ei ole ollut mahdollisuuksia pientalojen omatoimiseen rakentamiseen, kuten monesti on ollut laita suurissa seutujen keskuskunnissa, ovat pientaloasutuksen kannattajat joutuneet rakentamaan asuntonsa lähimmän naapurikunnan kaava-alueelle tai, jos sijelläkään ei ole tähän varauduttu, on pientalo jouduttu rakentamaan haja-asutusalueelle tai vielä kauempana pääkeskuksesta olevan kunnan alueelle. Mainitunlainen kehitys on mm. selvästi nähtävissä Helsingin seudulla:

Meillä Suomessa sopivasta rakennusmaasta ei kuitenkaan pitäisi olla puutetta, sillä koko Suomen väestö voitaisiin pientalovaltaistakin rakennustapaa käyttäen sijoittaa alueelle, joka on vain n. 0,5 % koko maamme maa-alasta. Uudenaan läänin alueella taaja-asutuksen sijoittamiseen tarvitaan kuitenkin odotettavissa oleva kehitys huomioon ottaen n. 5 % koko läänin pinta-alasta.

Myöskään etäisyyden voimakasta kasvua pientaloasutus ei taaja-asutusalueen sisällä aiheuta kerrostaloasutukseen verrattuna, vaikka niin usein väitetään. Esimerkiksi n. 5000 asukkaan taajamassa siirtyminen kerrostalovaltaisesta asumismuodosta pientalovaltaiseen asumismuotoon kasvattaa keskimäärin kulkuetäisyyksiä taajaman keskustaan vain n. 100 m.

Merkittäviä lieveasutuksen aiheuttajia meillä ovat myös monet yksityiskohtaiset kaavat. Erityisesti ne kaavat, joilla on pyritty järjestämään osaksi rakennettuja taaja-asutusalueita ovat saattaneet pysäyttää rakennustoiminnan kaava-alueella kokonaan, jos kaavalla on muutettu ole-

via oloja niin paljon, ettei sen osoittamalla alueella ole voitu ilman erikoistointimenpiteitä välittömästi rakentaa kaavan mukaisesti. Kaavoitusalueiden jakolakiin ei ole tuonut tähän asiaan sanottavaa parannusta, vaikka sen nojalla teoreettisessa mielessä pitäisikin voida saattaa yksityiskohtaisella kaavalla järjestetty alue kiinteistötekniillisesti toteuttamiskelpoiseksi. Rakentajilla ei ole yleensä aikaa odottaa varsinkaan riitapauksissa pakollisena suoritettujen toimitusten laillistumista.

Rakennusmaan hinta ei sitä vastoin ole monessakaan tapauksessa suoranaisesti aiheuttanut lieveasutusta. Rakennuspaikan kokonaiskustannus kaavan lievealueella on etenkin maalaiskuntien taaja-asutusalueiden lähellä suurempi kuin kaava-alueella sen johdosta, että rakennuspaikan koon on oltava kaava-alueen ulkopuolella yleensä ainakin kaksinkertainen kaava-alueen rakennuspaikkaan verrattuna.

Eräitä parannusehdotuksia

Maankäytön suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista kehitettäessä rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä tullosikin erityisesti lisätä kun-

tien mahdollisuuksia toteuttaa taaja-asutusalueitaan ennalta laadittujen ajoitusohjelmien mukaisesti. Käytännössä se edellyttää kunnalta kokonaisvaltaiseen suunnitteluun perustuvaa hyvää kaavallista valmiusastetta ja tehokkaita säännöksiä rakennusalueiden saamiseksi toteuttamishajelmassa esitetyn ajan kuluessa rakentajien käyttöön.

Tavoitteellisia asuntomäärärahojen jakoperusteita on myös kiireellisesti tarkistettava ja varoja olisi annettava suhteellisesti nykyistä enemmän kokonaiskustannuksiltaan edullista omatoimista omakotirakentamista varten. Pientalotuotannon osalta näyttäisi oikeudenmukaiselta sellainen asuntomäärärahojen tarvetta kuvaava jakoperuste, joka ennusteiden ohella pohjautuisi tarpeen osoittajan osalta suoritettuun rakennustoimintaan.

Lähteet:

Asutushallitus: Asutustoiminnan aikakauskirja 1970:1.

Suomen Kunnallislitto: Maalaskuntien rakennustoimintaa käsittelevä selvitys.

Tilastokeskus: Suomen tilastollinen vuosikirja 1970.

Minne asumaan

Asuntoalan kuluttajanvalistuksesta

Valt. kand. Risto Järvinen

Asuntopolitiikasta on syntynyt viime aikoina tavallista enemmän keskustelua. Osaltaan keskustelun vilkkaus johtuu tietenkin jatkuvasta asuntopulasta. Osaltaan sanomalehtien, radion ja television kiinnostus asuntopolitiikkaan johtuu uusista asenteista. Seisova vesi on lähtenyt liikkeelle.

Lehdistö on tajunnut, että asuntoasiat vaativat erityistä huolenpitoa ja tarkempaa tarkastelua. Niinpä suurimmilla lehdillä on omat asiantuntijatoimittajansa kirjoittamassa asuntoasioista. Asuntopoliittisista, aluepoliittisista ja yhdyskuntasuunnittelun kysymyksistä kirjoitetaan uutissivujen lisäksi artikkeliosastoissa. Asuntopoliittisiin päätöksiin otetaan kantaa enemmän kuin aikaisemmin.

Lehdistön lisäksi asumispoliittiset järjestöt tekevät työntänsä. Julkaisuja syntyy. Niitä luetaan — toivottavasti. Paneelikeskusteluja järjestetään. Maan asumisasiat pyritään panemaan kuntoon keinolla tai toisella.

Asuntopoliittista keskustelua riittää siis. Entä kuinka on asuntoalan kuluttajanvalistuksen laita? Millä pohjalla joutuu asunnontarvitsija omakohtaisesti päättämään asumisen mahdollisuuksistaan?

Asumiskustannukset lohkaisevat melkoisen osan keskiarvosuomalaisen tilipusista. Asunnon hankkiminen on monelle

perheelle suurin taloudellinen ratkaisu. Siksi siinä tarvitaan tietoja. Tarvitaan asumisen mahdollisuuksien selvittelyä, jotta asunnontarvitsijalla olisi ratkaisuja tehdesään kaikki ne tiedonjyvät, joista perheelle sopiva asumiskakku leivotaan.

Aluerakentajat, jotka asuntoja tuottavat ja myyvät joutuvat pitämään jatkuvasti isoja ilmoituksia lehdissä. On saatava lehtiin vähintään yhtä suuri ilmoitus kuin naapurirakentajalla. Lisäksi on pakko painaa moniväriesitteitä, joissa aluerakennuskohteita esitellään. On kilpailtava. On saatava asunnot myydyksi ja rakennusraha edelleen pyörimään. Aluerakentajien mainonta on tehokasta. Käytetään hyväksi maan parhaita mainostoimistoja, jotta alueista ja asunnoista saataisiin esiin kaikki, mikä kiihottaa ostamaan.

Jos mainonta hyväksytään yleensä, on se luonnollisesti hyväksyttävä myös asuntojen myynnissä. Mainonnan rinnalla tarvitaan kuitenkin kuluttajan valistusta. Tarvitaan asumisen perusasioiden selkeää tiedottamista. Asumiseen liittyvästä informaatiovyyrystä on asunnontarvitsijalle kyettävä järjestämään tiedot niistä seikoista, jotka ovat tärkeimpiä sopivimman asumismuodon järjestämiseksi sopivimmalla hinnalla.

Asuntotiedottamisen järjestämisessä kääntyy katse ensimmäisenä kuntiin. Kun-

nat vastaavat nykyisellään monista asuntotuotantoon liittyvistä kysymyksistä. Kunnat kaavoittavat, valvovat rakentamista, tekevät viisivuotissuunnitelmia. Nämä tehtävät on hyväksytty kunnan toimintapiiriin kuuluviksi. Sektoria voidaan kuitenkin laajentaa. Kunnat on saatava entistä enemmän vastaamaan kuntalaisten asumisesta yleensä. Tähän kuuluu tehokas asumi-asiain tiedottaminen kuntalaisille.

Osuuskunta Asuntomessujen tehtyä keväällä 1971 aloitteen Helsingin seudun kunnille asuntotiedotuskeskuksen perustamisesta tiedettiin astuttavan kokonaan uudelle alueelle. Asuntomessut teki suunnitelman valmiiksi kustannusarvioineen. Se esitettiin Helsingin, Espoon, Kauniaisien ja Helsingin maalaiskunnan kunnille. Kunnat tulivat mukaan. Asuntomessujen ja kuntien edustajain muodostama näyttelytoimikunta kehitti edelleen näyttelyajasta ja lokakuussa saatettiin avata maamme ensimmäinen asuntoalan tiedotuskeskus. Näyttelyn rahoittavat kokonaisuudessaan edellä mainitut neljä kuntaa. Aluerakentajat eivät ole mukana rahoittamassa näyttelyä. Näin on näyttely voitu rakentaa näyttelytoimikunnan ehdoilla ilman rakentajien mainonnallisia intressejä.

Rakentajien asenteet ovat kaikesta huolimatta olleet myönteisiä. Asuntomessut on saanut aluerakentajilta pyytämänsä tiedot näyttelyn rakentamista varten. Tuntuu siltä, että yhteisen tiedotuskeskuksen tarve tunnustetaan, myös aluerakentajien keskuudessa. Siksi ollaan valmiita toimittamaan tietomateriaalia näyttelyyn mahdollisimman tehokkaasti, jotta siten pystyttäisiin kilpailemaan naapurirakentajan kanssa.

Asuntomessujen Minne asumaan-näyttelyssä aluerakennuskohteet on esitetty kunnittain. Kaikista kohteista on olemassa pelkistetty asemapiirros, josta selviää kaikki alueella olevat ja sinne tulevat palvelukset. Asuntoja esittelevissä tauluisissa on esiteltynä tarjolla olevien asuntojen pohjapiirroksot sekä tekstiosassa aina

amat vertailukelpoiset perustiedot kustakin kohteesta. Niistä selviää asuntojen pinta-alat, hintatiedot, lainoitusasiat, varustetaso ja lopulta myös asunnon myyntipaikka. Itse näyttelyssä ei myyntiä harjoiteta.

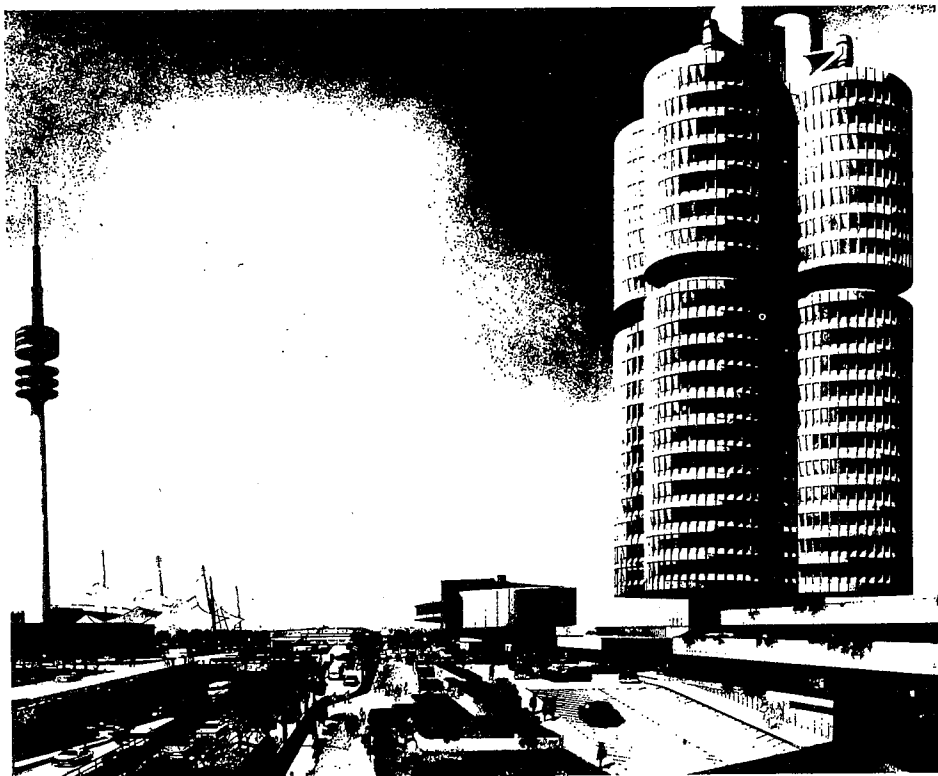
Asuminenhan ei kuitenkaan ole vain neljä seinää ja katto. Se ei ole sitä etenkään tänä päivänä, jolloin ihmisillä on enemmän vapaa-aikaa, enemmän mahdollisuuksia harrastuksiin, enemmän aikaa ympäristölleen. Siksi Minne asumaan-näyttelyssä esitellään myös Helsingin seudun vapaa-ajan viettopaikkoja, sivistyspalveluja sekä liikennekysymyksiä.

Tauluihin on mahdollonta saada kaikkea tietoa, jota ihmiset kaipaisivat asuntoja valitessaan. Lisäkysymyksiä voidaan Minne asumaan-näyttelyssä esittää näyttelyoppaille, jotka palvelevat näyttelyssä kävijöitä.

Aina ennen asunnon valintapäätöstä on asukkaan selvitettävä mahdollisuutensa asuntojen saamiseen, kovan rahan tai asuntolainoitettun asunnon ostoon tai asunnon vuokraamiseen. Minne asumaan-näyttelyssä selvitetään asiakkaille lainoituksen perusteita ja vuora-asuntojen saantiedellytyksiä.

Melkoinen pulma on asunnonhankkijalla löytää oikealle luukulle kuntansa elimissä. Viralliset kuulutustekstit kehottavat yleensä kääntymään "asianomaisen paikakunnalla olevan viranomaisen puoleen". Kuka ja missä on tämä "asianomainen" Helsingissä, jossa hallinnonhaarat ovat varsin eriytyneitä. Entä Espoon kunnalliset "asianomaiset" elimet, jotka saattavat sijaita joko Espoon kirkolla, Tapiolassa, Helsingissä tai Kauniaisissa. Asuntomessujen näyttelyssä henkilö ohjataan oikean viranomaisen luo. Monissa tapauksissa jopa tuo vaiva jää pois, koska näyttelyssä kävijä saa haluamansa tiedot näyttelyoppailta.

Yleisen asumiseen liittyvän informaation lisääminen Minne asumaan-näyttely-



sä tulee olemaan jatkuvasti esillä. Näyttelyn muuttuvassa erillisosastossa tullaan määrääjain esittelemään ajankohtaisia asumiseen liittyviä asioita muutaman viikon ajan, jonka jälkeen valitaan uusi esittelyaihe.

Nyt toteutettua asunonäyttelyä voidaan laajentaa toiminnallisesti. Asuntokeskus voi ottaa tehtäväkseen kuntien asunonvälityksen hoitamisen. Sinne voitaisiin järjestää myös asuntolainahakemusten vastaanotto. Näyttelytilasta saatetaan kehittää myös asuntopoliittisen keskustelun foorumi.

Vasta toimintansa alkanut näyttely on kaikkina viikonpäivinä auki oleva pysyvä näyttely. Näyttelyn järjestäjät eivät halua,

että näyttelystä tulisi paikallaan pysyvä. Näyttelyn sisältöä halutaan muuttaa myös asiakkaiden toivomusten ja viitteiden mukaisesti.

Helsingin seudun saatua Minne asumaan-näyttelynsä on todennäköistä, että muilla suuremmilla paikkakunnilla — Tampereella, Turussa ja Lahdessa — tullaan rakentamaan samanlainen näyttely kuntalaisia palvelemaan. Asian luullisin olevan poliittiselta kannalta kaikkia kiinnostava. Jokaisenhan on asuttava, joko kovalla rahalla rahoitetussa tai asuntolainoitettu asunnossa tai vuokralla. Asuntomessujen näyttelytoiminta palvelee kaikkia näitä ryhmiä yhtäläisesti.

Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa

Hall.op. kand. Tapio Koivula

Asunto tuotteena

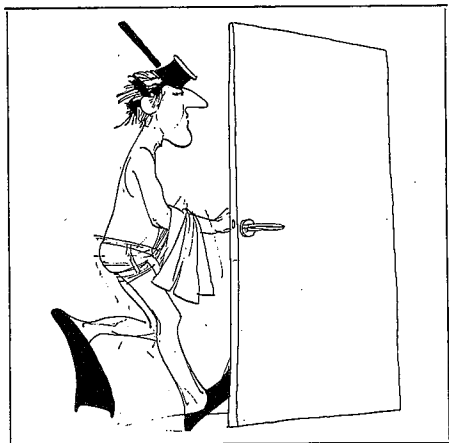
Asuntojen suunnittelu on näihin päiviin asti ollut arkkitehdin ylevä yksinoikeus. Apunaan hänellä on tosin ollut joukko muiden alojen teknillisiä taitureita. Mutta arkkitehti on ollut se keskeisin henkilö, jonka on pitänyt tai ainakin olisi pitänyt ajatella asunonkäyttäjän tarpeita. Asunon tuottajaa, grynderiä, tai sijoittajaa on taas kiinnostanut ennen kaikkia taloudellinen lopputulos, tuotteeseen sijoitetun pääoman kierto ja tuottavaksi saaminen. Niin kauan kuin asunto oli pääasiassa sijoituskohteeksi käsitetty tuote, ei nykyaikaiseen markkinatalouteen kuuluvalla tuotesuunnittelulla ollut mitään tehtävää asuntotuotannossa. Mutta kun sijoitus- eli vuokra-asuntojen suhteellinen määrä alkoi vähetä ja omistusasuntojen lisääntyä (itkekööt he tätä kehitystä, jotka eivät halua asunonkäyttäjän viihtyvyyden lisääntyvän), astuivat nykyaikaiset markkinointimenetelmät kuvaan myös asuntotuotannossa. Asuntojen tuottajan on jo tänä päivänä osattava tietää, mitä asunnonostaja haluaa ja mistä hän on valmis maksamaan.

Se, että asuntojen markkinoinnin tekniikka on kulkenut muiden tuotteiden markkinointia jäljessä, on ehkä ollut on-

neksi kuluttajille. Siten on ehkä mahdollisuus välttää niitä epäkohtia ja virheitä, joita muiden tuotteiden markkinoimisessa on ilmennyt. Markkinoiminen kun ei ole vain myyntiä ja mainontaa — sen on tänä päivänä oltava myös kuluttajavalistusta, tuotekehittelyä ja markkinatutkimusta.

Päivänpaistetta ja kotoisuutta myytävänä

Sanomalehtien huoneistoja myytävänä-palstojen otsakkeet "muuttakaa päivänpaisteeseen, kotoiseen, luonnonläheiseen, merenläheiseen jne.", eivät paljoakaan kerro, mitä palveluksia asuntoalue tarjoaa asujalleen koulujen, kauppojen, lastentarhojen ja virkistysalueiden osalta, minkälaisia ääneneristysnormeja huoneistojen väliseinät ja porrashuoneet edustavat, miten liikenneyhteydet on järjestetty, ja mitä matkat maksavat. Tämän päivän asunotoimiltoitus ja myyntiesite pitävät asuntona edelleenkin vain niitä nelioittia, joita seinät rajoittavat. Huoneiston huoneluku, hinta, yhtiövastike ja päällystysmateriaalit ovat ainoita faktoja, jotka niistä yleensä ilmenevät. Mutta kun useimman asunnonostajan kohdalla on kysymys ehkä hänen elämänsä suurimmasta kaupasta ja ainakin sen elämänympäristön valinnasta, jossa hän viettää perheineen suurimman



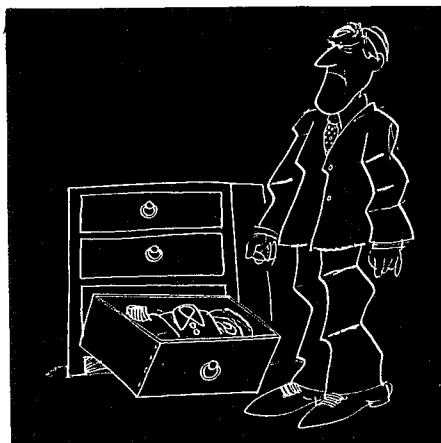
Tilavat kylpyhuoneet ...

osan vuorokauden hetkistä, ei ratkaisua pitäisi tehdä vain hintaa ja eräitä ulkoisia hienouksia tutkien.

Miten tähän sitten voidaan vaikuttaa, on jo vaikeampi kysymys. Ilmeistä kuitenkin on, että asuntojen tuottajien on kilpailun kiristyessä tulevaisuudessa ryhdyttävä selvittämään muitakin tosiasioita asunnosta ja siihen liittyvästä miljööstä kuluttajille. Tämä kuitenkin edellyttää jatkuvaa keskustelua (ei grynderien posketonta yleishaukuskelua) asumisen merkityksestä, luonteesta, puitteista ja taloudesta — siis kuluttajavalistusta, jonka pitäisi alkaa jo koulussa.

Tavaraselostetta tarvitaan

Viime aikoina on useissa yhteyksissä korostettu asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä asuntojen ja asuntoalueiden suunnitteluun. Tämän sinänsä hyväksyttävän tavoitteen toteuttamisessa tulisi kuitenkin säilyttää terve järki. Asunto, suunnittelun ja rakentamisen yhteistuote on niin mutkikas teknillis-taloudellinen ilmiö, ettei siihen prosessiin taval-

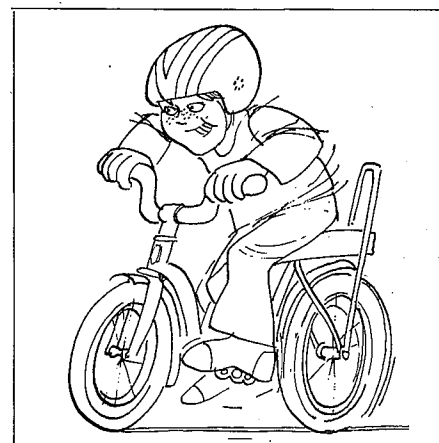


Vaatteiden säilytystilat ...

linen asunnontarvitsija pysty antamaan kovinkaan suurta panosta, olkoonpa hän sitten minkälaisen kirveskansan jälkeläinen tahansa.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen onkin meillä aloitettu vallan väärástä päästä. Useissa aluerakentamissopimuksissa edellytetään, että osakkeenostajilla on oikeus nimetä edustajansa rakennusaikaiseen hallitukseen ja työmaakokouksiin. Kokemus on kuitenkin jo osoittanut, ettei näistä edustajista ole grynderille sen paremmin haittaa kuin hyötyäkään. On täysin väärin asettaa henkilö, jolla ei ole mahdollisuuksia ajan tai rakentamisen vaatiman teknillis-taloudellisen koulutuksen puutteen vuoksi syventyä rakentamisen nopeammin toteuttamiseen, sellaiseen nöyryyttävään asemaan, ettei hän voi muuta kuin kuunnella, nöyrytyä ja katsella, kun isot pojat rakentavat. Systemi johtaa sellaiseen näennäisdemokratiaan, joka on vaaraksi koko demokratia-ajatukselle.

Sen sijaan aluerakentamissopimuksilla olisi täysi mahdollisuus velvoittaa rakentajat huoneistoja myydessään ilmoittamaan tietyt tosiasiat rakennuksesta, kuten



Huoneistojen väljyys ...

- kerroskorkeus
- hissit
- huoneistoluku
- yhteisten palvelutilojen määrä
- ulkoseinien rakenne ja lämmöneristysarvot
- huoneistojen väliseinien rakenne ja ääneneristyskyky
- etäisyydet rakennuksen valmistushetkellä oleviin tavallisimpiin päivittäin tarvittaviin palveluihin
- kulkuyhteydet ja vuorotiheydet keskuksiin
- etäisyydet toiminnassa oleviin kansa- ja oppikouluihin, lastentarhoihin ja -seimiin.

Vaikuttamaan oikeisiin asioihin

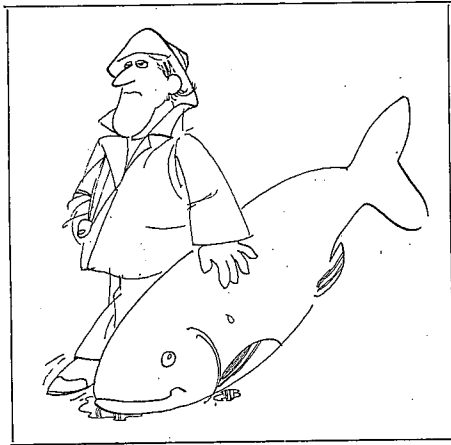
Voidaan perustellusti väittää, ettei em. tapaisella tavaraselosteella saada riittävän nopeasti kuluttajien mieltymyksiä ja toiveita mukaan tuotesuunnitteluun. Joka tapauksessa menetelmä pakottaisi asuntojen tuottajat huolellisemmin paneutumaan tuotantosuunnitelmiinsa, mikä vaikuttaisi nopeasti palvelutason kohoamiseen uusilla asuntoalueillamme, joissa tä-



Naapurista kuuluva melu ...

hän asti vain asuntojen varustelutaso on ollut ainoa kilpailuväline.

Mutta monet ihmiset haluavat vaikuttaa suoraan juuri oman asuntonsa suunnitteluun. Jäljempänä tarkemmin esitellyn asunnon käyttäjien jälkihaastattelun mukaan lähes puolet haastatelluista haluaisi vaikuttaa asuntonsa suunnitteluun. Suurin suunnittelukiinnostus kohdistuu värien, esim. tapettien, maalien, kaakelien ja komeroiden valintaan. Tämä on rakentamisen kiivaan rytminkin huomioon ottaen täysin mahdollista toteuttaa. Kun eräässä talossa osakkeenostajien annettiin valita 190 tapettimallista haluamansa, oli lopputuloksena 105 tapettimallin käyttö ko. talossa. Tämä vaiva pitäisi kuitenkin nähdä, sillä kysymys on todellakin sellaisesta asunnonkäyttäjää kiinnostavasta asiasta, jossa hän ei voi aiheuttaa suuriakaan taloudellisia tappioita ja joka antaa lisämielenkiintoa uutta asuntoa odottavan elämään. Parhailtaan kehityksen kuvaan mukaan tulleet ontelo- ja pitkäpalkkijärjestelmät saattavat myös lisätä ostajan vaikutusmahdollisuuksia asunnon pinta-alan tehokkaampaan käyttöön perheen olosuhteiden mukaan.

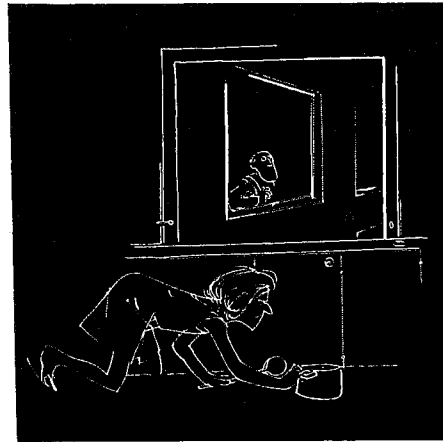


Jäähdytetty talouskellari...

Asunnon ostajien haastattelu avuksi

Entä markkinatutkimukset? Eikö niistä olisi hyötyä sekä kuluttajille että asuntojen tuottajille. Viime aikoina tällaisia tutkimuksia onkin tehty. Niillä on kuitenkin ensisijaisesti peilattu asumisesta ja asunnoista kiinnostuneiden toiveita ja tavoitteita yleisesti. Konkreettiseen suunnitteluun niistä ei liene paljon apua löytynyt. Ehkäpä todellisemman ja käyttökelpoisemman tuloksen antaa asunnonkäyttäjien haastattelu, sen jälkeen kun he ovat pari vuotta uutta asuntoaan asuneet. Tällöin ovat jo ilmenneet sekä asunnon että ympäristön puutteet samoin kuin ne seikat, joihin ollaan erityisen tyytyväisiä.

Tällainen haastattelututkimus tehtiin Helsingin kaupunkiseudulla vuosi sitten. Haastattelun kohteena oli kolmessa kerrostaloyhtiössä kaikkiaan 337 ruokakuntaa. Näistä oli 60 % omistusasunnoissa asuvia ja loput vuokralaisia. Tutkimuskohteista sijaitsi yksi Helsingin itäisessä osassa, yksi pohjoisosassa ja yksi Helsingin maalaiskunnan länsiosassa. Haastatelluista joka viides oli erittäin tyytyväinen asuntoonsa ja lähes kaksikolmasosa jokseenkin tyytyväisiä. Tyytyväisyys oli sel-



Näkösuoja kotiaskareille...

vässä yhteydessä asunnon suuruuteen.

Tyytyväisyys ja tyytymättömyys kohdistuivat varsin moniin eri seikkoihin, kuten seuraavassa yhteenvedossa ilmenee.

Asunnon pahimmat epäkohdat olivat:

	N = 337	%
Heikko ääneneristys	19	19
Liian pieni	18	18
Kylpyhuone liian pieni	11	11
Komeroita ja säilytystiloja liian vähän	11	11
Makuuhuone liian pieni	6	6
Asunto kylmä ja vetoisa	5	5
Keittiö ja keittokomero liian pieni ..	5	5
Muuta (hajanaisia vastauksia)	50	50
Ei osaa sanoa	13	13

Asunnon parhaina puolina tuotiin esiin:

	N = 337	%
Tilavat huoneet	29	29
Valoisat	19	19
Mukava huoneratkaisu	13	13
Luonto lähellä	10	10
Rauhallinen	9	9
Kaunis näköala	9	9
Sijainti hyvä	9	9
Säilytystilat hyvät	4	4
Muuta (hajanaisia vastauksia)	35	35
Ei osaa sanoa	9	9

Kun tutkimuskohteet edustivat kolmen suurehkon tuottajan tuotteita, ja suunnittelijatkin olivat eri henkilöitä, voidaan tuloksia pitää aika tavalla yleispätevinä. Tämän mukaan suomalaisen asunnon malli 1965...1968 pahimmat epäkohdat olivat heikko ääneneristys, kylpyhuoneiden pienenus ja säilytystilojen vähäisyys. Yhteenvedossa korkealle noussut asunnon pienenus ei ole varsinaisen tuotesuunnitteluvirhe, vaan kuvastaa yleistä toivetta asumisväljyyden lisäämiseen. Asunnon parhaat puolet olivat taas huoneiden tilavuus ja valoisuus, huoneratkaisu ja luonnonläheisyys. Nämähän kaikki ovat sellaisia seikkoja, joita on kovasti tutkittu ja joita on pyritty ottamaan huomioon viime vuosikymmenien asuntorakennustuotannossa.

Ahtaat ja tilavat huoneet

Asunnon eri huoneista pitivät haastatellut olohuonetta vähiten ahtaana. Tämä osoittaa, että kun meillä on varaa kohottaa asuntojen keskipinta-alaa, sen ei pitäisi tapahtua ainakaan olohuoneen pinta-alaa lisäämällä. Lisäneliömetrit pitäisi suunnata ennen kaikkea kylpyhuoneeseen, keittiöön ja makuuhuoneisiin, nimittäin tässä järjestyksessä.

Osoituksena asumistottumusten sitkeydestä antoi tutkimuksen tulos kylpyammeen korvaamisesta suihkulla. Siitä huolimatta, että kylpyhuone koettiin ahtaaksi ja varustelutasoltaan puutteelliseksi, piti 2/3 haastatelluista sitä korvaamattomana. Suihku, joka ilmeisesti on puhtauden kannalta monille perheille huomattavasti käyttökelpoisempi kuin amme, ei saanut suurtakaan kannatusta ammeen vaihtoehtona, vaikka tällä tavoin syntynyt lisätila voitaisiin varata esim. pyykinpesukoneelle.

Parveketta eivät asukkaat myöskään vaihtaisi tuskin mistään hinnasta muihin esitettyihin vaihtoehtoihin. Näitä olivat

10 m² lisätila, lisämakuuhuone tai erilaiset kodin koneet. 3/4 haastatelluista piti parveketta täysin korvaamattomana, 43 % perheistä käytti parveketta päivittäin ympäri vuoden. Tämä merkinnee sitä, että asumisen viihtyisyyden kannalta on välttämätöntä rakentaa parvekkeet pienienkin asuntojen yhteyteen.

Keittiötilojen osalta osoittautui suosituimmaksi ratkaisu, jossa keittiössä on varattu tila arkiruokailuun ja jossa ruokailutila on järjestetty ikkunan ääreen.

Varsin konservatiivisiksi osoittautuivat haastatellut asuntojen muuntojoustavuuteen nähden. Ainoastaan noin 5 % vastaajista ottaisi väliseinän pois ja yhdistäisi sen viereiseen huoneeseen, jos huone perheenjäsenen muuton vuoksi jäisi tyhjäksi. Yleensä tällainen huone kalustettaisiin esim. työhuoneeksi, joka kymmenes jättäisi sen täysin käyttämättä ja vain 7 % vuokraisi pois. Tämä tulos antaa viitteitä, ettei uutta rakentamistekniikkaa kannattaisi perustaa sille ajatukselle, että väliseinärakenteita kovinkaan usein muutetaan.

Myöskään huoneistojen yhdistämismahdollisuuteen ei erityisemmin tunnettu kiinnostusta. Asiaa piti tärkeänä vain kolmasosa vastaajista.

Säilytystilojen kohdalla lisätilaa ilmoitettiin tarvittavan kipeimmin päällysvaatteille. Tyytyväisimpiä oltiin ruokatavaroiden ja urheiluvälineiden säilytystiloihin. Jäähdytetty kellarikomero katsottiin selvästi paremmaksi ratkaisuksi kuin lisääkaappi.

Ääneneristyksen suhteen toivottiin erityisesti makuutilana käytettävään huoneeseen parannuksia. Häiriölähteinä mainittiin yläpuolisesta asunnosta kantautuvat häiriöt, lapset pihamaalla ja katuliikenne. Noin puolet häiriytyivät asunnon ulkopuolisista äänistä.

Asunnon ikkuna-aukkojen kokoon oli valtaosa vastaajista tyytyväisiä, sen sijaan ikkunoiden toimivuudessa tuli esiin

epäkohtia. Ikkuna-aukot olivat liian suuria 10 % mielestä, liian pieninä niitä tuskin piti kukaan. Pahin epäkohta oli pesemisen hankaluus, ikkunoiden yläsaranointi merkittävämpänä syynä.

Asuntoalueen palvelupuutteet

Kokonaisuutena ottaen ilmeni, että lasten päivähoitopaikkojen puute oli pahimpana koettu epäkohta. Kolmasosa haastelluista katsoi vähittäiskaupan palvelusten olevan riittämättömiä, vielä suuremman osan ollessa tyytymätön muuhun palveluverkostoon. Nykyistä enemmän asuntoalueilla kaivattiin erilaisia kerhoymp. vapaa-ajan tiloja ja lasten leikkitiloja sekä entisiä parempia ulkoilu- ja urheilumahdollisuuksia. Pysäköintitiloja oli riittä-

västi kaikilla alueilla. Niiden sijoitukseen sijaan oltiin jonkin verran tyytymättömiä. Eräänä merkittävänä tuloksena haastatteluista voidaan todeta, että enemmistön mielestä autopaikkojen rakentamiskustannukset pitäisi korvata erillisenä asunnon hinnasta.

Esitetyt tulokset ovat vain eräitä mielenkiintoisia yksityiskohtia kaikkiaan toistasataa kysymystä käsittäneessä haastattelututkimuksessa. Haastattelun yhteydessä tehtiin asunnon pohjapiirroksen merkinnät kalusteiden sijainnista. Samalla selvitettiin myös, missä perheenjäsenet oleskelevat, nukkuvat, missä perhe ruokailee arkena ja juhlina, ja missä mahdollinen vieras nukkuu.

Oheisessa taulukossa on esimerkki 3 h + keittiön käsittävän asunnon toimintojen jakautumisesta.

	Keittiö	Olohuone	Makuuhuone 1	Makuuhuone 2	Muu	Yht.
	%	%	%	%	%	%
Pääas. oleskelu, isä	2	85	8	5	—	100
Pääas. oleskelu, äiti	18	77	5	—	—	100
Vanh. last. oleskelu	—	31	23	42	4	100
Ensisij. leikkitila	3	11	27	58	1	100
Toissij. leikkitila	15	30	20	33	2	100
Arkiruokailu	98	2	—	—	—	100
Vieras- tai juhlar.	45	53	1	1	—	100
Vieraan nukkumat.	4	62	2	32	—	100

Pohjapiirrosaineiston osalta voitiin todeta, että kalusteratkaisujen vaihtelumahdollisuudet olivat melko pienet. Eri huoneistoissa on jouduttu päätyämään melko samanlaisiin ratkaisuihin. Tilojen mitoitus esiintynein kalusteratkaisuin osoittautui varsinkin makuutilojen kohdalla verraten ahtaaksi.

Tutkimusmenetelmä antanee niin suunnittelijalle kuin tuottajallekin varsin pal-

jon sellaista tietoa, mitä muuten olisi mahdollonta saada. Kuluttajan kokemuksia asumisestaan tulisi koota nykyaikaisia tutkimusmenetelmiä hyväksikäyttäen tuoreeltaan jatkuvasti ja välittää tieto suunnittelijoille. Kun tämän tyyppiseen markkinatutkimukseen liitetään vielä sen seikan selvittäminen, minkälaisista vaihtoehdoista ihmiset ovat valmiit maksamaan mitään, on mahdollista puhua nykyaikaisesta tuotesuunnittelusta asuntojenkin kohdalla.

Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua

Huomioita Uuden Suomen asuntiedustelun pohjalta

Valt. kand. Mikko Holma

Uusi Suomi teki vuoden 1970 loppupuolella oloissamme harvinaislaatuisen laajan asuntiedustelun, johon saapui kilpailuvastauksia noin 75 000 kpl eli hieman alle 10 % jaettujen vastauslomakkeiden määrästä. Pääpalkintona arvottiin vastanneiden kesken 40 000 mk arvoinen asunto.

Näistä 75 000 kilpailuvastauksesta valittiin umpimähkään 1700 lomaketta, joissa vastaaja ilmoitti suunnittelevansa muuttoa Helsingin alueelle aivan lähiaikoina tai viimeistään vuoteen 1972 mennessä. Nämä vastaukset edustavat muuttoa suunnittelevien ja täten asuntoa tarvitsevien asumispreferenssejä ja pyrkimyksiä asumisolojensa järjestämiseksi. Tilastollisesti joukko on merkittävän suuri, eikä huomattavaa satunnaiskijöiden aiheuttamaa vaihtelua esiinny vastauksissa. Puhtaan sattuman ansiosta tulokset saattavat heittää ± 1 %. Sen sijaan kysely oli tehty palkinnolla houkuttelevaksi. Tästä syystä vastaajat koettavat valita vastauksensa siten, että se tuntuisi lisäävän heidän mahdollisuuksiaan voittaa. Lisäksi esiintyneen vastaajaryhmä, jolla ei oikeastaan ole omia mielipiteitä, toivomuksia eikä muuttoaikeita, mutta jotka on vastannut pelkästään kilpailun riemusta.

Vastaukset ovat yleensä tositilannetta optimistisempia. Edellä mainitut epärehellisydestä aiheutuvat poikkeamat eivät ole tilastollisesti mitattavia. Vastaajat on vastauslomakkeiden jakelun perusteella josain määrin oikeistovojittoisia ja valinnan perusteella muuttoaktiivista. 80 % vastauksista kuuluu Etelä-Suomen alueelle siten, että Helsinki yksinään edustaa 32 % vastauksista, lähiympäristö mukaanluettuna 39 % ja koko Uudenmaan lääni 46 % vastauksista. Nämä tekijät on pidettävä mielessä tuloksia tarkasteltaessa.

Helsingin lähivuosien asunnontarpeen luonne

Vastaajista erotettiin omaksi ryhmäksi ne, jotka suunnittelevat muuttoa Helsingin alueelle tai Helsingissä aivan lähiaikoina, viimeistään vuoteen 1972 mennessä. Näin pyrittiin kokoamaan ryhmä, joka kuvastaa Helsingin lähivuosien asunnontarvetta. Valtaosa muuttavista eli 74 % on Helsingistä, muutto tapahtuu siis kaupungin sisällä. Lähiympäristöstä tulee lisäksi 15 %. Pienempiä ryhmiä ovat muista kaupungeista muuttavat, yhteensä 8 % ja vain 3 % muuttaa maalaiskunnista. Helsingin ja sen lähiympäristön merkitys näkyy siinä, että Helsinkiin muuttavista 92 % tulee Uudenmaan läänistä.

Useimpien muuton syyksi on merkitty nykyisen asunnon ominaisuudet, tärkeimpänä pienuus (31 %) ja epäkäytännöllisyys (17 %). Vastaaajista täten 2/3 pyrkii korkeampaan asumistasoon. Kolmas merkittävä syy, nykyisen asunnon kalleus, ei ole kuin 7 %:ssa tapauksista. Välttämättä asunnon sijaintiin liittyvät seikat, kuten työpaikan saanti, työpaikan vaihto ja koulutusmahdollisuudet, vastaavat yhteensä 15 % muuttoperusteista.

Muut syyt edustivat peräti 30 % muuttoperusteista. Ne liittyvät oman asunnon hankkimiseen, perheen perustamiseen ja pakkomuuttoon yms.

Millaisiin asuntoihin pyritään Helsingissä

Koko ryhmästä vajaat 30 % oletti saavansa uuden asunnon kerrostalosta, hiukan pienempi ryhmä (23 %) pyrki omakotitaloihin, ja rivitaloihin vuorostaan pyrki 25 %. Vuokra-asuntojen osuudeksi jää näin ollen 17 % (nykyisin muuttoaikeissa olevista asuu 57 % vuokra-asunnoissa). Pientalot yhdessä — siis omakoti- ja rivitalot — vastaavat siten yli puolta ryhmästä. Aravan-ei-aravan suhde on suunnilleen 1:2 jälkimmäisen hyväksi. Tässä suhteessa on merkittäviä eroja talotyyppien osalta. Kerrostalojen asukkaat haluavat selvästi useammin kovan rahan asuntoihin kuin pientaloihin pyrkivät. Kerrostaloihin pyrkijöistä suurin yksittäinen ryhmä sijoittuu ei-arava-asuntoihin, kooltaan 2—3 huonetta. Tämän lisäksi on toinen suuri ryhmä, pienemmät ei-aravat. Suhteellisen pienet kovan rahan asunnot ovat tavallisinta tavoite. Merkittävää on, että tämän asuntotyypin osuus on suhteellisesti runsaampi niiden keskuudessa, jotka jo nyt asuvat omassa asunnossa. Pyritään korkeampaan asumistasoon. Tässä joukossa on mukana runsaimmin Helsingin ulkopuolelta tulevia. Näiden osuus näkyy myös omakotitaloasukkaiden osuutena kerrostalo-

jen ei-araviin pyrkijöiden keskuudessa.

Aravahuoneistoissa 2—3 huonetta + keittiö on kysytyin. Araviin pyrkijät tulevat luonnollisesti lähinnä vuokra-asunnoista. Kerrostaloihin pyrkijät ovat voittopuolisesti pieniperheisiä. Pienimpiin kovan rahan kerrostaloihin pyrkijöistä 79 % on yksinäisiä ja 2—3 huoneen ryhmässäkin vielä 35 %.

Suurimpiin asuntokokoihin, yli 4 huonetta, kerrostaloissa pyrkii niin pieni joukko, aravahuoneistoihin 2 tapausta ja ei-aravaan 5 tapausta, että näiden jakautuminen jää sattumanvaraiseksi.

Kerrostaloasukkaiden osalta tapahtuu siirtymistä suuremmista asunnoista pienempiin enemmän kuin päinvastoin. Tämä johtuu siitä, että suurten kerrostalo-huoneistojen haltijat pyrkivät mieluummin omakotitaloihin, ja näin suurempia kerrostaloasuntoja vapautuu enemmän kuin mitään niihin pyritään. Pienimmässä asuntotyypissä, alle 2 huonetta ja keittokomero, on tärkein muuttomotiivi nykyisen asunnon epäkäytännöllisyys.

Seuraavassa kokoluokassa, 2—3 huonetta, siirtyy tärkeimmäksi muuttomotiiviksi asunnon pienuus. Tämä merkitsee siis, että pienimpien asuntojen myynnissä käytännölliset ratkaisut ovat merkittävin valtti. 2—3 huoneen luokassa sen sijaan jo tilankäyttö ja suuruuden tuntu ovat merkittävämpiä. Nykyisen asunnon kalleus on motiivina neljänneksellä niistä, jotka pyrkivät pieniin arava-asuntoihin.

Omakotitaloihin pyrkijöistä myös ei-aravalla on valta-asema, joskaan ei niin voimakkaasti kuin kerrostaloissa. Eriytyisen mielellään pyrkivät omakotitaloihin ne, jotka nyt jo asuvat omakotitaloissa. Muualta Helsinkiin tulevat havittelevat täälläkin omakotitaloa.

Merkittävä on varsinkin aravalinjalla pienten omakotiasuntojen, 2—3 huonetta tai vähemmän, suosio suurempiin verrattuna. Tämä on asuntotyyppi, joka Helsingin



gin seudun asuntotuotannossa on varsin harvinainen. Kovan rahan linjalla asunnon koko ja perhekoko ovat suoraviivaisemmassa suhteessa. Pieniin omakotitaloihin, alle 3 huonetta, pyrkivien kohdalla painopiste on 2 hengen talouksissa ja suurempiin pyrkivien kohdalla 6—7 hengen seutuilla. Tässä näkyy myös selvää pyrkimystä asteittain kerrostalosta rivitaloon ja rivitalosta omakotitaloon.

Rivitaloihin pyrki neljännes vastaajista, näistä suurin osa kovan rahan taloihin. Jälleen pienemmät asuntotyypit ovat selvästi kysytympiä kuin yli 4 huoneen asunnot. Rivitalossakin pientasuntotyyppi on rakennustoiminnassa varsin harvinainen — siis 2—3 huoneen rivitalo-osuus. Näihin pyritään paljolti omistus-asunnoista, ja muuttajina ovat 1—2 hengen taloudet, jotka pääasiassa nytkin asuvat samankokoisessa asunnossa kerrostalossa. Muuttomotiivina on voimakkaimmin asunnon pienuus siitäkin huolimatta, että toivottu asunto ei tosiasiallisesti olisi paljon nykyistä suurempi. Ilmeisesti rivitaloasuminen kuitenkin koetaan väljempänä kuin kerrostaloasunto.

Suuria rivitalohuoneistoja halutaan enimmäkseen kovan rahan taloista. Tämä on monessa tapauksessa ilmeisesti asunto-

säästäjien tavoite, koska näihin pyrkijöistä yli puolet asuu nykyisin vuokra-asunnoissa. Suuntaus on selvä kerrostaloista rivitaloihin. Rivitaloon pyrkivien perhekoko on tyypillisimmillään 3—4 henkeä, mutta myös 2 hengen ja toisaalta suuperheitä esiintyy runsaasti tässä ryhmässä. Rivitaloon pyrkivät ne, joiden asunnot ovat meiko suuria kerrostaloissa, ja siitä huolimatta asunnon pienuus on ratkaiseva motiivi.

Omistusasunnoista siis pientaloilla — omakoti- ja rivitaloilla — on kiistaton suosituimmuus. Samalla kuitenkin ollaan taipuvaisia tyytymään suhteellisen pieniin ja ilmeisesti taloudellisen kantokyvyn rajoissa oleviin ratkaisuihin. Omakotitaloihin pyrkimisessä näkyi ei-helsingiläisten asuimistottumukset ja ilmeinen Helsingin olojen tuntemattomuus näihin pyrkijöiden keskuudessa. Helsingiläisten osuus on vähäisempi, eivätkä heidän muuttoperusteinaan esiinny sanottavastikaan työpaikka- ja koulutusseikat, siis asunnon sijainnista riippuvat tekijät, vaan painopiste on juuri asunnon omilla ominaisuuksilla. Tästä voidaan epäsuorasti päätellä, että rivitaloissa oltaisiin valmiita asumaan etäämmälläkin, ja pienten rivitalojen lähiölle olisi kysyntää.

Vuokra-asunnot

Vuokra-asuntoihin pyrkijöistä valtaosa asuu nykyisinakin vuokra-asunnoissa, ja muuttoperusteina ovat muut perusteet, siis ilmeisesti jälleen perhesuhteiden muuttuminen. Toisena ryhmänä on asunnon pienuus ja epäkäytännöllisyys. Pyritään siis suurempiin vuokra-asuntoihin. Kuitenkin vuokra-asunnoissa tavoitekoko on pienempi kuin muissa asuntotyypeissä. Alle 2 huoneen asuntoja on yhtä paljon kuin suurempia, yli 2 huoneen asuntoja. Vuokra-asuntoon pyrkijät ovat pääasiassa kerrostaloista ja jonkin verran omakotitaloista. Pienempien vuokra-asuntojen kohdalla asuntojen kalleus muodostaa merkittävämmän syyn samoin kuin epäkäytännöllisyys. Omistusasuntojen hyväksi ollaan valmiit tinkimään asunnon koosta saman taloudellisen kantokyvyn puitteisissa.

Rahoitusmahdollisuudet

"Paljon lainaa"-ryhmä on kaikkein tavallisin. 60 % vastaajista kuului tähän ryhmään, ja siksi pienetkin erot kokonaisjakautumasta ovat merkittäviä. Tähän ryhmään kuuluu luonnollisesti eniten niitä, jotka pyrkivät suuriin asuntoihin. Vastaa- jien maksuvalmius vaikuttaa yllättävän vähäiseltä ottaen huomioon suunnitellun muuttoajankohdan läheisyyden. Yli puolet vastaajista on sellaisia, jotka ostohetkellä ovat valmiita maksamaan alle 10 000 mk. Näitä on luonnollisesti eniten pieniin asuntoihin ja arava-asuntoihin pyrkivien joukossa. Niitä, jotka kaupantekohetkellä olisivat valmiita maksamaan 25 000 mk tai enemmän oli 17 % aineistosta. Nämä ovat luonnollisesti kiinnostuneempia suurista ei-arava -asunnoista kaikissa talotyypeissä. Suhteellisesti maksukykyisimpiä asunnonhankkijoita ovat ne, jotka pyrkivät pie-

niin rivitaloasuntoihin. Tämä on ainoa ryhmä, jossa vähemmän kuin puolet aikoo maksaa vajaan 10 000 mk muuttohetkellä. Tämä jälleen osoittaa pienten rivitaloasuntojen kysyntäpotentiaalin.

Asuntotoiveiden epärealistisuus oli otettu huomioon myös kyselyä suunniteltaessa. Sen vuoksi oli mukana kysymys, jonka tarkoituksena oli selvittää, mistä muuttoa suunnittelevat ovat valmiita tinkimään ensimmäiseksi. Vastanneista 28 % ilmoitti tinkivänsä asunnon sijainnista ja saman verran pinta-alasta. Valmiudesta tinkisi vain 12 %. Tässä on kaksi mielenkiintoista seikkaa: varuste- ja laatutasosta pyritään pitämään kiinni, eikä asunnon sijainnin merkitys liene niin painottunut kuin saattaisi luulla.

Yhteenveto

Asuntotiedustelun näkyvin yleispiirre oli, että asunnossa pyritään saamaan noin yksi huone lisää. Pyrkimys omistus-asuntoihin oli näkyvää. Lähtöasuntona oli omistusasunto 29 %:lla ja tuloasuntona 90 %:lla.

Muita seikkoja olivat pääomapanoksen verrattain pieni sijoitusmahdollisuus kaupantekohetkellä ja edelleen se, että jos jouduttaisiin tinkimään yleisimmistä peruslähtökohdista, tämä tapahtuisi asunnon sijainnissa työpaikkaan nähden.

Tavoitteellisuus pientaloihin saattaisi antaa aiheen uuden aluerakentamismuodon kehittämiseksi. Pitäisi löytää rakennusmuoto, joka yhdistäisi pientalo-omaisuuden ja tehokkaan maankäytön.

Asuntojen kysyntä näyttää muodostuvan asumistason varassa pyrkimyksenä suurempiin asuntoihin. Varsinaisen asuntopulan luonne on muuttumassa rahapula-ksi, ja asumistasoon perustuva kysyntä tulee olemaan myös entistä suhdanneherkempää.

Avaimet käteen-rakentaminen — nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa

Dipl.ins., kansaned. Seppo Westerlund

Yleistä

Rakennustuotannon osatekijät ovat viime aikoihin saakka toimineet toisistaan kovin irrallisina. Niinpä rakennuskohteen hallintoon osallistuvat henkilöt, rakennussuunnittelijat, rakennustarviketeollisuus, rakennusliikkeet ja rakennuttajaorganisaatiot ovat sekä ryhminä että kokonaisuutena erittäin hajanainen organisaatio. Tekniikan kehittyessä ja yhteiskunnan rakentamistarpeiden kiihtyvästi lisääntyessä vanhat järjestelmät eivät enää kykene tyydyttävästi palvelemaan rakentamisen tarvetta. Samoin on kustannusten nousupaine rakennusosalalla pakottanut vähitellen yhä enemmän tutkimaan rakentamisorganisaation kokonaisuudistuksen mahdollisuuksia.

Kehityksen suunnan ymmärtäneet rakentajapiirit ovat viime vuosien kuluessa kehittäneet uusia toimintamuotoja, joissa pääpiirteensä on, että rakentaja ottaa rakennuttajan suhteen kokonaisvastuun lopullisesta tuotteesta. Ehkä luontevin ilmaus uudesta palvelumuodosta on avaimet käteen-rakentaminen.

Esitutkimus ja suunnittelu

Avaimet käteen-rakentaminen edellyttää ensimmäisessä vaiheessa esitutkimus-

ta, jonka yhteydessä selvitetään, mitä rakennuttaja haluaa. Vasta tämän jälkeen voidaan ryhtyä ohjelmointiin, huonetilaohjelman laatimiseen sekä kannanottoihin rakennuttamisen menetelmien suhteen. Niinikään tonttikysymykset sekä yleiseen yhdyskuntatekniikkaan kuten vesihuoltoon ja ympäristönsuojeluun liittyvät ongelmat saattavat näytellä esitutkimusvaiheessa keskeistä osaa. Esitutkimusvaiheen tuloksena syntyy ohjelma siitä, millaisen rakennuksen tilaaja haluaa ja mikä on teknillisten-taloudellisten mahdollisuuksien rajoissa.

Tämän esitutkimusvaiheen jälkeen alkaa varsinaisen rakennuksen suunnittelutyö, joka perinteellisesti jakautuu arkkitehti-, rakenne-, lvi- ja sähkölaite-suunnitteluun. Suunnittelun yhteensovittaminen on ongelma sinänsä ja siitä on perinteisen tavan mukaan huolehtinut pääasiassa rakennuttaja tai arkkitehti.

Avaimet käteen-rakentamisessa tulee suunnittelutyöhön keskeisesti mukaan rakentaja. Tähänastiset kokemukset osoittavat, että rakennustyöhön mahdollisimman hyvin sopeutettu suunnittelu merkitsee varsin huomattavia kustannussäästöjä.

Eräs avaimet käteen-menetelmän merkittäviä piirteitä onkin juuri se, että suunn-



nittelutyön koordinoiti yksityiskohdittain sekä vastuu koko suunnittelusta siirtyy rakentajalle.

Avaimet käteen-organisaation suhde rakennuttajaan

Jotta esitutkimus ja sitä seuraava suunnittelu voitaisiin hoitaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla, on rakennuttajan ja rakentajan väliset neuvottelut aloitettava hyvin aikaisessa vaiheessa.

Avaimet käteen-urakka ei ole niin yksikäsitteisesti määritelty kuin tavanmukainen urakka. Se jakautuu usein kahteen tai useampaan vaiheeseen, joiden lopputuloksena lähestytään yksikäsitteisesti määriteltyä työn tulosta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennusmateriaalit, rakennusjärjestelmä — puhumattakaan monista muista yksityiskohdista — ovat avoimia, jolloin edullisimman taloudellisen tuloksen löytämismahdollisuuksia ei ole tarpeettomasti rajoitettu.

Suunnittelun ja osittain jopa rakentamisen edistyessä tutkitaan huolellisesti vaihtoehdot, joilla rakennuttajan haluama lopputuote on valmistettavissa. Juuri tässä vaiheessa suunnittelijoiden ja materiaalin sekä rakennusosatoimittajien kitkaton yhteistyö rakennusliikkeen kanssa on olennaisen tärkeä ja hyvän lopputuloksen kannalta suorastaan ratkaiseva. Tämä onnistuu parhaiten, jos sitä hoitaa rakentaja, joka samalla on koordinoiva päätoimittaja ja koko kohteesta vastaava.

On luonnollista, että avaimet käteen-tarjouksien tekeminen on raskasta ja paljon työtä vaativaa. Se muodostuu rakentajalle kalliiksi. Tämän vuoksi on molempien osapuolten voitava löytää alusta lähtien hyvä yhteistoiminta. Tarjousvaiheen riskiä tulee voida jakaa mahdollisimman tasaisesti peliin osallistuville osapuolille.

Rakennustyön suoritusvaiheet

Rakennustyön suoritus aika lyhenee rakennettaessa avaimet käteen-menetelmällä, jos otamme huomioon sekä suunnitteluun että rakentamiseen käytetyn yhteenlasketun ajan. Kun tiedetään, että tämä aika on eräs tärkeimpiä kokonaistalouksennostavista tekijöistä, on nykykäsitys rakentamisesta pyrittävä mahdollisimman nopeaan kokonaissuoritukseen.

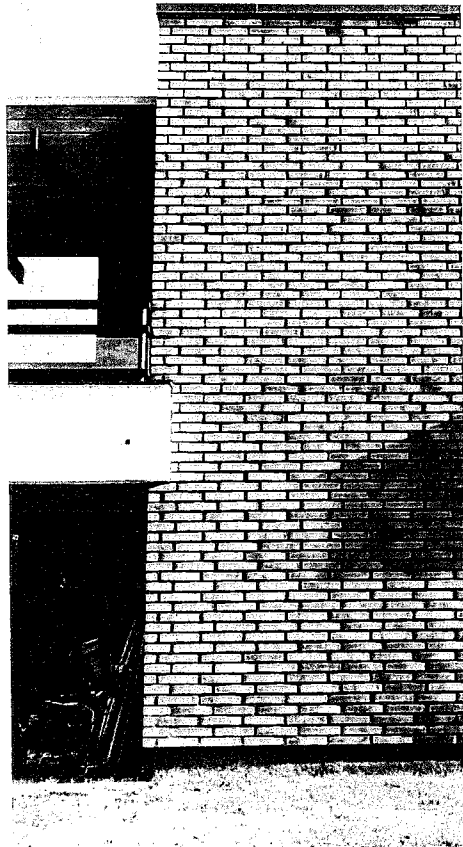
Kun avaimet käteen-menetelmässä suunnittelijat sekä rakennusmateriaalien ja -osien toimittajat ja eri alojen urakoitsijat tottuvat jo suunnittelusta alkaen kiinteään joukkuepeliin, avautuu mahdollisuuksia koordinoida myös työn lukuisat osavaiheet aivan eri tavalla kuin on laita perinteisessä rakentamisessa. Samaan suuntaan vaikuttaa se erittäin voimakas kehitystendenssi, että suuri osa rakennustyöstä siirtyy työmailta rakennusosajajalaiteteollisuuden hoidettavaksi.

Avaimet käteen-rakentamismenetelmän läpiviennissä on keskeinen osuus projektiorganisaatioajattelulla. Tämän vaatimat apuvälineet, kuten toiminnan ohjaus- ja raportointijärjestelmä sekä niihin liittyvät ATK-sovellutukset, ovat välttämättömiä onnistumisen edellytyksiä.

Sovellutukset asuntotuotantoon

Avaimet käteen-menetelmä on jo tehnyt läpimurtonsa teollisuus- ja tuotantorakennuksien puolella. Asuntotuotannossa menetelmä liittyy ennen kaikkea siihen uudelleen järjestelyyn, joka on tekeillä vuokra- ja työsuhdeasuntojen tuottamisessa sekä yleensäkin suurimittaisessa taloudellisessa rakentamisessa.

Rakennuttajana on useissa tapauksissa kunta, muu julkinen yhteisö tai tuotantolaitos. Kaikille näille on yhteistä suhteellisen vähäinen aikaisempi toiminta



asuntotuotannon piirissä. Sen sijaan asuntojen tarve ja siihen liittyen rakennusten luonne, sijainti ja tilaohjelmat kiteytyvät hyvin yksikäsitteiseen muotoon. Avaimet käteen-rakentaminen sopii erittäin hyvin näille ei-ammattitaitoisille rakennuttajille. Kiistatta voidaan myös osoittaa, että organisaatiot, jotka ovat tottuneet rakennuttamaan, voivat myös erittäin edullisesti käyttää avaimet käteen-menetelmää hyväkseen. Rakentajien kehittämät kerros- ja pientaloratkaisut ovat yleensä kustannuksiin edullisia ja sekä kestä-

vyydeltään että toiminnaltaan varmoja. Lisäksi avaimet käteen-tuotantoon saat-
taa liittyä jopa rahoitusapua lainajärjestelyinä ja toimitusluottoina, joten se tarjoaa todella uuden ja tehokkaan menetelmän selviytyä rakennuttamistehtävistä.

Rakennuttajan hyväksi kertyy avaimet käteen-toimituksesta myös merkittäviä hallinnollisia etuja, koska asuntojen osalta vastuupiiriin kuuluu — kuten usein on laita — myös rakennus- ja poikkeuslupien hankinnat sekä osallistuminen rahoitusjärjestelyihin.

Yhteenveto

Avaimet käteen-menetelmä tarjoaa rakennuksen — esimerkiksi asuntojen — tarvitsijalle nopean, varman ja turvallisen tavan saada parhaiten sopiva tuote.

Avaimet käteen-menetelmä asettaa suuria vaatimuksia rakentajalle ja hänen johdollaan toimiville suunnittelijoille, rakennusmateriaaliteollisuudelle, rakennusosateollisuudelle ja rakennusliikkeille. Sen sijaan rakennuttajan ammattitaitoa ei tarvita muussa kuin hankkeen yleisohjauksessa ja valvonnassa.

Avaimet käteen-menetelmä taitavasti käytettynä kuuluu niihin harvoihin tehokkaisiin aseisiin, joita rakennusalaalla nykyään on olemassa kamppailtaessa jatkuvasti nousevia kustannuksia vastaan ja pyrittäessä silti tyydyttämään yhteiskunnan jatkuvasti kasvava erilaisten rakennus-suoritusten tarve.

Avaimet käteen-menetelmä on voimakas haaste rakentajille, ja se edellyttää uutta vakavaa suhtautumista rakentajan tehtävään, ennen kaikkea esitutkimukseen ja suunnitteluun. Itse tuotantoprosessi lakkaa olemasta ongelma, ja rakennuttajataholla voidaan päähuomio keskittää rakennuksien tarve- ja käyttöasioihin osana nykyaikaista yhteiskunta- ja työyhteisöpolitiikkaa.

Asumisen taikaa

Arkkitehti Heikki Kukkonen

Suunnittelun, ennen kaikkea asumisen suunnittelun kansanvaltaistamisesta käyty keskustelu on perustunut osittaisuudistuksille. Todellisten tulosten saavuttamiseen tarvitaan kuitenkin perustavan laatuinen lähtökohtien uudelleenarviointi.

Ei tule pohtia, kuinka asukas osallistuu suunnittelijan työhön, vaan kuinka suunnittelija osallistuu asujan työhön tämän suunnitellessa asuntoaan.

Mitä vähemmän edellä esitettyä ajatusta pohtii, sitä tolkkottomamalta se tuntuu. Onkin selvää, ettei asujien käyttöön saada toimivaa suunnittelujärjestelmää vain kääntämällä vallitseva todellisuus ylösalaisin. Tarvittava taustatyö on luonnollisesti mittava. Seuraavassa esitellään joitakin luonnosmaisia ääriiviivoja kuvaamaan tällaista asujien itsensä käyttämää asumisympäristön suunnittelujärjestelmää.

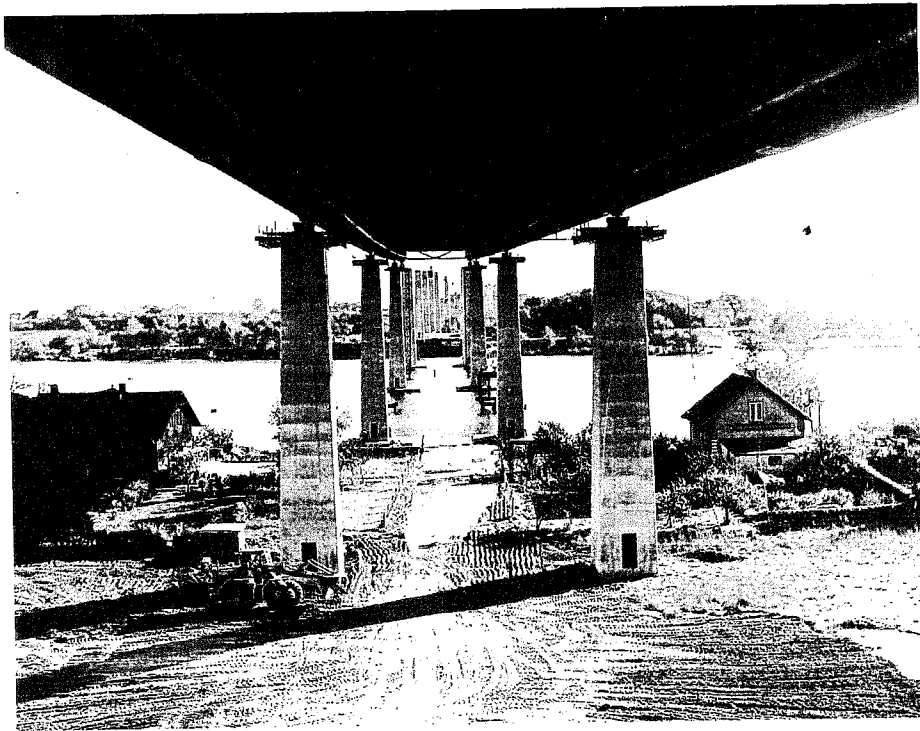
Nykytilanteen epäkohdat eivät juuri esittelyä kaipaa; asujan oikeudet ja velvollisuudet rajoittuvat miltei pelkkään maksamisen illoon, valita voi vain asuntonsa suuruuden ja ehkä sijainnin. Asunnot ovat kalliita käyttökelpoisuuteensa nähden, asumisympäristöä pidetään tympeänä ja naapureita vihollisina. Teollinen asuntotuotanto polkee missä polkee, ja suunnittelijat yrittävät vakavissaan arvailla, millaisia tarpeita heidän suunnittelemiinsa

asuntoihin muuttavilla perheillä saattaisi olla.

Toimivan, asujien itsensä valtaan perustuvan suunnittelun (seuraavassa asujasuunnittelun) ensimmäisenä edellytyksenä on, että asuntojen ostamisesta valmiiksi rakennettuina luovutaan uustuotannossa. Asukkaat on löydettävä ennen asunnon rakentamista — mitä alemmin, sitä parempi. Asuminen on käsitettävä nykyisestä poiketen prosessinomaiseksi toiminnaksi, jonka aktiviteetti rakentamisvaiheissa tosin kasvaa, mutta joka ei asumisympäristön muotouttamisen osalta niin haluttu-
sa koskaan pääty.

Yhdessä asuvat, ts. naapurit on löydettävä ennakoita. Tämä on tehtävä, jota varten tulee perustaa yhteiskunnallinen paritusjärjestelmä, ehkä asunonsäästämistä muistuttava organisaatio tehtävänänsä koota uuden asunon hankintaa suunnittelevat ruokakunnat yhteen ja ohjata naapuruuden muodostumista, ts. koota ihmisiä asuntoaluetta, korttelia, kerrostaloa, porrastasannetta, pientaloryhmää jne. varten. Tavoitteena on siis saada asumiselle samantapaisia vaatimuksia asettavien ihmisten muodostamaan suunnittelukokouksia, joista sitten muodostuu asunonkokonaisuus.

Nämä kootut ihmisryhmät eivät ole vain sosiaalisten kontaktien edistäjiä, vaan he



voivat jo asumisensa alkuvaiheessa päättää, mihin asumisessaan vetävät yksityisyyden ja yhteisyyden välisen rajan. Eri-tyisesti pientaloasumisessa on perinteellisesti pyritty kunkin yksilön mahdollisimman suureen itsenäisyyteen. Yhteisjärjestelyjen taloudellisuus on kuitenkin ilmeinen. Niitä ei nykyinen alueittainen pientalorakentaminen vain juuri suosi. Kaikki perhemuodon muuttamiseen liittyvät yhteisjärjestelyt ovat valmistuvissa uusissa kerrostaloissa mahdottomia. Ennakolta ja asujien toimesta molempia kuitenkin syntäisi.

Asujia eniten kiinnostava tehtävä on luonnollisesti varsinaisen asunnon suunnittelu. Se on tehtävä, jota varten ei asujilla tietenkään pidä pyrkiä kouluttamaan ammattisuunnittelijoiksi, vaan on luotava asujien käyttöön suunnittelujärjestelmä,

joka on voimakkaasti välineellistetty ja popularisoitu. Siinä on ammattisuunnittelijan tehtävä.

Asumiseen liittyvät päätökset joudutaan hajottamaan paitsi elementaariseksi alapäätöksiksi myös kukin kahtia. Voidaanhan valtaosasta päätöksistä eristää teknillisuonteinen osa, joka ei juuri sisällä valinnan mahdollisuuksia, ja osa, joka muodostuu vapaasti valittavissa olevasta alueesta. Valinnan vapautta rajaa tietysti talous. Siksi suunnittelu- ja päätäntäjärjestelmän oleellinen osa on rinnakkainen, kunkin vaihtoehdon valitsemisen taloudelliset seuraukset ja riippuvuudet ilmoittava järjestelmä.

Jotta tähän päästään, on rakentamisen sanottava lopulliset hyvästit käsityön osuudelle rakennustyömaalla ja siirryttävä teollisesti esivalmistetun rakentamisen kau-

teen. Silloin hinnat ovat kussakin tapauksessa luotettavasti ennakoitavissa, ja asuja tietää mitä valitsee, ainakin minkä hinnoista valitsee.

Asumisen suunnittelun välineellistäminen ja pelkistys tekee siitä optimointipelin, joka taas voidaan jakaa osapeleiksi; toiminnalliseksi, taloudelliseksi, pinta-alalliseksi, liikenteelliseksi, lasten, asunnon osatoimintojen jne. peleiksi. Asumispelit yhdessä matemaattisessa muodossa esitettävissä olevien elementtjärjestelmien kanssa johtavat pian tietokonesovellutuksiin ja toisaalta asumisympäristön kuvailun kehittämistarpeeseen.

Kaikentyyppiset asumispelit edellyttävät pelaajiltaan asumisen ratkaisuihin liittyvää käyttökokemusta tai -tietoa. Useimmilla aikuisilla on "entinen asunto", mutta sen tuottamat kokemukset eivät riitä. Tarvitaan vertailevien esitteiden lisäksi mahdollisuus 1:1-mittakaavaiseen kokeiluun, tarvitaan asumislaboratorioita. Niissä tulee olla keskitetty mahdollisuus kokeilla tehtyjä ratkaisuja ja keksiä itse uusia. Laboratoriossa on oltava mahdollisuus toimintojen ja kalusteiden kokeilun ohessa tilallisiin, valaistuksellisiin ja materiaaleihin liittyviin kokemuksiin. Elementtjärjestelmät ovat sopivasti pienennettyinä käyttökelpoisia pelileluja, joista tilojen pienoismallit voidaan koota ja joilla vaihtoehtojen tutkiminen voidaan siirtää puhdetyöksi kotiin.

Esteenä edellä kuvaillun järjestelmän toteuttamiselle tänään eivät ole vain rakentamisen alhaisesta teollistumisasteesta aiheutuvat vaikeudet (itse järjestelmän puuttumisen ohella), vaan myös vallitseva kaavoitus- ja rakennuslupakäytäntö. Rakennuslain muuttaminen siten, että korttelikaavan tyyppinen menettely sallitaan, helpottaa hieman tilannetta. Korttelikaava ja rakennuslupa tulisikin muodostaa joustavaksi ja toteavaksi rutiiniksi, joka nykyistä paremmin sallisi mm. asuntojen osien vaihdon, asunnon laajentamisen se-

kä muut teollisen asunnon erikoisominaisuudet. Varsinainen rakennustarkastus teknilliseltä kannalta tulisi siirtää elementtjärjestelmien tyyppikatsastuksena tuotantoprosessin alkupäähän eikä jättää sitä rakentajien huoleksi.

Käytännön rakentamisen hoito jäänee nykyisenlaisten rakennusliikkeiden tehtäväksi. Niiden merkitystä kuitenkin vähentää rakennustyömaan muuttuminen yhä enemmän kokoamispaikaksi ja työhön rakennuspaikalla käytettävän ajan supistuminen yhä lyhyemmäksi. Asujien spontaanisti muodostamien organisaatioiden toimintamahdollisuudet lisääntyvät siis aikaa myöten.

Rakentaminen ei suju harrastellen. Siksi rakentajia, rakennusliikkeitä tarvitaan. Liikkeiden ilkeydestä asujaa kohtaan on enemmän esimerkkejä kuin ystävällisyydestä. Taustavoima, yhteiskunta, lienee kytkettävissä kuvaan yksinkertaisimmin siten, että koordinoitua pientalorakentamista lainoitetaan valtion, aravan, varoin ja että lainoihin liitetään raa'at ehdot, joilla taataan asujan onni. Samalla valtiota hoitaja saa peukalonsa peliin valvoakseen syntyvien yhteisöjen sosiaalista jakautumaa. Liian samankaltainen yhteisö lahoaa sisältä.

Mitä tällä kaikella saavutetaan? Ympäristö, jonka muotoutumisesta asujat ovat itse päättäneet, motivoitu ympäristö. Jos aparatti on riittävän hyvä, ihminen ratkaisee taatusti omat tarpeensa paremmin kuin etevinkään suunnittelija.

Samalla päästään säätelemään oman asunnon hintaa ja varustelua, myös toistensa funktiona. Voidaan valita, mihin käytettävissä olevat varat pannaan.

Parhaassa tapauksessa tuloksena on oikea asumisyhteisö. Ehkä siinä on joltakin entisen kylän tai vanhan kaupunkikorttelin parhaita puolia sekä sosiaalisesti että miljöömaisesti. Ympäristön fyysinen muoto on asujan asia. Arkkitehtuuri tuntuu joskus asumisen viholliselta.

Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa

Varatuom. Jouko Rautakivi

Asuntojen tuottaminen on meillä yleensä tunneasia. Tuntuu siltä, että rakentamisen luonne yhtenä elinkeinoelämän ja liike-elämän osana unohtetaan. Asuntotuotannon sosiaalisia osatekijöitä korostetaan niin paljon, että toiminnan taloudellinen perusluonne hämärtyy. Seurauksena on tällöin sekavuus ja erilaiset tuotannon vinnosuuntaukset, joista julkisuudessaakin on paljon keskusteltu.

Asuntotuotannon ongelmista on esitetty eri tavoin painotettuja luetteloita. Näyttää kuitenkin siltä, että vaikeimmat ongelmat muodostuvat rahoituksesta ja rakennusmaan hankinnasta. On ilmeistä, että muuallakin on jouduttu samojen pulmien eteen, joten lienee aiheellista tarkastella myös eräiden muiden Länsi-Euroopan maiden asuntotuotantoa.

Englanti

Englanti on ollut jo kauan urbaanisen — kaupunkimaisen asutuksen maa. Näin ollen asuntotuotantokin keskittyy pääosaltaan kaupunkimaiseen rakentamiseen. Englanti muistuttaa Suomea sikäli, että omistusasuntojen määrä on korkeampi kuin muualla Euroopassa. Voidaan todeta, että Englannin kaupungeissa oli v. 1960 omistusasuntojen osuus 43 % asunnois-

ta, kun vastaava luku oli Suomessa 47 % (Statistical Yearbook Upon 1970).

Järjestelmällisesti ohjattu asuntotuotanto alkoi vuosisadan vaihteen tienoilla, jolloin toisaalta luotiin ajatus "ihannekaupungista" (Howard: Garden Cities of Tomorrow, 1898) ja toisaalta kehitettiin asuntotuotannon rahoitus- ja omistusperustaksi osuuskunta, jonka jäsenet säästivät oman pääomansa osuuden.

Englannin väestöstä on 80 % kaupunkilaisia. Kolmannes asukkaista asuu sellaisen ympyrän alueella, jonka keskipisteenä on Lontoo ja säde 60 km. Samanlaisia tiheän asutuksen ympyröitä — joskin pienempiä — on muuallakin maassa. Asuntotuotannon mittasuhteet ovat varsin suuret ja toteuttamistavat sen mukaiset.

Kohta sodan jälkeen — v. 1946 — annettiin ensimmäinen — myöhemmin täydennetty — laki uusista kaupungeista, jonka mukaan asuntotuotanto suunnataan lähinnä ns. uusiin kaupunkiin (the New Towns). "Uusi kaupunki" perustetaan viranomaisten toimesta muodostamalla kuttakin varten erityinen kehityshallinto (Development Corporation) eli korporaatio, jonka tehtävänä on huolehtia kaupunkia varten tarpeellisen rakennusmaan hankinnasta, kaavoituksesta ja kaupungin rakennuttamisesta. Korporaatiota johtaa

asiantuntijaryhmä, jossa on valtion toimesta nimitetyt puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä enintään seitsemän jäsentä. Ryhmässä on eri alojen asiantuntijoita rakentajista liikemiehiin. Korporaation toiminnasta vastaavat toimitusjohtaja sekä eri alojen johtajat (rahoitus, suunnittelu, insinööritehtävät jne.). Rahoituksesta huolehtii valtio, joka myöntää korporaatille tarvittavat lainat maan hankkimista, kunnallistekniikkaa, asuntojen rakentamista sekä palvelusten aikaansaamista varten. Korporaatio käyttää lainavarat harkintansa mukaan yhdyskunnan rakentamiseen. Myönnettyjen lainojen puitteissa rakennetaan myös teollisuuslaitoksia ja myymälä- sekä konttoritiloja. Asunnot vuokrataan tai myydään halukkaille, jolloin korporaatio myöntää ostajille luottoa usein hyvin pitkäksi aikaa.

Korporaatille myönnettävien lainojen laina-aika on 60 vuotta, ja korko vaihtelee yleistä korkokantaa mukaillen 3,5 %:sta 6 %:iin. Asuntojen vuokra laskeetaan yleensä siten, että se vastaa rahoituskustannuksia ja kiinteistön lämmitys- ja hoitokustannuksia. Eräissä tapauksissa vuokraan sisältyy myös maksu kunnallisista palveluksista. Myymälä-, konttori- ja teollisuustilojen vuokra muodostuu käyvän vuokratason mukaan, ja näistä tuloista kertyykin korporaatille usein huomattavia tuloja, jotka käytetään kaupungin rakentamiseen.

Uudet kaupungit ovat suomalaisen mitapuun mukaan arvosteltuna suuria. Aluksi niiden väkiluvuksi määriteltiin 35 000... 50 000 asukasta, mutta poikkeuksetta on väkilukutavoitetta lisätty ja nyttemmin on uudet kaupungit suunniteltu 70 000... 100 000 asukkaalle.

Mainittakoon, että korporaatio ei itse rakenna, vaan rakentamistyön tekevät rakentajaliikkeet.

Kun "uusi kaupunki" alkaa valmistua, lakkautetaan Development Corporation ja sen tehtävät siirretään osaksi kunnallisille

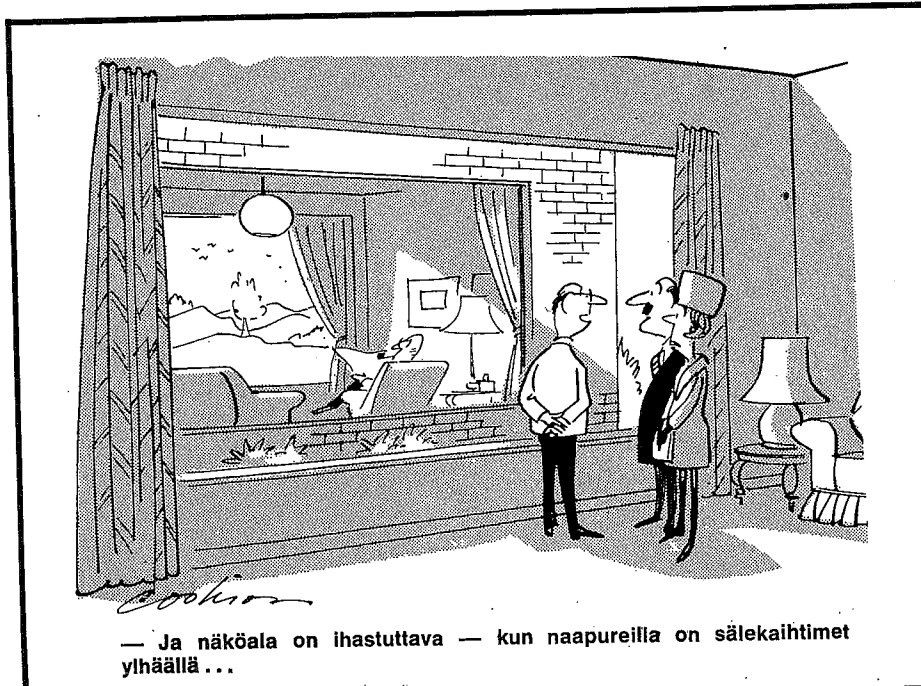
toimielimille ja kiinteistöjen sekä liiketoiminnan osalta komissiolle (the Commission for the New Towns), jonka tehtävänä on hallita korporaation omaisuutta ja huolehtia sen hoidosta valtiolle edullisimmalla tavalla.

Nykyisessä Englannissa on asuntotuotannon painopiste vuokra-asunnoissa ja voidaan todeta, että asuntopula on vaikea vain suurimmissa keskuksissa. Asuntojen taso on selvästi alempi kuin Suomessa. Huoneet ovat keittiötä lukuunottamatta pienempiä kuin meillä ja niiden laatu, varustetasosta puhumattakaan, meitä heikompi. Mainittakoon, että vuokralainen tuo mukanaan yleensä mm. matot olkoonpa kysymys korkkimatosta tai kokolattiamatosta. Vuokraa peritään asunnon iästä riippuen 4...7 mk neliöltä kuukaudessa.

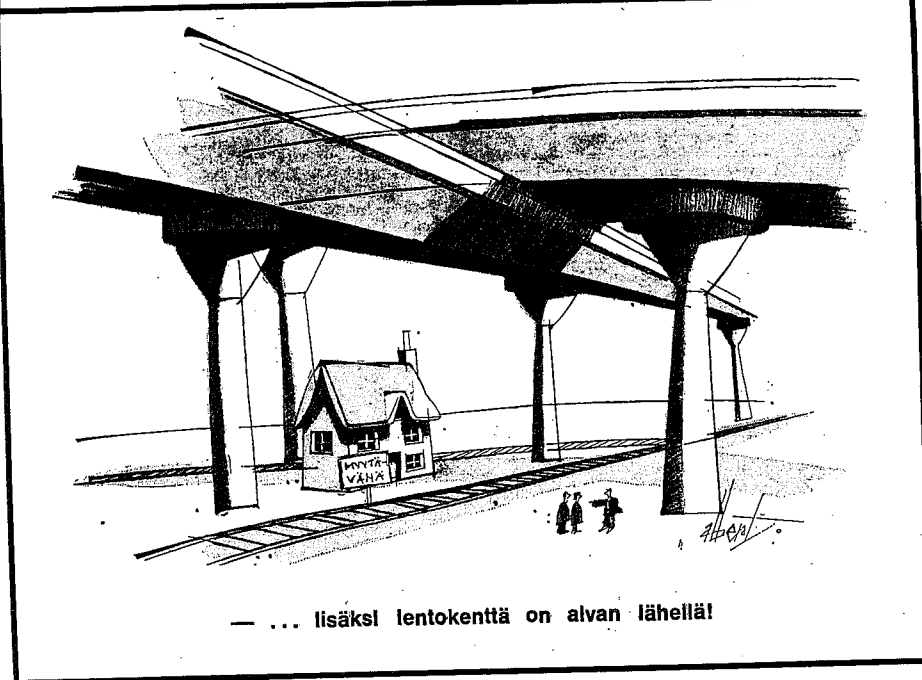
Saksan Liittotasavalta

Länsi-Saksan kaupungeissa oli omien asuntojen osuus asuntoluvusta v. 1960 varsin pieni — vähemmän kuin 15 % koko asuntomäärästä. Kehitys on kuitenkin siellä kulkenut yhä enemmän omien asuntojen lisäämisen suuntaan. 1930-luvulla pyrittiin Saksassa määrätietoisesti lisäämään yksityistä pääomaa asuntotuotannossa ja nimenomaan omien asuntojen hankintaa. Asutuskeskuksiin perustettiin asuntosäästökassoja (Bausparkasse), joiden tarkoituksena oli myöntää säästäjilleen lainoja asunnon hankintaan. Toisen maailmansodan aikana ja sen jälkeisissä oloissa pienten asuntosäästökassojen toiminta kävi varojen puuttuessa vaikeaksi, ja nykyisin asuntosäästökassat ovatkin joko kunnallisia tai suurten pankkiyhtymien varojen turvin toimivia.

Tämän päivän asuntotuotannosta on kuitenkin edelleen suurin osa vuokra-asuntoja. Nimenomaan suurten teollisuus- ja asuntokeskusten alueelle rakennetaan asumalähiöitä, joskaan ne eivät ole Englannin "uusien kaupunkien" suuruisia.



— Ja näköala on ihastuttava — kun naapureilla on sälekaihtimet ylhäällä ...



— ... lisäksi lentokenttä on alvan lähellä!

Vuokra-asuntojen tuottamisesta vastaavat pääosaltaan yleishyödylliset rakennusyhtiöt, jotka usein tuottavat yli 10 000 asuntoa vuodessa. Nämä yleishyödylliset rakennusyhtiöt eivät yleensä toimi rakentajina, vaan niiden tehtävänä on maan hankinta, rahoituksen järjestely ja asuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen rakentaminen. Rakentajina toimivat varsinaiset urakointiliikkeet. Yleishyödyllisten yhtiöiden osakkaina ovat kunnat ja eri intressipiirit — eivät kuitenkaan rakennusliikkeet — mm. usein työntekijä- sekä toimihenkilöjärjestöt.

Vuokra-asuntojen rahoitus tapahtuu kunnan ja osavaltioiden rakennuspankkien avulla. Asuntojen vuokrat ovat rakennuskustannusten suuruudesta johtuen melko korkeat, joskin vuokratukea myönnetään. Vuokra-asunnot ovat yleensä sekä laatu- että varustetasoltaan meidän asuntojamme heikompia — mm. komeroita ei juuri ole. Vuokra-asuntojen tuotannossa on yleisenä piirteenä erittäin tiheiden ja korkeiden asuntoalueiden rakentaminen.

Perinteellinen-omistusasuntojen tuotanto kohdistuu yleensä pientaloihin — sekä omakoti- että rivitaloihin. Saksalaisissa asutuskeskuksissa onkin yleensä viehättäviä hyvin hoidettuja pientaloalueita, joissa tonttien koko on 350...500 m² ja asunnot 90...130 m². Rakentamisessa käytetään sarjavalmistettuja tyyppitaloja, ja viime aikoina ovat teräs- ja muovirakenteet tulleet varsin paljon käyttöön.

Vasta viime sodan jälkeen on Länsi-Saksassa omistusasunto kerrostalossa tullut yleiseen käyttöön. Osittaisena syynä voi olla sekin, että Saksassa ei tunneta suomalaista asunto-osakeyhtiö -muotoa, joten omistusasunnon hankkiminen on juridisesti melko monimutkaista. Asukas ostaa ja omistaa nimittäin osuuden kiinteistöstä. Monimutkaisuudesta huolimatta on omistusasuntojen kysyntä jatkuvasti lisääntynyt.

Kuten alussa todettiin, perustuu omistusasuntojen rahoitus (sekä kerrostaloehtä pientaloasuntojen) asuntosäästämiseen. Asuntosäästäjiä oli Saksassa 1960-luvun lopussa yli 7 miljoonaa ja heidän säästöjensä määrä lähes 200 mrd. DM.

Omistusasunnon hinta on Länsi-Saksassa yleensä hiukan kalliimpi kuin meillä. Oman rahoituksen osuus luonnollisesti vaihtelee, mutta yleensä se ei ole viidennestä suurempi asunnon hinnasta. Esimerkkinä rahoituksesta perhe X Düsseldorfista. Mies, vaimo ja kaksi lasta. He haluavat saada rivitaloasunnon n. 110 m² ja autotallin n. 20 km päästä Düsseldorfista. Hinta on 145 220 DM.

Rahoitus on seuraava:

I ja II hypoteekkilaina	61 100 DM
asuntosäästölainat	36 000 DM
työnantajan + erikoislaina	20 000 DM
oma pääoma	28 120 DM
	<hr/>
	145 220 DM

Lainojen korko vaihtelee korottomasta työnantajalainasta II hypoteekkilainan osalta perittävään 7³/₄ %:iin. Lainat maksetaan takaisin 10...40 vuoden aikana. Keskimääräinen kuoletuksen ja koron yhteismäärä (annuiteetti) on 858 DM kuukaudessa.

Koska vuokrataso on Saksassa varsin korkea ja valtio helpottaa verovähennyksin omistusasuntoihin pyrkiviä, ovat asumiskustannukset omistusasunnoissa usein vuokra-asuntoja edullisemmat.

Omistusasuntojen laatutaso on jonkin verran vuokra-asuntoja parempi, mutta oleellista eroa ei ole. Erikoisuutena voidaan mainita, että kotisauna (Heimsauna) on tullut pientaloissa varsin suosituksi — ruotsalaisten viejien ansiosta.

Ruotsi

Ruotsissa samoin kuin muissakin Pohjoismaissa on omistusasuntojen luku

maaseudulla varsin suuri. Sen sijaan kaupungeissa on omistusasuntojen määrä Ruotsissakin melko vähäinen eli vain n. 26 % (Suomessa 47 %) asutokannasta. Kun uusia asuntoja rakennetaan voimakaimmin juuri kaupungeissa, on vuokra-asuntojen osuus tuotannosta melko suuri. Ruotsin asuntotuotanto on ollut jo useamman vuoden ajan yli 100 000 asuntoa vuodessa, minkä seurauksena on ollut asuntopulan huomattava väheneminen ja useiden epätaloudellisten asuntojen jääminen tyhjiksi. Pääosa — n. 70 % — asunnoista on kerrostaloissa ja suurehkoissa rivitaloissa ja loput yhden sekä kahden perheen taloissa. Suomessa on vastaava luku n. 65 %, joten yhden ja kahden perheen talojen osuus meillä on suurempi.

Ruotsi on pinta-alansa suuruudesta huolimatta asujamistoltaan eniten kaupunkilaistunut Pohjoismaissa, ja samalla se on Skandinavian rikkain maa. Asuntotuotantoon käytetyt rahamäärät ovat näin ollen myös huomattavasti Suomen varoja suuremmat.

Pääosan Ruotsin pientaloista rakentavat yksityiset ja yleishyödylliset rakennuttajat, kun taas kerrostalojen rakentamisessa vastaavat valtio ja kunnat n. 60 %:sta. Loput rakennetaan useimmiten yleishyödyllisten rakennuttajien ja ns. asuntoyhdistysten (bostadsrätfföreningen) toimesta.

Ruotsissa asuntotuotanto sijoittuu suunnilleen samoin kuin Suomessakin. Suurten kaupunkien ympärille rakennetaan jopa 30 km säteelle asumalähiöitä, jotka sitten suurenevät varsinaisiksi kaupungeiksi. Suunnitelmien mukaan lähiöt saavat riittävät palvelut sekä myymälöiden että kunnallisten toimintojen ja vapaa-ajanviettopaikkojen osalta. Rahoituksen hoitavat useimmiten kunnat, jotka vuokraavat liiketilat halukkaille. Kokemukset osoittavat kuitenkin, että toiveet eivät ole toteutuneet, sillä lähiökeskukset ovat usein kivu-

liaita ja keskikaupunki vetää asiakkaita voimakkaasti puoleensa.

Rahoitus — paitsi milloin kysymys on valtion tai kunnan omistamista taloista — perustuu asuntosäästämiseen, valtion tai luottolaitosten lainoihin sekä valtion vapailta luottomarkkinoilta saaduille lainoille annettavaan korkotukeen. Omakoti- ja pientaloasunnot ovat useimmiten omistusasuntoja, joissa oman pääoman osuus on luonnollisesti varsin suuri.

Oman pääoman hankkiminen tapahtuu yleisesti asuntosäästämisen ja pankkien säästäjilleen myöntämien vastaantulolainojen avulla. Näiden korko vastaa yleensä Suomen korkotasoa, mutta laina-aika on huomattavasti pitempi. Säästäjän säästöosuus on yleensä 1/3 hinnasta ja vastaantulolainan osuus 2/3.

Varsinaisissa kerrostaloissa on omistusasuntojen osuus vähäinen. Asunnot ovat vuokra-asuntoja tai eräänlaisia "osuuskunta-asuntoja". Niiden rahoitus perustuu suurimmaksi osaksi valtion ja kunnallisten säästöpankkien lainoitukseen. Valtiolta saadaan lisäksi korkotukea. Kun kysymyksessä on bostadsrätfföreningenin puitteissa rakennettu kerrostalo, on asukkaiden suoritettava osuuskassa maksu, joka on 5...10 %:n välillä kokonaishinnasta. Asukas saa maksuosuutensa takaisin muuttaessaan asunnosta, mutta hänellä ei ole ainakaan muodollisesti oikeutta myydä asumisoikeuttaan kenellekään.

Asuntojen taso vastaa Ruotsissa Suomen tasoa, vaikka teollinen rakentaminen on siellä kehitetty jonkin verran pitemmälle kuin Suomessa. Asuntoalueet ovat yleensä myös suurempia. Ruotsin elintason suhteellisesta korkeudesta johtuen asunnot ovat suurempia kuin Suomessa. Huoneistossa oli v. 1969 keskimäärin 2,95 huonetta. Suomessa vastaava luku oli 2,7. Asunnon keskipinta-ala oli v. 1969 Ruotsissa n. 79 m² ja Suomessa n. 70 m².

Sisäilma-olosuhteiden aiheuttamat kosteusvauriot

Ins. Veijo Back

Sisäiloihin rakennettu ulma-allas voi aiheuttaa erilaisia kosteusvaurioita rakennuksissa. Veden haihtuminen altaasta yhdessä korkean huoneenlämpötilan kanssa aikaansaa huoneilman korkean kastepistelämpötilan. Näin ollen voi ilmassa oleva vesi tiivistyä jo kohtalaisen korkeassa lämpötilassa.

Veden tiivistyminen ikkunalaasiin

Ikkunan huurtuminen, ts. huoneilmassa olevan veden tiivistyminen ikkunalaasin pintaan osoittaa, että huoneilman kosteus on liian korkea. Tämä voidaan usein korjata korvaamalla kaksinkertainen lasi kolminkertaisella. Oheisista esimerkeistä ja piirroksista ilmenee, milloin veden tiivistymistä esiintyy kaksinkertaisissa ikkunalaaseissa.

Tiivistyminen ulkoseiniin ja ullakkotiloihin

Vaikka vesi tiivistyisi ikkunalaasiin, näillä kosteusvahingoilla ei ole merkitystä verrattuna vahinkoihin, jotka syntyvät kun vesi tiivistyy ulkoseiniin ja ullakkotiloihin. Veden tiivistyminen näissä tiloissa ei ole yhtä ilmeistä, ja sen takia jää pulma usein huomaamatta. Edellytyshän on, että talon kosteus- ja lämpöeristys on tehty niin, et-

tä se vastaa kaksinkertaisen ikkunan kastepisterajaa.

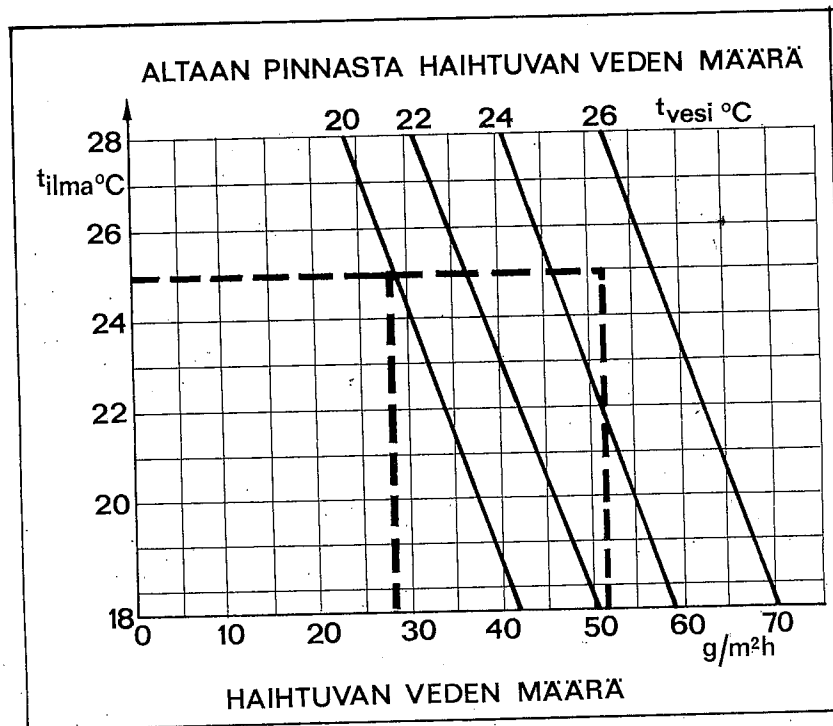
Haihtuminen altaasta

Uima-altaasta haihtuva vesimäärä riippuu huoneen ja veden lämpötiloista sekä huoneilman suhteellisesta kosteudesta. Oheisesta piirroksista ja esimerkistä nähdään, että vain pari astetta korkeampi veden lämpötila kaksinkertaistaa haihtuvan vesimäärän. Tietenkin haihtumista lisää vielä uiminen ja kylpeminen uima-allastilassa. Esimerkkimme edellyttää kohtuullista kylpemistä sekä ilman kosteuden pitämistä normaaliarvoissa. Suhteellisen kosteuden pitäminen alhaisena vaatii ilman kuivaamista.

Ilmanvaihto vai kuivaus

Alhainen kosteusarvo aikaansaadaan kahdella tavalla: ilmanvaihdon avulla tai kuivaamalla huoneilma. Ilmanvaihtokoje puhaltimiseen, pattereineen ja kanavineen on usein kalliimpi kuin ilmankuivaajat, ja käyttökustannukset ovat ensin mainitulla erittäin suuret.

Ilman kuivaamisessa käytetään kahta periaatetta, joko lauhduttamista tai sorptioperiaatetta. Lauhduttamisperiaatteella



toimivat kojeet jäädyttävät ilman kylmät patterin avulla, ja ilmassa oleva vesi tiivistyy pisaroiksi, jotka jäävät patteriin. Nämä kojeet toimivat parhaiten silloin, kun korkea suhteellinen kosteus voidaan sallia. Sorptiokuivaaja taas imee kosteuden ja veden ilmasta. Sorptiokojeet kuivaavat huoneilman alhaiseen kastepisteeseen ja alentavat huoneilman suhteellista kosteutta. Uima-allashuoneilman kuivaamiseen soveltuvat näin ollen parhaiten sorptiokojeet.

Laskentaesimerkki uima-allashuoneelle, jossa on 20 m²:n allas

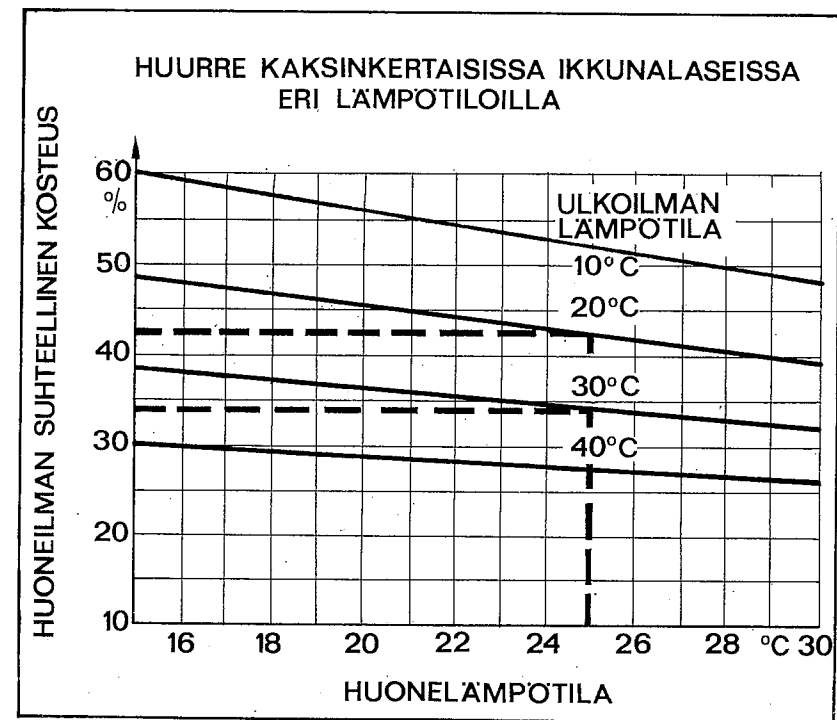
Jos huonelämpötila on +25° C, nähdään ohjeesta piirroksesta, että kaksin-

kertaisessa ikkunalasissa tapahtuu huurumista suhteellisen kosteuden ollessa yli 42 %, kun ulkolämpötila on -20° C. Näin tapahtuu silloinkin, kun suhteellinen kosteus on yli 34 % ulkolämpötilan ollessa -30° C. Tällöin on käytettävä eristyksen suojaamiseksi ilmankuivaajaa, joka pystyy pitämään suhteellisen kosteuden alle 42 %:n.

Altaasta tapahtuva veden haihtuminen nähdään ohjeesta piirroksesta. Jos huonelämpötila on +25° C ja suhteellinen kosteus 40 %, havaitaan, että

veden lämpötilan ollessa +20° C on haihtuminen $20 \times 28,5 = 570$ g/h

veden lämpötilan ollessa +25° C on haihtuminen $20 \times 51 = 1020$ g/h



Ilman lämpötilan ollessa +25° C ja veden lämpötilan +25° C on siis poistettava vähintään 1,02 kg vettä tunnissa, jotta suhteellinen kosteus pysyisi 40 %:ssa.

Käsityksen saamiseksi käyttökustannuksista tässä ilmanvaihtotapauksessa voidaan ottaa lähtökohdaksi Turkoilman lämpötilojen ja kosteuden vuosikeskiarvot (+6,5° C 80 %). Keskimääräinen ilmamäärä 1,02 kg:n poistamiseksi tunnissa on tällöin

$$\frac{1,02 \times 10^3}{1,2 (7,9-4,7)} = 266 \text{ m}^3/\text{h}$$

Keskimäärin tarvittava lämpö ilmanvaihtoilman lämmittämiseksi

$266 \times 1,2 \times 0,24 (25-6,5) = 1420$ kcal/h
Tarvittava höyrymuodostumislämpö, jotta altaasta tapahtuisi haihtumista

$1,02 \times 540 = 550$ „
Kokonaisuudessaan tarvittava lämpöteho 1970 kcal/h
Tämä vastaa sähkötehoa 2,29 kW

Ilmanvaihdon käyttökustannukset ovat, kun sähkön hinta on 10 äyriä/kWh:
 $2,29 \times 0,1 \times 24 \times 365 = 2000$ kr/v
kun sähkön hinta on 5 äyriä/kWh:
 $2,20 \times 0,05 \times 24 \times 365 = 1000$ kr/v

Sorptioperiaatteella toimivaksi on suunniteltu mm. ruotsalaisen Munters Torkar AB:n Munters-koje, jolla pystytään käyttä-

Koje	Huonelämpötila	Suhteellinen kosteus	Teho
M 200	+18° C	40 %	0,50 kg/h
M 600	+18° C	40 %	1,50 kg/h
M 200	+30° C	40 %	0,61 kg/h
M 600	+30° C	40 %	1,83 kg/h

mään hyväksi koko sähköteho samoin kuin höyrystyslämpö uima-allashuoneen lämmittämiseksi. Kojeella saadaan siis rakennuksen käyttökustannuksissa aikaan säästö, joka on vähintään 2000 kr/v, kun sähkön hinta on 10 äyriä/kWh ja vastaavasti 1000 kr/v, kun sähkön hinta on 5 äyriä/kWh.

Ilmankuivauslaitteita uima-allashuoneisiin

Munters-kojeita M 200 ja M 600 on saatavana erikoisrakenteisina uima-allashuoneita varten. Kojeeet voidaan asentaa joko allashuoneeseen tai ympäröiviin tiloihin.

Suuri kuivausteho

Sorptioperiaatteella saadaan suuri kuivausteho allashuoneissa vallitsevilla lämpötiloilla ja sallituilla maksimikosteusarvoilla, kuten oheisesta taulukosta havaitaan.

Yksinkertainen asennus

Uimahalleja varten tarkoitetut Munters-kojeet voidaan joko varustaa pumpulla, joka ottaa vettä altaasta ja kierrättää sen kojeen lauhduttimen läpi tai lauhdutin voi saada jäähdytysveden siten, että se on liitetty altaan kiertopumppuun. Liitännän lisäksi tarvitaan ainoastaan lauhdeveden poistoputki sekä pistorasia 1-vaihe 220 V 50 Hz M 200:lle ja 3-vaihe 380 V 50 Hz M 600:lle.

Vähän huollettavaa

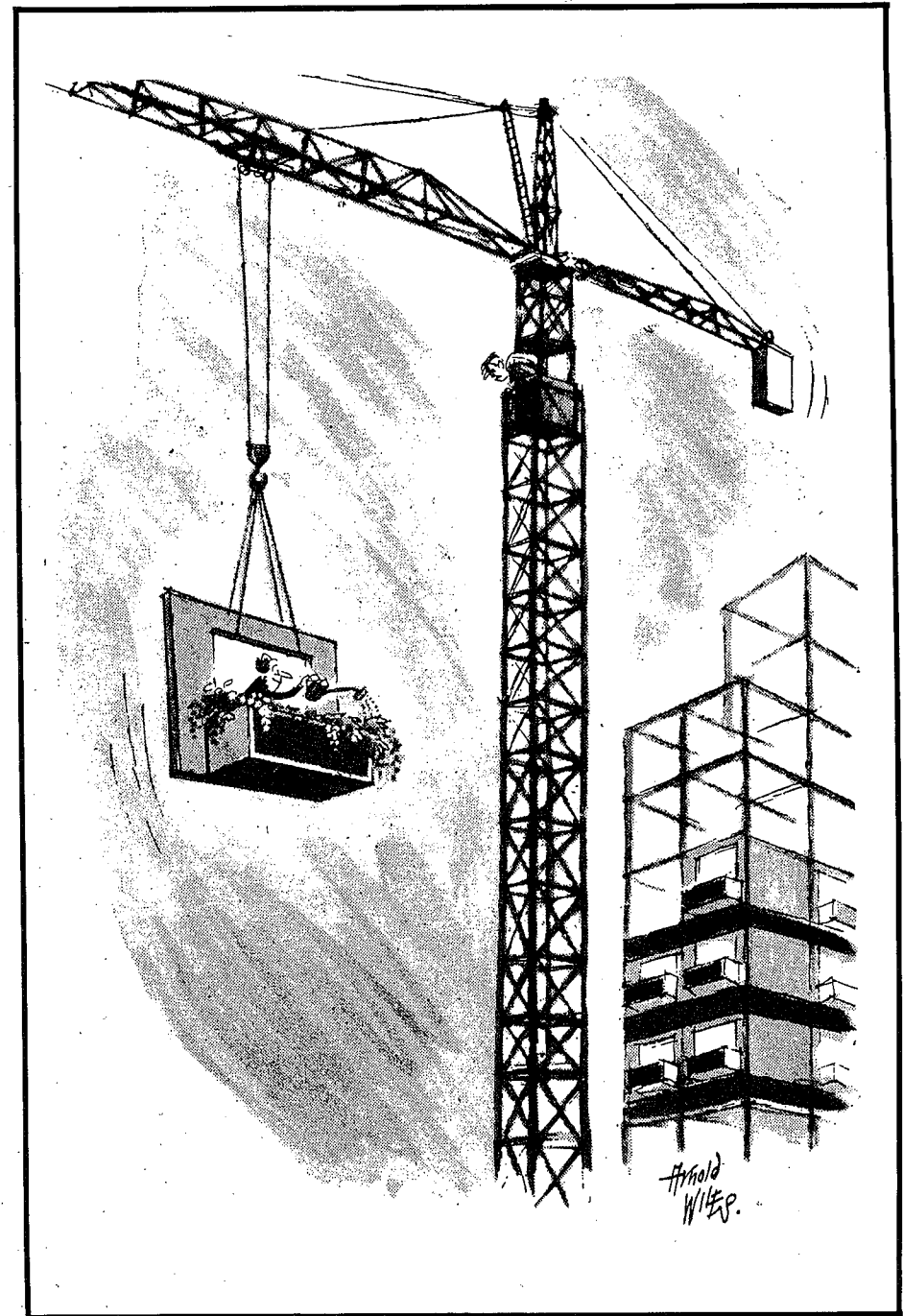
Kojeessa on puhaltimien lisäksi vain yksi liikkuva osa, sorptioroottori. Tämä helpottaa huoltoa suuresti. Kojee toimii täysin automaattisesti, ja kuivausta ohjaa hygrostaatti, joka säädetään halutulle suhteelliselle kosteudelle, esim. 40 %.

Alentaa lämmityskustannuksia

Koko se teho, joka johdetaan kuivauskojeeseen (M 200:lle 1 kW, M 600:lle 3 kW) ynnä haihtuvan veden höyrystyslämpö käytetään hyväksi altaan veden ja huoneilman lämmittämiseksi. Kojeesta saadaan sen tehoa suurempi lämpö määrä, koska vesihöyryn höyrystyslämpö otetaan talteen. 1 kW:n tehosta saadaan lämpöä, joka vastaa 1,35 kW. Lisäys on siis 35 %. Allashuoneen kosteudesta on täten ongelman sijasta muodostunut lämpöä lisäävä tekijä.

Suojaa rakennusta

Pitämällä allashuoneen ilmankosteus alhaisena estetään kosteusvauriot rakennuksen eristyksessä ja seinissä, ja eristyksen K-arvo säilyy, mikä luonnollisesti vaikuttaa myös lämpöalouteen. Kuivaus ei yksinomaan estä kosteusvaurioita, vaan saa myös aikaan miellyttävämmät ja terveellisemmät olosuhteet. 40 % suhteellinen kosteus vähentää myös bakteerien esiintymistä ja epämiellyttävää hajua.



Rakennuslaki oikeustapauksineen

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

Oikeustapaukset tiivistettyinä tekstinä.

I OSASTO.

Yhteiset säännökset.

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

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

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdes-
sa 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 kaupपालaan.

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 päteväntä asiantuntijat laatineet suunnitelman kunnan omistaman maan käyttämisestä rakennustoimintaa varten, katsottiin kunnan esittäneen maan käyttämisestä taaja-asutukseen sellaisia erityisiä syitä, joita tarkoitetaan RakennusL 5 § 2 mom:ssa. KHO 1963 A II 218.

Lääninhallitus oli lainvoiman saaneella päätöksellään myöntänyt RakennusL 5 §:n 2 momentin nojalla poikkeusluvan taaja-asutuksen muodostamiseen alueelle ilman vahvistettua kaavaa hakemukseen

liitetyn palstoitus suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa oli alueella olevat kaksi saarta varattu retkeilyä ja leirintää varten. Alueen palstoittaja haki poikkeuslupaa suuremman saaren käyttämiseen neljän loma-asuntona käytettävän rakennuksen rakentamiseen. Lupaa ei myönnetty, koska ottaen huomioon lääninhallituksen aikaisempi päätös tilan alueiden käyttämisestä taaja-asutukseen, ei ollut esitetty erityisiä syitä saaren käyttämiseksi suunnitellulla tavalla. KHO 18. 9. 1970 taltio 4179 n:o 2966/31/70.

6 §.

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

Asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaustoimituksissa säädetään erikseen. (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 myymälä rakennuksen rakentamista koskevaan rakennuslupaan liitetty ehto asuinrakennuksen rakentamisesta samalle tontille oli voimaa ja vaikutusta vaila, koska rakennusjärjestykseen ei sisällynyt määräystä, jossa tontille velvoitettiin määräjassa 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 järjestysoikeus.

10 §.

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

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

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

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten maalaiskunnassa tulee olla rakennuslautakunnan alainen yksi tai useampi pää- tai sivuvirkainen rakennustarkastaja. Kuitenkin voi rakennustarkastajan virka olla yhdistettynä kunnan muuhun virkaan. Kunnilla voi myös olla lääninhallituksen luvalla yhteinen rakennustarkastaja. Milloin rakennustoiminta kunnassa on niin vähäistä, ettei rakennustarkastajan virkaa voida pitää tarpeellisenä, lääninhallitus voi hakeuksesta vapauttaa kunnan sitä ylläpitämästä. (30. 12. 1960/536)

Rakennustarkastajalta vaaditaan teknillisen koulun rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla suoritettu teknikon tutkinto tai aikaisempi sitä vastaava tai

muussa oppilaitoksessa suoritettu sitä korkeampi rakennusalan tutkinto. (30. 12. 1960/536)

2 luku.

Rakennusjärjestys.

11 §.

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

12 §.

(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 siltä 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-

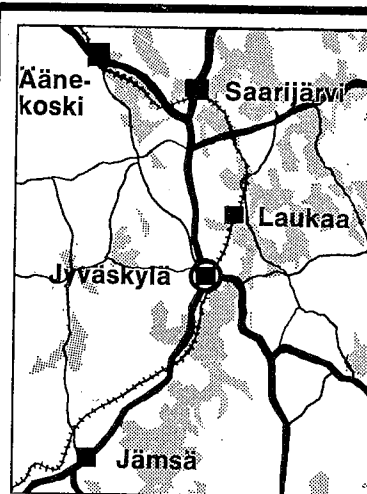
pungeissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan on ollut mahdollista.

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 kauppalasa 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 vesilaisissa (264/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyk-



Rakenteilla Jyväskylässä 150 osakehuoneistoa ja 40 asuntolainoitettua osakehuoneistoa.

Asuntolainaa on haettu v 1972 alkaviin kohteisiin Saarijärvellä, Laukaassa, Äänekoskella, Jämsässä ja Jyväskylässä.



Keski-Suomen SATO OY

Kilpisenkatu 5 B 31
40100 JYVÄSKYLÄ 10
puh. 941/21 29 23

sessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapitamisesta 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).

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!

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 määrärahaa, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntainliitto (seutukaavaliitto).

Seutukaavaliitto voi sisäasiainministeriön suostumuksella ottaa suorittaakseen myös muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tai seutukaavaliiton asiaksi muutoin säädettyjä tehtäviä, milloin niiden voidaan katsoa sopivasti liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitettujen 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, neuvotteluja käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaliittojen välillä ja yhdensuuntaisuus-

seutukaavaliittojen toiminnassa sekä seutukaavaliittojen sopeutumisesta toisiinsa.

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

Toimikunta hyväksyy itselleen ohjesääntönsä, joka on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Toimikunnan menoista seutukaavaliitot vastaavat jäsenkunnissaan edellisenä vuotena henkirjoitettujen 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, periaatteellisesti korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-alueella 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 maksuosuudet ovat kohtuullisessa suhteessa 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 tarpeelli-

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 §.

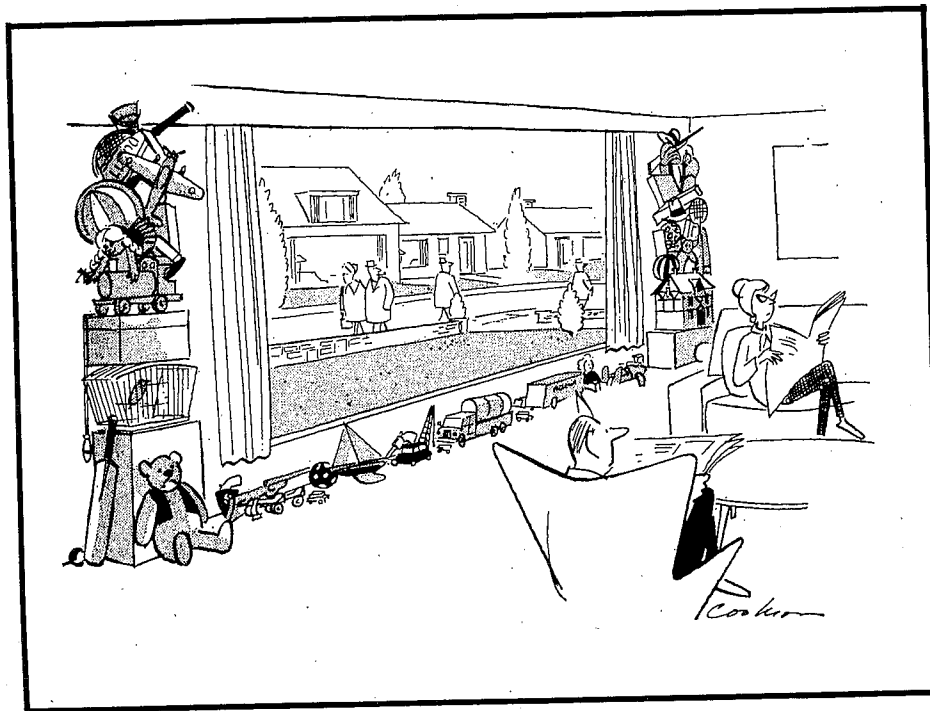
(9. 8. 1968/493) Seutukaavaliitolle suori-

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 näydetä.

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



30 VUOTTA LUOTETTAVAA TUNNETTUA SATO - ASUNTOTUOTANTOA



HELSINGIN SATO OY

Ruoholahdenkatu 4

Helsinki 18

puh. 644 906

25 §.

(9. 8. 1968/493) Seutukaavan hyväksytyn 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 suunniteltavissaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätettäessä 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. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huo-

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

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

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

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, kauppa- 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 kieltö ei ole voimassa alueella, jolla yleiskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 32 §:n 1 momentin nojalla annettu, samaa toimenpidettä koskeva kieltö.

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 pitennää 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.

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 terveellisyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viih-

tyisyyden 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).

Asemakaavan muutoksessa kortteli oli merkitty käytettäväksi pysäköintitalon korttelialueeksi, jolle rakennettavaan pysäköintirakennukseen sai sijoittaa liikennetarkoituksia palvelevia liikehuoneistoja enntään 30 % tontin sallitusta varsinaisesta kerrosalasta. Kun muut saman kaupunginosan korttelit oli varattu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kun muutoksen tarkoituksena pääasiassa oli riittävien yleisten paikoitustilojen varaa-minen, asemakaavan muutoksella katsottiin aiheutetun tontinomistajille sellaisia kohtuuttomia rajoituksia, jotka alueen asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä olisi voitu välttää, erityisesti ottaen huomioon sen, ettei RakennusL mukaan kaupungille syntynyt lunastusvelvollisuutta alueeseen, joka asemakaavassa oli varattu yksityiseen rakennustoimintaan. KHO 16. 10. 1970 taltio 4754 n:o 838/50/70.

Kunnan jäsenellä ei ollut valitusoikeutta sisäasiainministeriön päätöksestä, jolla

valtuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä oli jätetty vahvistamatta. KHO 17. 11. 1970 taltio 5259 n:o 4288/50/70. Samoin rakennuskaavan osalta: KHO 2. 9. 1970 taltio 3876.

35 §.

Asemakaavassa on määrättävä:

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

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

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemärimiseen.

36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita:

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

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

3) toreiksi ja katuaukioksi;

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

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

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

7) hautausmaita, ryhmäpuutarhoja, kasvu- ja puutarhoja, luonnonsojelu- ja muinaismuis-

toalueita 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 §.

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

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

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

38 §.

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

Tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus.

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

39 §.

Tonttijako on toimitettava samalla kertaa koko rakennuskorttelissa. Kuitenkin se voidaan, milloin syytä on, toimittaa korttelin osassa, jollei sillä estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan toimittaa myös si-

ten, 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 tahi jos se on muutoin sopimaton;

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

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

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kaupunginhallitukselle esitys 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 tonttiteriiniin;

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

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

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö jät-

täessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (29. 4. 1966/250)

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

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (9. 8. 1968/493)

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 järjestämisosastolle 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 veloitettiin korvaamaan siitä rakentajalle aiheutunut vahinko. KHO 1967 II 22.

43 §.

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

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

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

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

6 luku.

Maan luovuttaminen.

44 §.

Jos yleiskaava-alueella yksityinen tie, joka on määrätty 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 johto ja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

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

45 §.

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

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

46 §.

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

Isojaossa, isojaon järjestelyssä tai uusjaossa 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 tarkoitettua maan haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan tarkoitukseensa käytettäväksi ja alueen erottamistoimitus on pantu vireille taikka kun kaupunki 71 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

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

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

Edellä 46 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tien aluetta 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 tiemään 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 rakennuskortteiliin, järjestelyn aikaansaamiseksi ahtaasti tai muutoin sopimattomasti rakennetulla alueella taikka korttelissa, jonka rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet;

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

4) katualuetta ympäröivän maan, jonka arvo huomattavasti lisääntyy sen johdosta, että kaupungin rakennetussa osassa avataan uusi katu tai vanha laajennetaan tahi muu yleistä liikennettä varten tarkoitettu alue järjestetään, milloin lunastaminen on tarpeen sanotusta toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten peittämiseksi. Lupaa älköön myönnettävä, jos katualuetta ympäröivien tonttien omistajat sitoutuvat määrääjässä luovuttamaan katualueeksi tai tässä tarkoitettua muuta järjestelyä varten tarvittavan maan ja suorittamaan kaupungille kadun rakentamisesta tai laajentamisesta taikka alueen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

53 §.

Asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin

kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syystä pidettävä tarpeellisenä yleisen asuntuotannon tai kaupungin muun suunnitellun mukaisen 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 useimmat 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 tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, kaupungilla on oikeus nostaa kanne tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, suostuttakoon kaupungin vaatimukseen vain, milloin hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

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

56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettun 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 lunastusoikeuttaan.

58 §.

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

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

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

59 §.

Kaupungin maalla olevan toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden saa kaupunki lunastaa sa-

moin edellytyksin ja samassa järjestyksessä, kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

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

60 §.

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

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

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

Muutoin on soveltuvin osin, käyttäen kuitenkin 1 ja 2 momentissa säädettyjä 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 muuta jäsentä sekä kaikille varamiehen. Puheenjohtajan on oltava lainoppinut ja muitten jäsenten rakennusten ja maiden arvioimiseen perehtyneitä. Luovuttaja ja vastaanottaja saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä paikkakunnan alioikeuden puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkauksen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

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

62 §.

Jäsenten esteellisyydestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä on säädetty.

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

63 §.

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

Korvauskysymystä käsitellessään lääninhallitus tai tuomioistuin voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.



ASUNTOASIA on Postipankille läheinen

Kokonaisia uusia asuntoalueita rakennetaan eri puolilla maata Postipankin rahoituksen turvin. Postipankin yksityisestä lainanannosta meneekin noin puolet asuntotuotannon hyväksi kolmen kanavan kautta:

- omistusasuntojen ensisijaislainoitukseen
- vuokra-asuntojen rakentamisen rahoittamiseen
- yksityisille henkilöille myönnettyihin asuntolainoihin.

Postipankin asuntosäästäjillä on runsaasti valinnan väriä. Ja varmuus lainan saannista.

POSTIPANKKI



64 §.

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

Kun syntyy riitaa kaupungin velvollisuudesta lunastaa tontinosa 57 §:n mukaan tai siitä suoritettavasta korvauksesta, ratkaisee asian tuomioistuimien 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 kannetta 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 pykäläiden 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 kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten koituu. Samanlainen oikeus on myös vastaavasti sillä, jolla ennen yleiskaavan hyväksymistä oli nautinta-, rasite tai muu sellainen oikeus alueeseen. (9. 8. 1968/493)

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

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.

RAKENNUSVOIMAT

- urakkatuotantoa
- asuntotuotantoa
- alueellista rakennustoimintaa
- keskusvarasto ja -korjaamo sekä rakennuskonevuokraamo
- POTAIN torninostureiden huolto
- LVI-osasto

Keskuskonttori:
Oulu, Hallituskatu 10
Puh. vaihde 981/24 144

Keskusvarasto:
Oulu, Tukkitie 4
Puhelin 981/43 803

SISARYHTIÖT:

RAKENNUSPISTE OY LKV

- asuntomyymälä
- laillistettu kiinteistövälitys

Asuntomyymälä:
Oulu, Hallituskatu 10
Puh. 981/24 144, iilt. 38 728

OULUN LAASTI OY

- muuraus-, rappaus- ja väri-laasteja
- erikoishiekkaa
- kuljetuksia allasautoilla

Tehdas:
Oulu, Kasarmintie 18
Puhelin 981/22 040

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, mikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrosalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella.
3 mom. on kumottu lailla 11. 6. 1965/330.

72 §.

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

73 §.

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

74 §.

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

Milloin alueen siirtymisestä korvauksetta kaupungille aiheutuu omistajalle erityistä vahinkoa, niinkuin alueella olevan rakennus- tai 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-

matavasti 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-, raite- tai muu sellainen oikeus maahan tai sillä olevaan rakennukseen.

77 §.

Milloin 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitusta korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee

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

Milloin 70 tai 76 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä, josta on korvausta maksettava, on myös ilmeistä hyötyä korvauksen saajalle, on korvaus sovitettava 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 haltuunottoapäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

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

9 luku.

Kadun ja muun yleisen alueen sekä viemärlaitoksen rakentaminen.

78 §.

Kadun rakentaminen sekä yleisen viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kaupungille.

Kadun rakentamiseksi on myös katsottava kadun perustuksen vahvistaminen, sorapäälysteisen kadun kestopäälystäminen, kestopäälysteen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näihin verrattava parannustyö.

Niistä kauttakulku- tai sisääntuloliikennettä 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 sorapäälysteisen 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 määrättyllä aineella päällystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

82 §.

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

83 §.

Milloin liikenne-, vaara- tai erityisalueelle taikka sen kautta on asemakaavan mukaan rakennettava liikenneväylä, jonka aikaansaamiseksi tarvitaan silta, tunneli tai muu erityinen rakennelma, mutta kaupunki ja alueen haltija ovat eri mieltä tästä johtuvista toimenpiteistä tai kustannusten suoriuttamisesta, 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 ajokuntainen pääsytie ja tarvittaessa viemäri. Tä-

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

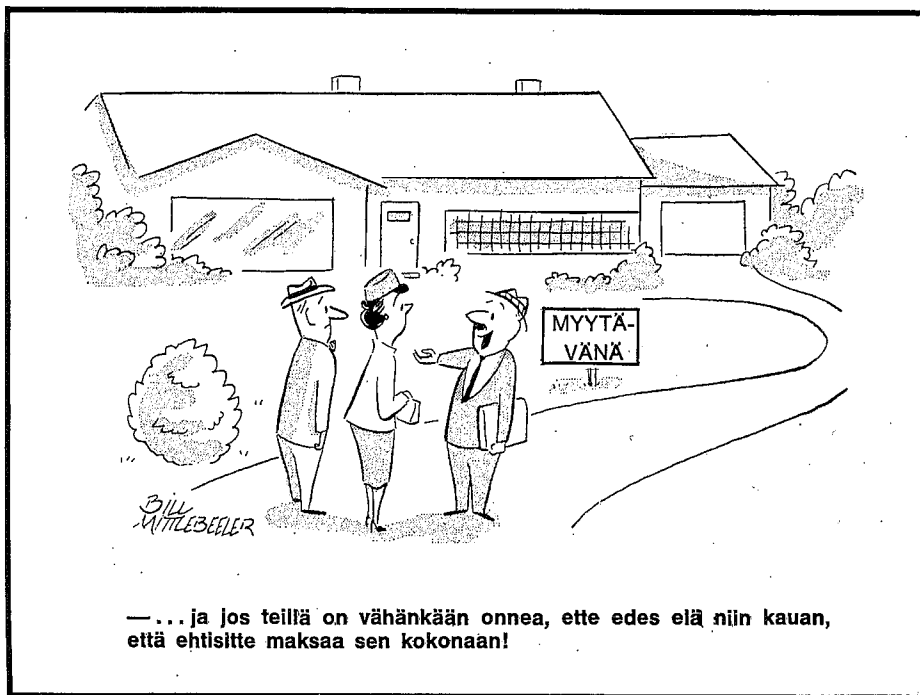
10 luku.

Kadun ja viemärilaitoksen rakentamisen korvaaminen.

86 §.

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

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



RAKENNUSTOIMISTO RUOLA OY

TURKU L. RANTAKATU 7 Puhelin 330 850
LAHTI VIIPURIN VALTATIE 1 Puhelin 20 901
LOHJA OJAMONKANGAS Puhelin 86 121

TUNNETTUA ASUNTOTUOTANTOA — LUOTETTAVAA RAKENTAMISTA

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 tarkoitettu 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 5 500 neliometriä.

88 §.

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

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

Jos tontin rajaa rakennuskorttelin sisäpuolella muutetaan sen jälkeen, kun korvaukset on määrätty, on korvaukset määrättävä uudestaan uusien tonttien pinta-aloja ja kerrosaloja vastaaviksi. Tällöin on maksetut korvaukset vähennettävä jokaisen uuden tontin osalta siinä suhteessa, kuin viimeksi mainittuun tonttiin sisältyy sellaisen tontin aluetta, jolta korvausta jo on maksettu. Jos tonttijaon muutoksella samalla on pienennetty rakennuskorttelin aluetta, vähennetään korvauksia uudelleen määrättäessä maksettu korvaus kuitenkin vain siltä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvauksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtynyttä aluetta oteta huomioon maksettua korvausta tont-

tien kesken jaettaessa. Maksetut vuotuismaksut on korotettava tai alennettava 91 §:n 3 momentin mukaisesti vastaamaan sen vuoden vuotuismaksua, jona korvaus määrätään uudestaan. (15. 5. 1964/239)

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

89 §.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 86 §:n 3 momentissa tarkoitettujen sora- ja 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 tontinomistajia edustavilla yhdistyksillä.

90 §.

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

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

Vaikka tonttia ei ole rakennettu, niinkuin 1 momentissa on säädetty, on kaupungilla oikeus saada korvausta kadun ja viemärin

rakentamisesta, sikäli kuin se, ottamalla huomioon kadusta tai viemäristä tontille koitua hyöty, katsotaan kohtuulliseksi.

Asemakaavan vahvistamisen jälkeen rakennettu tilapäinen rakennus ei ollut sellainen uudisrakennus, joka aiheutti kadun rakennuskustannusten korvausvelvollisuuden. Koska korvauksen suorittaminen, kun otettiin huomioon kadusta tontille koitua hyöty, oli kohtuullista, määrättiin tontinomistajan maksettavaksi sanottu korvaus RakennusL 90 §:n 3 momentin nojalla. KHO 29. 3. 1971 taltio 1435 n:o 4780/40/70.

Tonttia ei katsottu rakennetun pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, kun asemakaavan mukaan tontille oli sallittu rakentaa kerrosalaltaan 406 m² suuruinen asuinrakennus, mutta tontilla oleva asuinrakennus, joka tosin sijaitsi kaavan mukaan rakennettavaksi sallitulla alalla, oli pohjapinta-alaltaan noin 50,60 m². Tontilla oleva asuinrakennus oli yksikerroksinen asemakaavan salliessa niin ikään yksikerroksisen omakotitalon rakentamisen. KHO 24. 6. 1970 taltio 3206 n:o 865/37/70.

Tonttia ei katsottu rakennetun pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, kun rakennukset sijaitsivat suunnilleen vahvistetun asemakaavan mukaisella rakennusalalla, mutta kaavan mukaisesta rakennusalasta oli rakennettu 95,4 m², sallitusta 540,7 m²:n kerrosalasta eli rakennettu 150 m², ja tontilla oleva asuinrakennus oli 1¹/₂-kerroksinen asemakaavan salliessa 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Kadun rakentamiskorvaus määrättiin tontinomistajan suoritettavaksi RakennusL 90 §:n 3 momentin nojalla sillä perusteella, että korvauksen suorittaminen ottaen huomioon kadusta tontille koitua hyöty oli kohtuullista. Yleisen viemärin rakentamiskustannuksia ei tontinomistaja ollut velvollinen maksamaan, koska tontilla ei ollut viemäriä. KHO 27. 5. 1970 taltio 2759 n:o 3494/30/69.

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 laiminlyödyään, sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämää 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 viemärin 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 saatavain ulosotosta on säädetty. Kaupungin on pidettävä maksamattomista korvauksista julkista luetteloa.

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

93 §.

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

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

Kaupungin on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana, uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näytetä hakuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan syyn takia. 4. 12. 1970/749.

Jos moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeään katuun liittyy kallisirakenteinen 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. 4. 12. 1970/749.

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 kestopäällystämistä ja reunakivien laittamisesta aiheutuneista kustannuksista. KHO 1963 A II 219 (ään. 5-2).

94 §.

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

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

Kaupungilla oli oikeus saada, kun otettiin huomioon RakennusL 94 §:n 1 mom:n

ja 148 §:n 3 mom:n säännökset, valtionrautateiltä korvaus liikennealueen osalta sellaisen kadun uudelleen kestopäällystämistä, joka RakennusL:n voimaantullessa oli ollut kenttäkiviillä päällystettyä luovutettu yleiseen käyttöön. Se seikka, että alue oli pakkolunastettu valtionrautateille PakkolunL:n nojalla, ei vapauttanut valtionrautateiltä korvausvelvollisuudesta. KHO 1963 A I 18.

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

11 luku.

Rakennuskaava.

95 §.

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

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

Rakennuskaavassa ei voitu varata maanviljelys- ja metsätalousalueita eikä määrätä näitä alueita koskevasta rakentamisrajoituksesta tai -kiellosta. KHO 1962 I 21.

Kun rakennuskaavassa jalankululle varatuksi merkityn korttelin osan käyttötapa oli epäselvä eikä käytetyn merkinnän mukaan voitu täsmällisesti tietää, mitä rajoituksia siitä rakennuspaikan käyttämiselle aiheutui, ei rakennuskaavan voitu katsoa tydyttävästi täyttävän niitä vaatimuksia, joi-

ta kohtuuden mukaan voitiin asettaa järjestetyille rakennustoiminnalle, minkä vuoksi lääninhallituksen päätös, jolla rakennuskaava oli vahvistettu, kumottiin. KHO 1963 A II 69.

96 §.

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

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

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

Rakennuskaavamääräyksiin otettu kaivamista, tasoittamista, täyttämistä ja muuta niihin verrattavaa työtä koskeva kielto kumottiin lainvastaisena. KHO 1966 A II 58.

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 pyy-

tänyt, kunnalla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen pakkio 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 rakennuskaava on päätetty muuttaa;

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

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

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

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

Alueella, jolle kunnanvaltuusto oli päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan ja jolla siten oli voimassa RakennusL 100 §:n 4 momentissa tarkoitettu puiden kaatamista koskeva kielto, ei myönnetty lupaa metsän hakkuuseen, vaikka se perustui piirimetsälautakunnan hyväksymään metsänhakkuusoppimukseen, koska hakkuu ilmeisesti olisi tuottanut huomattavaa haittaa kaavan laadittamiselle ja toteuttamiselle sekä turmellut maisemakuvaa. KHO 17. 11. 1970 tallio 5275 n:o 4303/32/70.

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 maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto. (9. 8. 1968/493)

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

102 §.

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

103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, 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 maanmittaus-toimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie- maasta, jonka omistaja on korvauksetta tai jo suoritettua korvausta vastaan pysyvästi tieksi luovuttanut taikka aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla eikä muullakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.

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

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

105 §.

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

106 §.

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

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

107 §.

Mitä 104, 105 ja 106 §:ssä on säädetty, ei ole sovellettava yleisistä teistä annetussa laissa (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 vakuutta vastaan.

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

109 §.

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

110 §.

(9. 8. 1968/493) Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseensa käytettäväksi tai sen pakkolunastamista pantu vireille eikä maanomistaja rakennuskaavasta johtuvan rakentamisrajoituksen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on kunta tai, milloin alue on kaavassa katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan alueen. Mikäli kunta tai valtio ei täytä lunastusvel-

vollisuuttaan, omistajalla on oikeus kanteella vaatia sitä. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista. Mitä 58 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa tässä momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuudesta.

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

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

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

111 §.

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

Omaisuuksia tämän luvun säännösten nojalla pakkolunastettaessa on noudatettava



Miksi Salpa-huoneistot ovat edullisia?

Salpa Oy on rakennuttaja, jolla on 19 osakasrakentajaa eri puolilla Suomea. Näillä osakasrakentajilla on omat elementtitehtaansa, nykyaikainen rakennuskalusto ja pitkälle koulutettu suunnittelu-, tuotanto- ja valvontahenkilökunta. Ja kun Salpa-tuotannon pääpaino on suurehkoissa aluerakennuskohteissa, joista sopimukset tehdään kuntien kanssa, päästään edullisiin tonttihankintoihin ja hyvään palvelutasoon. Korkea teollistamisaste ja sarjatuoanto — samalla kuitenkin rakentajien monipuolinen huoneistovalikoima — vaikuttaa merkittävästi tuotantokustannusten kohtuullisuuteen. Kannattaa tutustua Salpa-tuotantoon.

 **salpaoy** Bulevardi 2
00120 Helsinki 12
puh. 601 433

pakkolunastuslain säännöksiä, kuitenkin niin, että korvaus määrätään tämän lain 60 §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan sekä soveltaen 68 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä.

112 §.

Rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia.

113 §.

Rakennuskaavan toteuttamiseen kuuluu rakennuskaava-alueen tarpeellisten liikenneväylien ja viemärilaitoksen 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 lunastami-

sesta 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)

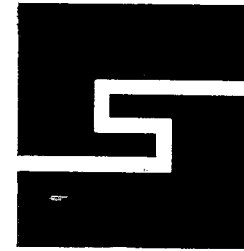
Mitä on säädetty kaupunginvaltuustosta, kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on tällöin vastaavasti voimassa kunnanvaltuustosta, kunnanhallituksesta ja rakennuslautakunnasta.

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

118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asemakaava-alueella itsenäiseksi tiläksi 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.



Salpa Oy:llä 19 osakasrakentajaa

Salpa Oy rakennuttaa pääasiassa kerros- ja rivitaloja kautta koko maan. Tuotannossa ovat etusijalla suurehkot aluerakennuskohteet, joissa voidaan rakentamisen ohella ratkaisevasti vaikuttaa myös alueen suunnitteluun — ympäristöön, kunnallisiin ja liike-elämän palveluihin.

Salpa Oy:n osakasrakentajat vastaavat lähes 13 %:sta maamme kerrostalotuotannosta.

Rakennusliike B & K Oy, Rakennusliike Evälahti & Kni, Rakennustoimisto Klaus Groth, Rakennustoimisto Jalo Haapala Ky, Rakennusyhtymä P & J Halkola, Rakennustoimisto E.Y. Herhi, Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen & Kni, Insinööritoimisto Oy, Rakennustoimisto Viljo A. Kyllönen Ky, Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Oy, Rakennustoimisto Kiviniemi & Kni Ky, Rakennusliike K.E. Nyman, Rakennusliike T. Potinkara Oy, Rakennus Oy, Rakennusvoima Oy, Rakennusliike Mauri Rätty Ky, Talovalmiste Oy, Valurakenne Oy ja Lauri Viding Oy.



salpaoy

Bulevardi 2
00120 Helsinki 12
puh. 601 433

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 lujudeltaan, 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 palkitussuunnitelman.

III A OSASTO.

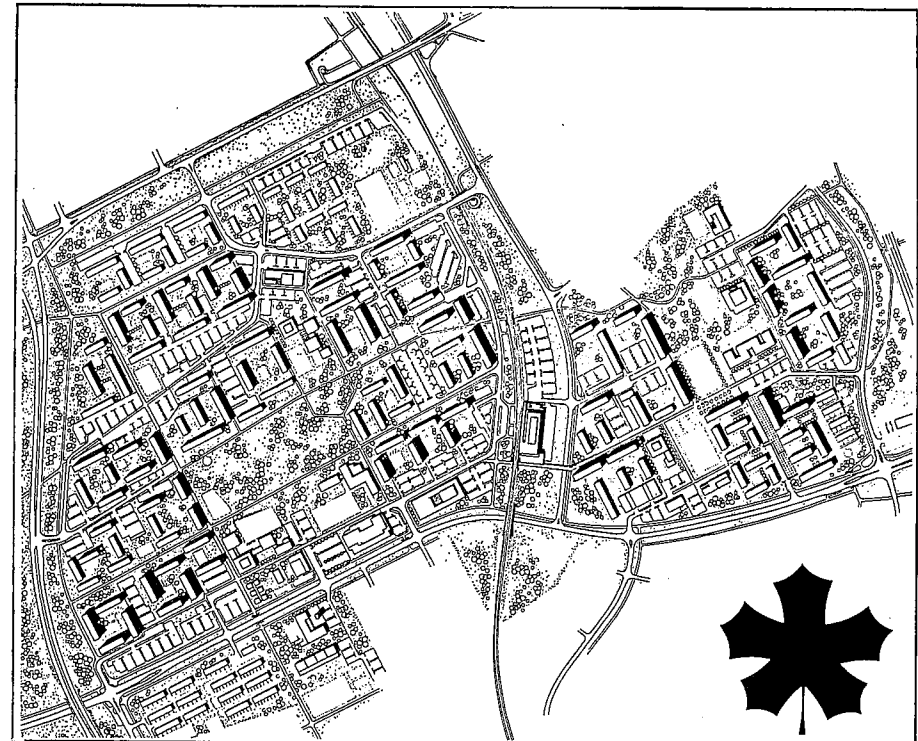
Rantakaavaa koskevat säännökset.

14 a luku.

Rantakaava.

123 a §.

19.9.1969/626) Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteluun pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten on tarpeen sen joh-



3300 Salpa-huoneistoa Martinlaaksossa 1975.

Martinlaaksoon on jo valmistunut toista tuhatta Salpa-huoneistoa. Lisäksi liikekeskus, koulut yms. ovat jo päässeet toimimaan. Martinlaakso on alueena viihtyisä ja palveleva. Ja sitä mukaa kuin asuntoja valmistuu, kasvaa myös palvelutaso. Uimahalli valmistuu -72, sähkörata -74.

Martinlaakso on Salpa-tuotantoa. Esimerkki hyvin suunnitellusta ja toteutetusta aluerakentamisesta.

Salpa OY Bulevardi 2
00120 Helsinki 12
puh. 601 433

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 tarpeellisenä, on alueelle laadittava rantakaava.

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

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

Rantakaavassa on varattu tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, kuten rakennusmaaksi ja kaava-alueen omaa tarvetta palveleviksi yhteiskäyttö-alueiksi, niin kuin uima- ja leikkipäi-alueiksi, vapaa-alueiksi sekä teiksi ja muiksi liikenteelle tarpeellisiksi alueiksi. Milloin on katsottava tarpeelliseksi, rantakaavassa on osoitettava alueilta 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 käyttämisestä on kaavaan otettava näitä kos-

kevat määräykset (r a n t a k a a v a m ä ä r ä y k s e t).

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 tarpeellisenä.

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

Milloin syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä 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 ratkaisemisesta tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisenä. 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-

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

Jos tärkeä yleinen etu vaatii, kunta voi muutoinkin kuin 3 momentissa tarkoitettuisissa 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 viivytyksettä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitettujen 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 koituvan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettujen tarpeelliset kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin on säädetty.

123 e §.

(19. 9. 1969/626) Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (r a k e n t a m i s r a j o i t u s). 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 maisemakuvaa.

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

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

123 g §.

(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 määrälän erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijaan, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan.

123 i §.

(19. 9. 1969/626) Alueelle, jolla on voimassa rantakaava, kunta ei ole velvollinen laatimaan asemakaavaa tai rakennuskaavaa, jollei sisäasiainministeriö sen mukaan, kuin 143 §:ssä säädetään, toisin määrää.

IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

15 luku.

Yleistä.

124 §.

Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai 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 asianomaisen 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 paistoitussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

127 §.

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

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

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

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.

130 §.

Uudisrakennukseksi on katsot-

tava, 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;
- kivistä ja puista koottujen tukien varaan nostettua proomua, joka oli rakennettu kesäasunnoksi. KHO 29. 1. 1970 talio 442 n:o 4357/30/69.

Muutustyö, 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 saostuskai-voa, KHO 1957 II 402 (ään. 3–2);
- ulkoportaiden rakentamista, KHO 1950 II 367 a;
- Keittiön ja kolmen asuinhuoneen rakentamista liike- ja asuinrakennuksen toisen kerroksen varastotilaan, KHO 1952 II 457;
- rakennuksen sementtilaatoilla vuoraamista, tiilillä kattamista ja ikkunoiden uusimista toisen muotoisiksi sekä kahden huoneen liikehuoneiksi muuttamista, KHO 25. 2. 1960 talio 1226.

Tien suoja-alueella olevan asuinrakennuksen korjaamista myymälärakennukseksi siten, että rakennukseen avattiin kaksi näyteikkunaa ja rakennettiin kuisti, ei katsottu uudisrakennukseksi eikä rakennus-

asuntopula leikkasi siivet noususuhdanteelta

mutta **Vatro** leikkaa siivet vuokra-asuntopulalta. Ensimmäisenä toimintavuotena olemme yltäneet jo yli 5.000 vuokra-asuntoon.

Olemme keskittyneet pääasiassa paikkakunnille, joilla vuokra-asuntojen puute estää yritystoiminnan laajenemisen.

Tarjoamme yrityksille, jotka ovat kiinnostuneita yhteistojennassa kanssamme rakentamaan **vuokra-asuntoja** työntekijöitä varten, monipuolista apua vuokra-asuntojen rahoitukseen ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Pääosa vuonna 1972 alkavista hankkeista on jo markkinoitu. **ESPOO, FORSSA, HAMEEN-LINNA, IISALMI, LAHTI, MIK-KELI, OULU, RIIHIMÄKI, TAM-PERE, TURKU, VANTAA ja VIHTI**

ovat eräitä niistä kunnista, joista Teillä on vielä mahdollisuus saada vuokra-asuntoja.

Nuorisohotellit on tarkoitettu itsenäisesti toimeentuleville nuorille, esimerkiksi teollisuuden ja yritystoiminnan työntekijöille.

Näitä on suunnitteilla mm. seuraaville paikkakunnille: **ESPOO, KIRKKONUMMI, LAP-PEENRANTA, OULU, ROVA-NIEMI, SEINAJOKI ja VANTAA**

Mikäli tarvitsette vuokra-asuntoja työntekijöillenne, tulkaa mukaan edellä lueteltuihin hankkeisiin ja siten Vatro-yhteistöimintaan.



Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy
Museokatu 17 A 1, 00100 Helsinki 10
Puhelin 90-440778, telex 12-1070

asuntopula leikkasi siivet noususuhdanteelta

mutta **Vatro** leikkaa siivet vuokra-asuntopulalta. Ensimmäisenä toimintavuotenumme olemme ylittäneet jo yli 5.000 vuokra-asuntoon.

Olemme keskittyneet pääasiassa paikkakunnille, joilla vuokra-asuntojen puute estää yritystoiminnan laajenemisen.

Tarjoamme yrityksille, jotka ovat kiinnostuneita yhteistojen minnassa kanssamme rakentamaan **vuokra-asuntoja** työntekijöitään varten, monipuolista apua vuokra-asuntojen rahoitukseen ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Pääosa vuonna 1972 alkavista hankkeista on jo markkinoitu.

ESPOO, FORSSA, HÄMEEN-LINNA, IISALMI, LAHTI, MIKKELI, OULU, RIIHIMÄKI, TAMPERE, TURKU, VANTAA ja VIHTI

ovat eräitä niistä kunnista, joista Teillä on vielä mahdollisuus saada vuokra-asuntoja.

Nuorisohotellit on tarkoitettu itsenäisesti toimeentulleille nuorille, esimerkiksi teollisuuden ja yritystoiminnan työntekijöille.

Näitä on suunnitteilla mm. seuraaville paikkakunnille:
ESPOO, KIRKKONUMMI, LAPPEENRANTA, OULU, ROVANIEMI, SEINÄJOKI ja VANTAA

Mikäli tarvitsette vuokra-asuntoja työntekijöillenne, tulkaa mukaan edellä lueteltuihin hankkeisiin ja siten **Vatro**-yhteistoimintaan.



Vuokra-asuntojen tuotanto
ja rahoitus Oy
Museokatu 17 A 1, 00100 Helsinki 10
Puhelin 90-440778, telex 12-1070

työhön tarvittu LH:n lupaa. TVH:lla katsottiin asiassa olevan valitusoikeus. KHO 1959 II 297.

131 §.

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

Tällaisen kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, 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 häiritsee 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 häiritsee liikennettä tai ei soveltuisi ympäristöön ja kun sen asemakaavamääräyksen, jolla oli kielletty rakentamista kerros- ja liiketonteille vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle tilapäistään 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 sijoittamasta 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 ra-

kennelman, on tuota henkilöä kuultava. KHO 1963 A II 2 (ään. 4-1), Lm 1963 s. 389.

131 a.

(11. 6. 1965/330) Kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita 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 luettaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sovellettaessa 71, 86, 87 ja 88 §:n säännöksiä luetaan tontin 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 koskevasta säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Edellä 42 §:n 1 momentissa ja 100 §:n 1 momentissa säädetystä rakentamisrajoituksesta ei saa kuitenkaan myöntää poikkeusta rakennuksen korkeuteen eikä kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään.

Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevasta 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 asuintoimintaa 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 tilapäisestä rakennusta koskevien säännösten nojalla. KHO 7. 9. 1959 taltio 5216.

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

Kun maistraatti oli myöntänyt rakennusluvun tilapäisen rakennuksen rakentamiseen 5 vuoden ajaksi, sillä ei ollut valtaa pitentää 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.

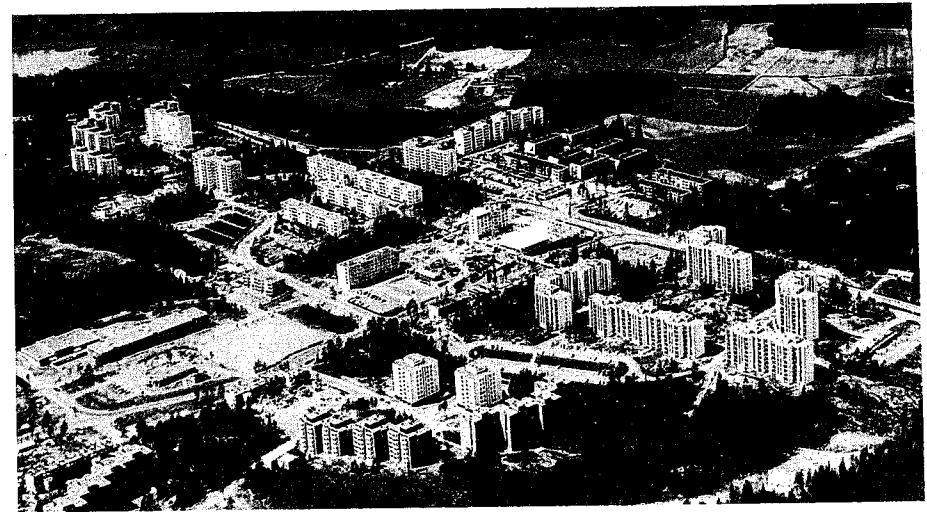
Edellä 1 momentissa tarkoitettulla alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, puhelin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

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

Kun pumppaamo oli tarpeen viemäri-vesien johtamiseksi paikalta edelleen eikä se ollut laadultaan ja merkitykseltään sellainen, että sitä oli pidettävä erityisenä pumppamolaitoksena, pumppaamon katsottiin kuuluvan viemäriin. Mäanomistaja oli RakennusL 133 §:n nojalla velvollinen sallimaan pumppaamon sijoittamisen maalleen laissa säädettyjen edellytysten vallitessa. Pumppaamo rakennettiin maanpinnan alapuolelle siten, että sen kansi tuli n. 30—40 cm korkeudelle maanpinnasta. Pumppaamorakennelma oli 3,6 m pitkä ja 3,5 m leveä sekä 3,5 m korkea. KHO 18. 3. 1970 taltio 1416 n:o 206/35/69.

134 §.

Tontin tai muun kiinteistön omistaja ja



Lounaisrannikko, Ylä- ja Merisoukka, n. 11 000 asukasta.

ESPOON LOUNAISRANNIKKO

- Aluerakentamissopimukset allekirjoitettiin 28. 5. 1966. Sopimuskomppanit: Espoon kaupala toisaalta sekä Keskus-SATO Oy, Asuntosäätiö ja POLAR-rakennus-ösakeyhtiö toisaalta.
- Ensimmäiset asuntorakennuskohteet: Soukka, Kivenlahti ja Hanikka. Aluerakentajien käytössä on maa-alueita n. 730 ha.
- Mainitun sydänalueen ennakoitu asukasmäärä on n. 42 000—45 000. Alueelle tulee Lounais-Espoon — n. 70 000 asukkaan — keskus.
- Asuntotuotanto käsittää kerros-, rinne-, rivi- ja omakotitaloja; omistus- ja vuokra-

asuntoja sekä arava- että ei-aravaliinjalla. Rakentaminen on aloitettu syksyllä 1967 ja vv. 1970—71 vaihteessa oli alueella valmiina ja rakenteilla yhteensä n. 2 500 asuntoa.

Tuotanto on v:sta 1970 lähtien n. 1 000 asuntoa vuodessa.

- Asuntosäästäntä: Postisäästöpankki, Kansallisosakepankki, Helsingin Suomalainen Säästöpankki, Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki ja Helsingin Osakepankki. Pääteollisuusalueet sijoittuvat Jorvaksen moottoritien pohjoispuolisille sopimus-alueilla (Kivenlahti—Kauk-lahti)

Esittely ja myynti:



KESKUS-SATO Oy

Henry Fordinkatu 3
00150 Helsinki 15
Vaihde 659 722

**Asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
00120 Helsinki 12
Vaihde 13 339

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 haittaa omaisuuden tavanmukaista käyttämistä eivätkä aiheuta rumeinnusta, joka voidaan kohtuullisin kustannuksin välttää.

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnon-suhteiden tahti 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 siltä osin palautettava. (23. 4. 1965/233)

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta alkoon 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 säädettävien perusteiden mukaan valtionapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannuksiin 50 sadalta yhden tai enintään kahden rakennustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuksista ja päivärahoista aiheutuneista menoista.

16 luku.

Muutoksenhaku.

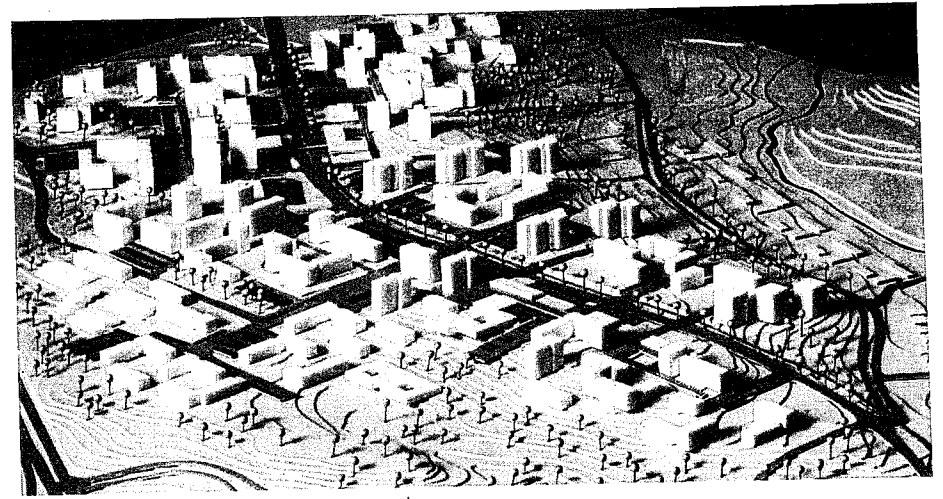
138 §.

(29. 4. 1966/250) Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annetusta 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 tuolloisesta 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-



Tervetuloa Hakunilaan!

- 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 316 ha. Siitä on varsinaista asuntoaluetta n. 90 ha, teollisuusaluetta n. 60 ha sekä puisto- ja vapaa-ajan aluetta n. 170 ha.
- Koko Hakunilan asukasluvaksi on laskettu n. 25 000 henkilöä, joista n. 15 000 sijoittuu Keskus-SATOn alueelle. Hakunilaan tulee laaja pääkeskus. Palvelutoiminta on erittäin monipuolinen.
- Asuntotuotanto käsittää kerros- ja rivitaloja sekä kytkettyjä omakotitaloja. Syksyllä -71 oli alueella valmiina tai rakenteilla yhteensä 1490 asuntoa, kerrostaloissa 1154 ja rivitaloissa 336, osake-, aravaosake- ja aravavuokra-asuntoina.



KESKUS-SATO Oy

Henry Fordinkatu 3
00150 Helsinki 15
Vaihde 659 722

Esittely ja myynti:

**asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
00120 Helsinki 12
Vaihde 13 339

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.

Maistraatti oli päätöksellään myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan sijoittaa kukkakioski omistamalleen tontille tilapäisesti. Yhtiön osakkeenomistaja, joka omisti yhtiön ne osakkeet mitkä oikeuttivat sen huoneiston hallintaan, jonka huoneiston ikkunan alle po. kukkakioski tuli sijoitettavaksi valitti maistraatin päätöksestä lääninoikeuteen. Valituskirjassaan osakkeenomistaja lausui, että kukkakioskin sijoittaminen po. paikalle häiritsi huoneistossa asuvien rauhaa ja häiritä näkyvyyttä huoneiston ikkunasta, lääninoikeus hylkäsi valituksen. Osakkeenomistaja haki muutosta KHO:ssa, jolloin yhtiö valituksen johdosta antamassaan selityksessä muun ohella väitti, ettei osakkeenomistajalla ollut valitusoikeutta. KHO: Koska osakkeenomistaja hallitsi yhtiön omistamassa talossa huoneistoa, joka sijaitti ko. kukkakioskin rakennuspaikan vastapäätä, oli osakkeenomistajalla, kun otettiin huomioon RakennusL 138 §:n 2 momentti, valitusoikeus. KHO 18. 3. 1970 taltio 1411 n:o 4313/30/69.

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 vaarallisen ja ympäristöään rumentavana purettavaksi. KHO, 1965 A II 106, Lm 1966 s. 113.

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

140 §.

Maistraatin, järjestysoikeuden 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 an-

nettava 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 annetussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava, ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kuitenkin kieltää täytäntöön panemisen. (9. 8. 1968/493)

Laki on sama 124 §:n 2 momentissa tarkoitettusta 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 hyväksy-



asunto ei ole pelkästään seinät ja katto

Se on koti, jossa tulee viihtyä. Se on sijoitus, jonka tulee hyödyttää vielä lapsiammekin. Asunto on eräs elämämme tärkeimmistä kohteista. Näin ajattelemme Rakennus Oy:ssä, eräässä maamme suurimmista rakennusyhtiöistä. Se kuvastuu työmme jäljessä. Tällä hetkellä rakennamme mm: **ESPOO** Suvela, **HELSINKI**: Mellunmäki ja Suurmetsä, **HELSINGIN MLK** Martinlaakso, **JÄRVENPÄÄ** Pongala, **LOHJA** Puistola ja Routio, **TURKU** Ilpoinen ja Runosmäki, **TUUSULA** Hirstienmäki. Näissä aluerakennuskohteissa on nousemassa yhteensä noin 1500 asuntoa.



rakennus oy

Iso Roobertink. 4
00120 Helsinki 12
puhelin 90-13 022

Aurakatu 8
20100 Turku 10
puh. 921-330 311

Vihdinkatu 2
08100 Lohja
puh. 912-81 358

minen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijakoa lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla. (19. 9. 1969/626)

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

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

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa ole ottanut rantakaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei tämän vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää aluetta hyväkseen, sisäasiainministeriön tulee 1 momentissa säädetyllä tavalla velvoittaa kunta ministeriön asettamassa, enintään kahden vuoden pituisessa määräajassa, laatimaan tai muuttamaan rantakaava edellyttäen, että esityksen tehnyt maanomistaja on suorittanut kunnalle etukäteen laatimiskustannukset taikka asettanut niistä riittävän vakuuden. Määrääjän 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 katuja yleiseen käyttöön, lääninhallituksella on valta velvoittaa kaupunki siihen uhkasakolla. Jos kaupunki 79 §:n mukaan joutuu rakentamaan katuja niin paljon, että siitä aiheutuu kaupungin taloudelle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisessa, joiden rakentamisen siirtymisestä aiheutuu vähimmin haittaa.

Kun kysymys rakennuskaavan muuttamisesta voidaan RakennusL 143 §:n nojalla saattaa sisäasiainministeriön tutkittavaksi, ei kunnanvaltuuston päätös, jolla vaatimus rakennuskaavan muuttamisesta oli hylätty, loukannut tontinomistajan yksityistä oikeutta. KHO 26. 8. 1969 taltio 4222 n:o 1889/30/69. Samoin asemakaavan muuttamisen osalta: KHO 1966 II 14.

144 §.

Milloin joku rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muutoin niskoittelee niiden mukaisten velvollisuuksiensa täyttämässä, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeuden sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pakotettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poistamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laiminlyöjän kustannuksella (teettämishaka). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

Teettämishallalla suoritettua työn kustan-

nukset 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, velvoitettiin yhtiö, ottaen huomioon 144 §:n säännökset, poistamaan luvatta vedetyt johdot tontilta. KHO 23. 1. 1968 taltio 402.

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

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

Rakennuksen kellarikerroksessa oli ilman maistraatin lupaa vahvistettujen rakennuspiirustusten vastaisesti sisustettuja huoneiloja asuinhuoneiksi. Tämä työ oli suoritettu huomattavan pitkän aikaa sitten ja huoneenvuokraviranomaiset olivat pitäneet huoneiloja asuinhuoneistoina. Kun suoritettu työ muutoinkin oli ollut viranomaisen tiedossa näiden ryhtymättä aikaisemmin asiassa toimenpiteisiin ja huoneilat täyttivät paloturvallisuuden ja terveellisyysvaatimukset, talonomistajaa ei voitu kieltää käyttämästä huoneiloja asuinhuoneistoina. KHO 1964 A I 1.

Luvattoman rakennuksen poistamiseksi ei voitu samalla kertaa asettaa sekä uhkasakkoa että teettämishakua. KHO 3. 3. 1970 taltio 1089 n:o 396/40/70.

145 §.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on maistraatilla, järjestysoikeudella, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämällä valvojalla sekä rakennustarkastajalla valta sulkemalla tai sietoimällä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytyksettä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkasta-

jan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysoikeudelle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysoikeus niin määrää. (9. 8. 1968/493)

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

146 §.

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

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitetun 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 annettun 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 asema-kaavalaissa 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 tarkoitetut kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitetut viemärit rakennettu. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 ja 2 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset.

Milloin katu, joka on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön, on sorapäällysteinen ja se kestopäällystetään tai kenttäkivillä päällystetty katu uudelleen päällystetään ajanmukaisella kestopäällysteellä tahi kadun kestopäällyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitetun alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäällystämistä 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (15. 5. 1964/239)

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

Velvollisuutta suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamisesta ei tontinomistajalla ole, 3 momentissa tarkoitettua kes-

topäällystämistä 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 asema-kaavalain 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 saanut 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 voimaantulosta. Ennen lain voimaantuloa annettu raken-

Miten rahoitan oman kodin?



Siihen ja moneen muuhun kiperään kysymykseen saatte vastauksen meiltä. "Omakotirakentajan rakennustietoutta"-esite kertoo tontin hankinnasta, rakennus- ja velvoitteista, rahoituksesta, velvoitteista ja paljosta muusta. "Omakotirakentajan kustannustarkkailu"-esite tarjoaa järjestelmän, joka tietokoneen avulla antaa Teille tarkan laskelman rakennuksenne menoista ja kustannusarvion pitävyydestä. Tarvitsette molempia esitteitä aloittaessanne oman kodin rakentamisen. Saatte ne meiltä.

ystävällisesti
KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

nuskielto 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 rakennusraitteita 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 järjestysoikeus.

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tamikuuta 1961.

Rakennustarkastaja on, jollei 10 §:n 4 momentissa tarkoitettua vapautusta ole myönnetty, otettava vuoden 1962 loppuun mennessä. Mitä rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta 10 §:n 5 momen-

tissa on säädetty, ei koske lain voimaan tullessa virassa olevaa rakennustarkastajaa.

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tamikuuta 1967.

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

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

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

Alueella, jolle lääninhallitus ennen tämän lain voimaantuloa on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa se on päättänyt muuttaa, on voimassa rakennuskielto kunnes kunnanvaltuusto on tehnyt tämän lain 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetun päätöksen, enintään kuitenkin vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. Erityisestä syystä lääninhallitus voi pidentää kiellon voimassaoloaikaa.

Rakennamme asuntoja — kohtuullisin kustannuksin — uusinta rakennustekniikkaa hyväksikäyttäen — kerrostalo- ja pientaloasuntoja — pienasuntoja — perheasuntoja — vanhustenasuntoja — opiskelija-asuntoja — omistusasuntoja — vuokra-asuntoja — kaupunkiin — kauppaloihin — maaseudulle — asuntoja asunnon-tarvitsijoille



MRN RAKENNUSTOIMISTO MATTINEN & NIEMELÄ OY

Tampere, Rautatiekatu 17—19, puh. 21 280
Helsinki, Pohjois-Hesperiankatu 13 B, puh. 49 18 71
Lahti, Puistokatu 3, puh. 22 160

MRN RAKENNUSTOIMISTO KIVINIEMI & KUMPP. OY

Valkeakoski, Honkitemmille 13, puh. 42 422

PIE PIIRKAN ELEMENTTIRAKENNE OY

Tampere, Rautatiekatu 17—19, puh. 21 280

Osakassuhteiden alihankintatöiden lisäksi myös elementtitoimia koko Etelä-Suomeen.
Elementtiliittaat:
Tampere, Nurmijärvi



Milloin lääninhallitus on päättäessään rakennuskaavan laatimisesta tai muuttamisesta määritellyt alueen vain likimääräisesti, on sen viipymättä määrättävä alueen rajat ja saatettava päätöksensä maanmittauskonttorin, kunnanhallituksen ja rakennuslautakunnan tietoon.

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

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

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

Sen sijasta, mitä tämän lain 143 §:n 1 momentissa on säädetty, sisäasiainministeriö voi 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta määrätä, että rakennuskaava laaditaan valtion toimesta kunnan kustannuksella, kuitenkin niin, että milloin erityistä syytä on, osa kustannuksista voidaan jättää valtion vastattaviksi. Sisäasiainministeriö voi tällöin antaa alueelle rakennuskiellon enintään kahdeksi vuodeksi ja erityisestä syystä pidentää sen voimassaoloa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen myöntämistä tästä rakennuskiellosta, käsitellään 132 §:n 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä.

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

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tam-
mikuuta 1969.

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

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

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

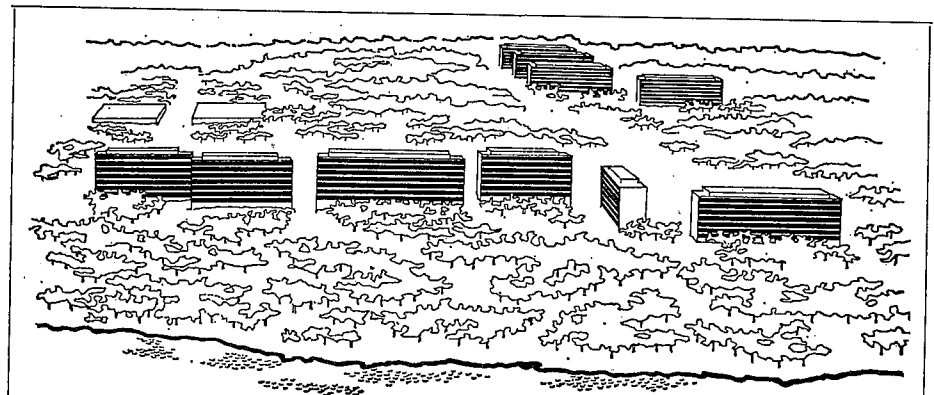
Tämän lain 23 §:n 2-4 momentin ja 24 §:n säännöksiä sovelletaan ensimmäisen kerran seutukaavaliiton toimintaohjelmaan ja kustannusarvioon vuodeksi 1969 ja valtion osuuteen sanotun vuoden kustannuksista.

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

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

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

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



TONTTILAN ASUNTOALUE

Tonttilan alueella on vuoden -71 loppuun mennessä valmiina asunnot 330 perheelle. Vuoteen -74 mennessä rakennuttaa Lahden Sato Oy vielä Tonttilaan lisäksi n. 300 asuntoa.

Alue sijaitsee Möysän kaupunginosassa n. 3 km Lahden keskustasta itään rajoittuen etelässä Joutjärveen.

Tonttilaan rakennetaan asuntolainoitettuja ja omarahoitustaloja. Lisäksi alueelle rakennetaan lastentalo, kansakoulu, ostoskeskus ja erillismyymälöitä.



Lähempiä tietoja:

LAHDEN SÄÄSTÖPANKKI
POHJOISMAIDEN YHDYSPANKKI OY Lahti

LAHDEN SATO OY
Vesijärvenkatu 34 A puh. 918-42 176

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 §.

Kaavoitus- ja rakennustoimia koskevissa
asioissa sisäasiainministeriön apuna on
kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelu-
kunta, johon valtioneuvosto kutsuu kol-
meksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan
ja varapuheenjohtajan sekä enintään 20
muuta jäsentä ja yhtä monta varajäsentä
henkilöistä, jotka edustavat viranomaisia
ja yhteisöjä sekä muutoin asiantuntemus-
ta kaavoitus- ja rakennustoimeen liittyvil-
lä aloilla. (26. 6. 1970/486)

1 a §. 2 momentti.

Sisäasiainministeriön apuna on teknil-
lisiä määräyksiä ja ohjeita rakentamisesta
koskevissa asioissa rakennusnormitoimi-
kunta sekä rakenteellista paloturvallisuut-
ta koskevissa asioissa paloluokitustoimi-
kunta. Rakennusnormitoimikuntaan valtio-
neuvosto kutsuu kolmeksi vuodeksi ker-
rallaan puheenjohtajan ja enintään 12
muuta jäsentä, joiden tulee edustaa toi-

mikunnan toimialaan kuuluvia asioita kä-
sitteleviä viranomaisia ja yhteisöjä sekä
asiantuntemusta alalla. Paloluokitustoimi-
kunnasta on erikseen määrätty. (9. 1.
1970/12)

2 §.

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

1) ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin
kaavoituksen ja rakennustoiminnan kehit-
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 kau-
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 kielistä 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettulla 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) Kunnanhallituksen 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 maisraatille 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
nähdessä 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
kokoontuttava, milloin lääninhallitus niin
määrää.

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

12 §.

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

Rakennuslautakunnan tehtäviin kuuluu:

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

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

Maaseututaajamien tehokasta asuntotuotantoa

rakentamamme asuntoja valmiina tai rakenteilla m.m.

JANAKKALA 724 ASUNTOA VIHTI 206 ASUNTOA

TUUSULA 190

SIUNTIO 53

NURMIJARVI 136

INKOO 72

Rivitalotuotantomme erittäin suosittua.

Tällä hetkellä asuntoja rakenteilla n. 10 kunnassa.

Uusia kohteita Etelä-Suomeen suunnitellaan.

Talovalmiste Oy

os. Turenki

puh. 917-82633

Illustraatiopiirros Turenkin Mäntyniemestä, johon rakentamme v. 1972-80 n. 400 asuntoa

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 nähtävälle asettamisesta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kunnallishallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta on hankittava terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä kaupungin 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 julkaitaan. 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 rakennusjärjestyistä muutettaessa.

15 §.

(Kumottu 16. 12. 1966/673)

16 §.

Rakennusjärjestykseen on otettava määräykset rakennusosoikeudesta, 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 arvostelemiseksi 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 selostuksessa 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 nähtävälle asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset asianomaisissa kunnissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava liittohallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

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

22 §.

(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, järjestysoikeuksille ja rakennuslautakunnille, asianomaisille keskusvirastoille, valtakunnasuunnittelutoimistolle 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 viranomaisen neuvotella seutukaavaliiton ja tarpeen mukaan naapurikuntien kanssa. Niin ikään on vastaavasti sovellettava, mitä seutukaavaehdotuksen 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 §.

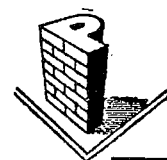
(20. 12. 1968/686) Yleiskaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistettavaksi alistamisessa on vastaavasti noudatettava, mitä 21 §:n 3 momentissa on seutukaavasta säädetty.

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-

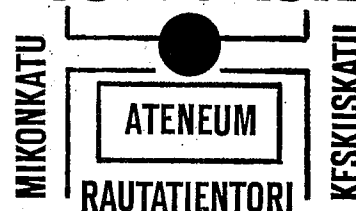
RAKENNUSTOIMISTO

A. PUOLIMATKA OY



Turku
Helsinki
Pori
Jyväskylä
Forssa

ASUNTOPISTE



Mm.
MYYRMÄEN
MARTINLAAKSON
SILTAMÄEN
OLARIN ja
KIRKKONUMMEN
BRON ALUE-
RAKENTAJA

Asuntopisteet ovat asunto-
kaupan palvelu-, esittely-
ja myyntipisteitä keskellä
Helsinkiä.

RAKENNUSTOIMISTO

A. PUOLIMATKA OY

FREDRIKINKATU 4B KESKUSKATU 7

HELSINKI 10 - ☎ 60 16 22

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 muuttettaessa.

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, maaston, maaperänsä ja muitten olosuhteittensa puolesta parhaiten soveltuvat;

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

3) maaston korkeussuhteet ja maaperän laatu samoin kuin vedensaanti- ja viemäröimismahdollisuudet 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) tavaraj- ja matkustajaliikenteen vaatimukset on tarpeen mukaan otettava huomioon;

14) kadut ja tiet on tehtävä liikenteen tarpeita vastaaviksi ja liikenneturvallisuuksiin 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 liikenneturvallisuuksiin;

16) katualueen vastakkaisilla puolilla olevien rakennusten välimatkaksi 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, kasvuvoimansa tai erikoisten luonnonsuhteidensa vuoksi ovat arvokkaita, on mikäli mahdollista suojeltava ja säilytettävä eikä ilman pakottavaa syytä hävitettävä; sekä

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

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

33 §.

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

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

2) rakennusrajoista, tontin rakennusala- ja rakennusten asemasta;

3) rakentamistiheydestä sekä tontille rakennettavien rakennusten ja huoneistojen enimmäismäärästä;

4) kerrosten lukumäärästä ja rakennusten korkeudesta;

5) rakennusaineista, rakennusten julkisivuista ja katoista;

6) pihamaasta ja yhteisten pihamaiden järjestämisestä;

7) velvollisuudesta pitää istutuksia tonttimaalla;

8) rakentamisesta rakentamattoman tonttimaan alapuolella;

9) tunnelin ja muitten tilojen varaamisesta tontin alle;

10) kiellostaa 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 rakentamiskiellosta; sekä

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

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

34 §.

Muidenkin alueiden kuin rakennuskorttelien käytöstä voidaan antaa asemakaavamääräyksiä, kuten:

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

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

3) tunnelin ja sillan rakentamisesta;

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

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

35 §.

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

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

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

36 §.

Asemakaava käsittää myös kaupunginosien nimet tai numerot, rakennuskorttelien numerot ja katujen nimet sekä, mikäli

pidetään tarpeellisena, puistojen ja torien ynnä muiden alueiden nimet.

37 §.

Asemakaava on pätevän henkilön valmistettava. Asemakaava on laadittava pohjakartalle 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 viemäröimismahdollisuuksista sekä tarpeellisen selvityksen maaperän laadusta.

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

39 §.

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kaupunginhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettavään alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkilökirjassa mainitulla tai muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan milloin asianomainen on hy-

väksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtävälle asettamista annettu kirjattuna postissa kuljetettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava maistraatin, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeellisiksi. Myös 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 nähtävälle, ei sitä ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäväksi.

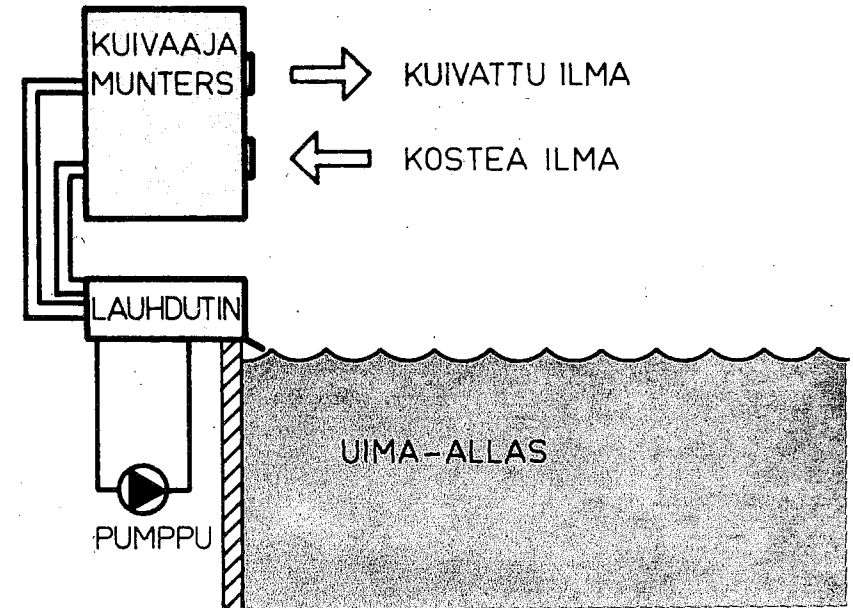
Tämän pykälän 2 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin asemakaava koskee ainoastaan 36 §:ssä mainittuja nimiä ja numeroita.

Kun ehdotus asemakaavaksi oli säädettyssä järjestyksessä ollut nähtävänä ja siihen oli muistutusten johdosta tehty epäoleellisia muutoksia, ei sitä tarvinnut asettaa uudelleen nähtäväksi. Koska asemakaavaan 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 ohkeen neljänä tai, jos kysymys on muusta kuin tontti- tai yleisten alueiden rekisteriin merkittävästä alueesta, viitenä kappaleena. Kartassa on oltava todistus siitä, että kartta on valtuuston päätöksen mukainen. Asiakirjoihin on liitettävä tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, mikäli niitä ei ole otettu

uima-allastilat kuiviksi



EDUT

- Talon eristeet pysyvät kuivina
- Käytetty energia talteen
- Käyttökustannukset minimiin
- Pienet asennuskustannukset
- Poistaa turhan ilmanvaihdon

TEKNILLINEN  HANKKIJÄ

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

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 §.

Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava maistraatilta.

50 §.

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

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

2) julkisivun muuttamiseen;

3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen;

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

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

6) tontin aitaamiseen ja ajoportin rakentamiseen.

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

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 sahajauhutiilestä rakennetun väliseinän korvaaminen kipsoniittiseinillä ja seinien palkan vähäinen muuttaminen ei ollut sellainen muutostyö, johon vaadittiin rakennuslupa tai RakennusA 50 §:ssä tarkoitettu maistraatin lupa. Rakennustyötä ei niin ollen ollut RakennusL 145 §:n nojalla keskeyttää, eikä muutostyön suorittajaa velvoittaa 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 aiotut, sillä jo olevat ja purettavat rakennukset sekä pihamaan järjestelyn autojen pysäköimis- ja kuormaustaikoihin; 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 rakennusluvan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 50 §:ssä tarkoitettu maistraatin luvasta.

52 §.

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

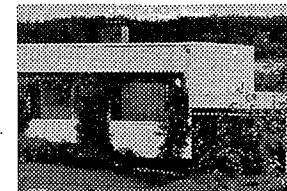
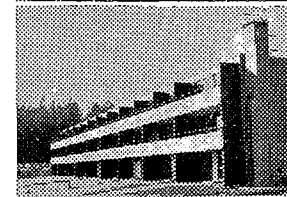
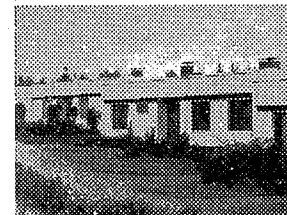
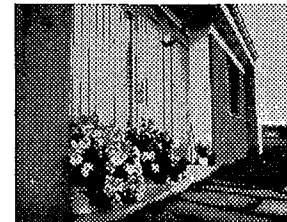
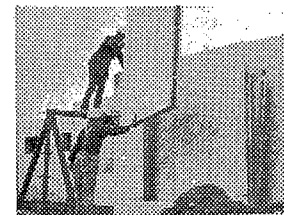
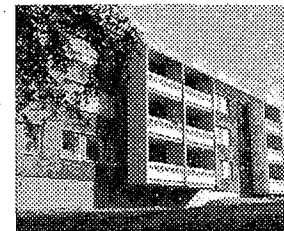
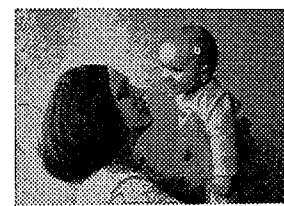
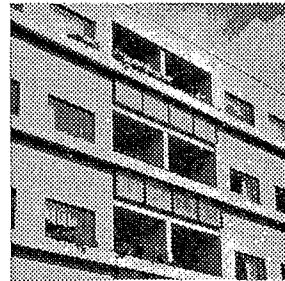
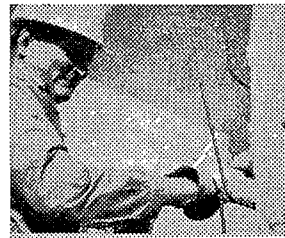
Milloin uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen johdosta on toimitettava 1 momentissa mainittu katselmus, katselmuksen ajasta on annettava todisteellinen tieto hakijalle ja naapuritonttien sekä suoraan tai vinottain vastapäätä sijaitsevien tonttien haltijoille.

53 §.

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



Olemme vuosien 1940—71 aikana rakentaneet yhteensä lähes 200 asuntolainoitettua ja kovan rahan taloa. Rakennamme taloudellisesti, pyrimme hyvään asumistasoon. Monta rautaa tulessa. Yli 1 100 000 m³ viihtyisyyttä.



TASA OY

Otavalankatu 9 A, TAMPERE, puh. vaihe 33 111.
Asuntomyymälä Hämeenkatu 9

tonteille tai vaikeuttaa niiden sopivaa rakentamista;

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

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

5) rakennus täyttää palo- ja henkilöturvallisuuden vaatimukset;

6) rakennus on muodoltaan sopusuhainen 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.

Milloin lisärakennus on vähäinen, 1 momentin säännöksiä ei sovelleta.

55 §.

Autopaikat ovat autojen säilytys tai pysäköimispaikkoja.

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

56 §.

Tontilla tulee olla sen käyttö, sijainti ja paikalliset 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 tarkoitus ottaa huomioon mahdollisuus pysäköidä tontin

ulkopuolella, on maistraatin ennen asian ratkaisemista pyydettävä kaupunginhallituksen lausunto; sekä

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

Milloin rakennusta käytetään useampaan tarkoitukseen, tontin autopaikkojen lukumäärä määräytyy eri huoneistojen perusteella laskettujen autopaikkojen yhteisen määrän mukaan: Jos samalla tontilla kuitenkin on teatteri tai muu huoneisto, jota pääasiassa käytetään vain iltaisin, ja liike tai muu huoneisto, jota pääasiassa käytetään vain päivisin, otetaan näistä huoneistoista huomioon vain enemmän autopaikkoja vaativa.

Milloin tonttia varten on sen ulkopuolelta asemakaavassa varattu autopaikkoja, on ne otettava vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä.

Milloin asemakaavassa on tontin osalta määrätty autopaikkojen lukumäärä, noudetaan asemakaavamääräystä.

57 §.

Maistraatti voi erityisestä syystä toimittu selvityksen jälkeen ja tarvittaessa kaupunginhallitusta kuultuaan vahvistaa tontin autopaikkojen määrän pienemmäksi kuin sen 56 §:n 1 momentin 1–6 ja 9 kohdan mukaan tulisi olla.

Milloin rakennuslupaa haettaessa ei esitetä yksityiskohtaista suunnitelmaa autopaikoista, yhden autopaikan ajoteineen katsotaan tarvitsevan 25 m² alan.

58 §.

Autopaikkaa ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman maistraatin lupaa.

59 §.

Olosuhteiden niin vaatien voidaan rakennuslupa antaa sillä ehdolla, että ennen rakennuksen rakentamista tai sen ottamista tarkoitettuun käyttöön, ryhdytään tarpeelliseen maan kuivattamiseen.

60 §.

Maistraatin on myöntäessään rakennusluvan määrättävä se aika, jolloin rakennuslain 85 §:ssä tarkoitettu pääsytie ja viemäri on rakennettava. Pääsytie ja viemäri on pidettävä kunnossa sinä aikana, kun niitä tarvitaan.

61 §.

Maistraatti voi myöntäessään rakennusluvan antaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta.

Milloin rakennuslupa koskee tonttia, jolle asemakaavassa on määrätty rakennusala, on rakennusluvan ehdoksi pantava, että rakennusalan ulkopuolella olevat rakennukset on määräajassa poistettava.

Rakennustyön kestäessä maistraatti voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustuksiin sekä muut erikoispiirustukset on jätettävä tarkastettaviksi. Yksityiskohtaisia määräyksiä voidaan tästä antaa rakennusjärjestyksessä.

62 §.

Maistraatin tulee rakennuslupaa myöntäessään valvoa, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Rakentamisesta rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettulla alueella voidaan asemakaavassa antaa erityisiä määräyksiä.

8 luku.

Rakennustyön valvonta.

63 §.

Maistraatin tulee valvoa, että rakentamiseen ei ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Maistraatin tulee myös tarkoin seurata rakennusyrityksiä ja tässä kohden muun muassa valvoa, että:

- 1) vahvistettuja piirustuksia ja määräyksiä noudatetaan;
- 2) tarkoituksenmukaisia rakennusaineita ja työtapoja käytetään;
- 3) riittäviin toimenpiteisiin ryhdytään niiden rakennusosien suojaamiseksi ja eristämiseksi, jotka ovat kosteudelle tai kylmyydelle alttiit;
- 4) rakennuksen kuivumista sopivilla toimenpiteillä tehokkaasti edistetään; sekä
- 5) kaikkea sellaista vältetään, mikä muutoin saattaa aiheuttaa vaaraa rakennuksen kestävyydelle taikka haittaa siinä oleville henkilöille.

64 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakentamiseen ryhdytään, on kiinteistöinsinöörin toimesta maalle merkittävä vahvistettujen piirustusten mukaan rakennuksen paikka ja sen korkeusasema. (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 aita 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 lupa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmukselut. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmukselut kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn.

Katselmukselut on toimitettava tarvittaessa yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Tarkempia määräyksiä rakennustöiden valvonnasta ja katselmuksien toimittamisesta on annettava rakennusjärjestyksessä.

66 §.

Edellä 6 §:ssä mainituilla 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 syytä keskeytetään, voi maistraatti, milloin asianhaarat vaativat, määrätä ajan, minkä kuluessa purkamistyö, paikan tasointi ja siistiminen on saatettava loppuun.

68 §.

Jokaisessa rakennustyössä tulee olla maistraatin hyväksymä henkilö, joka jatkuvasti johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Tällaisena rakennustyönä ei kuitenkaan pidetä pienehkön rakennuksen purkamista eikä vähäistä kaivamista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin maistraatti on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan anomukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuuvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuna vastaavana työnjohtajana saa toimia ainoastaan henkilö, joka teknillisen koulun tai siihen verrattavan tai sitä ylempään teknillisen oppilaitoksen antamalla todistuksella on näyttänyt omaavansa riittävät tiedot sekä sitapäisi 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 ammattipätevyys 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 varjellemiseksi vahingolta.

Erityisesti on katsottava, että:

- 1) perustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivu 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 vierisen 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 kivilujen rakentamiseksi maanpinnan alla olevaan tilaan.

74 §.

Rakennuskortteliin kuuluva maa on pidettävä siistissä kunnossa. Maistraatti voi määrätä sellaisen maan tarkoituksenmukaisesta järjestelystä ja kunnossapidosta.

Jos rakennus on kokonaan tai osaksi palanut tai tuhoutunut taikka rakennustyö jätetty kesken, on tontti tai rakennuspaikka viipymättä siten järjestettävä, ettei se rumenna ympäristöä eikä vaaranna henkilöturvallisuutta.

75 §.

Rakennusjärjestyksessä on määrättävä pihamaan järjestelystä, pihamaan ja kadun tai muun yleisen alueen välisestä kulkuyhteydestä sekä aitaamisesta ja tontin ajoportista.

76 §.

Asuntotontille ja yleisen rakennuksen tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinäiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, värinän tai melun takia taikka muusta syystä aiheuttaa pysyväistä kohtuutonta rasitusta 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 vaarattomista 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.

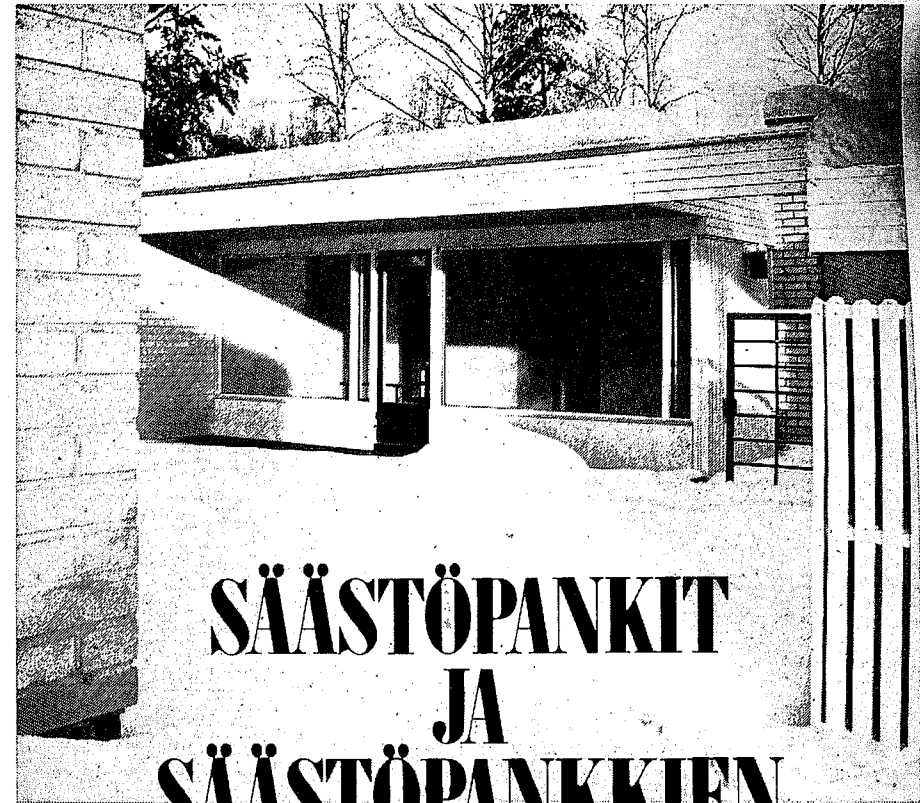
Asemakaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan.

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.



SÄÄSTÖPANKIT JA SÄÄSTÖPANKKIJEN KESKUS-OSAKE-PANKKI

MAAN SUURIN ASUNTOTUOTANNON RAHOITTAJA

83 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokö-
ron korkeuden tulee olla vähintään 250 cm
ja kolmi- tai useampikerroksisen rakennuk-
sen kerroskorkeuden, joka on huonekor-
keus lisättyä välipohjan paksuudella, vä-
hintään 280 cm. Huonekorkeus voi yksi-
kerroksisessa rakennuksessa, jossa on
enintään kaksi asuinhuoneistoa, olla vähin-
tään 240 cm ja kerroskorkeus alle 280 cm.
Maistraatti voi, milloin siihen on erityistä
syytä, asuin- tai työhuoneistoon kuuluvien
yksityisten huoneiden ja keittokö-
ron osalta sallia pienemmän korkeuden kuin
edellä on sanottu, ei kuitenkaan alle
220 cm.

Jos huoneen kattomuoto poikkeaa vaa-
kasuorasta tasosta, on noudatettava kes-
kikorkeuslaskelmaa, jossa 160 cm mata-
lampaa tilaa ei lasketa huonealaa.

84 §.

(11. 6. 1965/334) Asuin- ja työhuoneen
sekä keittokö-ron, jonka huoneala on yli
4 m², tulee olla riittävästi valaistu, ja ikku-
na-ala on oltava vähintään 1/10 huone-
alasta. Ikkunoihin 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 ikku-
naa vastassa olevan rakennuksen korkeus
laskettuna huoneen lattian tasosta ikku-
noitten ollessa samalla tontilla olevaan ra-
kennukseen päin, tai puolet vastapäisen
rakennuksen sallitusta korkeudesta ikku-
noitten ollessa naapuritontille päin. Pääik-
kunan edessä on aina oltava vähintään
8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta
tilaa.

Työhuone saadaan kuitenkin osaksi tai
kokonaan valaista myös tarkoituksenmu-
kaisesta kattoikkunasta tulevalta luonnon-
valolla.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan
yläpuolella oleva työhuone saadaan, mil-
loin toiminnan laatu sitä vaatii, maistraatin
suostumuksella 1 momentin ikkuna-ala
koskevista määräyksistä poiketen valaista
osaksi tai yksinomaan keinovalolla.

Milloin työhuone saadaan sijoittaa enem-
män maanpinnan alapuolelle kuin 4 mo-
mentissa on sanottu, saa sen tarpeen mu-
kaan valaista yksinomaan keinovalolla.

85 §.

Rakennuksessa tulee olla riittävästi tar-
peellisen väljiä ja helppokulkuisia uloskäy-
täviä. Jokaisesta huoneistosta on välittö-
mästi päästävä uloskäytävään, ja on siihen
johtavat ovet siten sijoitettava, että ne
haittaavat mahdollisimman vähän kulkua
uloskäytävässä.

Uloskäytävän on saatava riittävästi päi-
vänvaloa tai keinovaloa ja on siihen jär-
jestettävä riittävä tuuletus.

Uloskäytävien laadusta, leveydestä ja
muista tarpeellisista seikoista antaa sisä-
asiainministeriö tarkempia määräyksiä.

86 §.

Ullakon lattiaa älköön sijoitettako raken-
nuksen suurinta sallittua korkeutta yle-
mäksi. Maistraatti voi kuitenkin erityisessä
tapauksessa myöntää tästä poikkeuksen,
jotta alla olevan kerroksen huonekorkeutta
voitaisiin siten tarpeellisessa määrin korot-
taa tai milloin rakennukseen sijoitettavat
teknilliset laitteet sitä vaativat.

87 §.

Jokaisella asuinhuoneistolla tulee olla
käymälä. Työhuoneistoja varten on raken-
nettava tarpeellinen määrä käymälöitä.
Käymälöistä on muutoin voimassa, mitä
niistä on erikseen säädetty.

88 §.

Savupiiput ja poistoilmahormit on teh-
tävä sellaisiksi, että niistä johdettavan sa-

von ja kaasujen haitat riittävästi ehkäis-
tään.

Asuin- ja työhuoneessa pitää olla huo-
neen käyttötarkoituksen ja tilavuuden vaa-
tima ilmanvaihto. (11. 6. 1965/334)

Keittiöstä, keittokö-ron, kylpy- ja
suihkuhuoneesta sekä wc:stä tulee olla
tehokas ilmanpoisto.

89 §.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa
määräyksiä 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 huo-
mattavan osan vuorokaudesta. Asuinhuo-
neena ei pidetä eteistä, välikköä, kylpy-
huonetta, keittokö-ron 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 mo-
mentissa ja 76—79, 81—83 ja 85—89 §:ssä
sekä soveltuvin osin mitä 80 ja 84 §:ssä on
säädetty, koskee myös rakentamista ase-
makaava-alueen ulkopuolelle.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakentami-
nasta on säädetty 148 §:ssä.

10 luku.

Katu ja viemärlaitos.

92 §.

Rakennuslain 48 §:n 1 momentissa tar-
koitetusta maan haltuun ottamisesta kau-

pungin on ilmoitettava todisteellisesti vä-
hintään 14 päivää ennen alueen omista-
jalle ja haltijalle. Jos omistajaa tai haltijaa
ei tavata, maan haltuun ottaminen on an-
nettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalli-
set ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

93 §.

Rakennuslain 47 §:ssä tarkoitettua alu-
eella on toimitettava katselmus, jos maan
omistaja tai haltija tahi kaupunki sitä vaa-
tii, ilmoittamalla asiasta kaupungin lunas-
tustoimikunnalle ennen edellä 92 §:ssä tar-
koitettua haltuunottopäivää.

Katselmuksen toimittaa kaupungin lu-
nastustoimikunta ilman luovuttajan ja vas-
taanottajan valitsemia jäseniä asianosaisil-
le ilmoittamana aikana. Jos maanomis-
tajaa tai haltijaa ei tavata, katselmuksesta
on ilmoitettava sillä tavoin kuin kunnalliset
ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

94 §.

Kaupunginhallituksen tai sen määrää-
män viranomaisen asiana on tehdä mais-
traatille esitys katselmuksen toimittamisesta
kadun tai sen osan yleiseen käyttöön
luovuttamiseksi.

Katselmuksen toimittamisesta on vähin-
tään 7 päivää ennen ilmoitettava kaupun-
ginhallitukselle ja annettava todisteellinen
tieto kadun tai kadunoson varrella olevien
tonttien ja muun maanomistajille. Milloin
omistajaa ei tavata, on katselmuksesta il-
moitettava vähintään 7 päivää ennen sillä
tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupun-
gissa julkaistaan.

95 §.

Katupiirustuksen, jonka tulee sisältää
asemapiirros sekä tarpeellinen määrä pi-
tuus- ja poikkileikkauksia kadusta, vahvis-
taa kaupunginhallitus sitten kun katupiir-
rustusehdotus on ollut julkisesti nähtävänä
vähintään 14 päivän ajan. Ehdotuksen näh-
täville asettamisesta on ilmoitettava niin
kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa

Julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Mitä 1 momentissa on säädetty katupiirustuksen vahvistamisesta, koskee myös sen muuttamista paitsi, mikäli on kysymys liikennekorokkeesta, pienestä poikkileikkauksen muutoksesta tai pienestä muualla kuin tontin rajalla olevasta korkeuden muutoksesta.

96 §.

Jos sen lisäksi mitä asemakaava sisältää, tarvitaan määräyksiä rakennuskorttelin tai muiden alueiden korkeusluvuista, voidaan niitä antaa 95 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.

97 §.

Kun asemakaava on vahvistettu, on kaupunginhallituksen tai ohje- tai johtosäännössä määrätyn muun viranomaisen ennen kuin alueen viemärit rakennetaan, vahvistettava yksityiskohtainen viemärisuunnitelma.

98 §.

Yleinen viemäri on yleensä rakennettava katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

99 §.

Viemäriverkko on, mikäli mahdollista, tehtävä niin, että siihen voidaan jokaiselta tontilta välittömästi liittää yksityinen viemäri.

Jollei yksityisen viemärin liittäminen yleiseen viemäriin, ottaen huomioon sen sijainti, ole mahdollista, kaupunginhallitus tai sen määräämä viranomainen voi terveydenhoitolautakuntaa kuultuaan sallia tontinhaltijan rakentaa yksityisen viemärin, 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 tarkoitetut muistutukset on tehtävä kaupunginhallitukselle 14 päivän kuluessa selvityksen ja ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymisestä.

105 §.

Rakennuslain 92 §:n 4 momentissa tarkoitettua luetteloa tulee sisältää jokaisen tontin ja muun alueen osalta, erikseen kadun ja viemärin 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 maistraatilta.

Katselmus on toimitettava, mikäli se pidetään tarpeellisena.

108 §.

Rakennusrasite voidaan perustaa, milloin asianomaisten tonttien omistajat siitä kirjallisesti sopivat, tai, jos tontit kuuluvat samalle omistajalle, omistajan hakemuksesta.

Rakennusrasite voidaan poistaa tonttien omistajien kirjallisesta sopimuksesta.

109 §.

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on, sitten kun maistraatin päätös on saanut lainvoiman, tehtävä merkintä tonttirekisteriin asianomaisten tonttien kohdalle.

Rauennut rakennusrasite on maistraatin määräyksestä poistettava tonttirekisteristä.

110 §.

Tonttirekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka tontti siirtyy toiselle omistajalle.

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

12 luku.

Rakennuskaava.

111 §.

(Kumottu 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)

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 maatalous-alueeksi 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 maan omistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tai

muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan, milloin asianomainen on hyväksynyt rakennuskaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen 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 ohien 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

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 tililtänne. Kannattaa myös muistaa, että yli 90% osuuspankkien lainoista on myönnetty yksityishenkilöille, siksi aikamme asuntopankki on osuuspankki.

φ OSUUSPANKKI
AIKAMME ASUNTOPANKKI

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 maanmittauskonttoriin 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 käyttämiseen olennaisesti toiseen tarkoitukseen kun mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa;

2) julkisivun olennaiseen muuttamiseen;

3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen tai yhdistämiseen;

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

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

6) sellaisen uimakopin tai venesuojan, joka ei ole uudisrakennus, sekä niihin liittyvän tai vähintään viittä venettä varten tarkoitetun 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 aiotut ja rakennuspaikalla jo olevat sekä purettavat rakennukset; sekä

4) rakennuspiirustukset kolmena kappaleena, joista hakijalle annetaan takaisin yksi kappale, sitten kun asia on ratkaistu.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi rakennuslautakunta, rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään, hakijalta vaatia muunkinlaista selvitystä kuin edellä on sanottu.

Jos rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita, rakennuslautakunta voi velvoittaa hakijan esittämään asiantuntijan lausunnon asiasta.

Jos asia on sen laatuinen, että se voidaan ratkaista ilman tässä pykälässä mainittua täydellistä selvitystä, olkoon rakennuslautakunnalla siihen oikeus.

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 tarkoitettu 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 tarkoitettussa asiassa.

Milloin uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen johdosta toimitetaan 1 momen-

tissa mainittu katselmus, on katselmuksen ajasta annettava todisteellinen tieto rakennusluvan hakijalle ja viereisten rakennuspaikkojen sekä suoraan tai vinottain tien vastakkaisella puolella olevien rakennuspaikkojen haltijoille, mikäli se vaikeudetta voi tapahtua.

125 §.

Tutkiessaan uudisrakennuslupaa koskevaa hakemusta rakennuslautakunnan tulee katsoa, että rakennus on vahvistetun rakennuskaavan mukainen, sekä ottaa huomioon muutkin rakentamista koskevat määräykset.

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä seuraaviin seikkoihin:

1) rakennus soveltuu paikalle;

2) rakennuspaikka on riittävän suuri ja tarkoitukseen sovelias;

3) rakennukset sijoitetaan määrätyn välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista sekä liikenteen edut otetaan huomioon;

4) rakennus sijoitetaan siten, ettei se tarpeettomasti aiheuta haittaa lähellä sijaitseville kiinteistöille tai vaikeuta niiden sopivaa rakentamista;

5) ajokuntainen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen on olemassa;

6) rakennuksen paikka on terveellinen;

7) jätevesien poistaminen ja vedensaanti voidaan tyydyttävästi järjestää;

8) rakennus on suunniteltu tarkoituksenmukaiseksi;

9) autopaikkoja on rakennuspaikan käyttötarkoitusta vastaava määrä;

10) rakennus täyttää paloturvallisuuden vaatimukset; sekä

11) rakennus on muodoltaan sopusuhainen ja ympäristöön sopeutuva.

Mitä edellä on uudisrakennuksesta säädetty, on soveltuvin kohdin voimassa myös 121 §:ssä tarkoitettu rakennustoimenpiteestä, johon vaaditaan lupa.

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 rakennuskavassa 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.

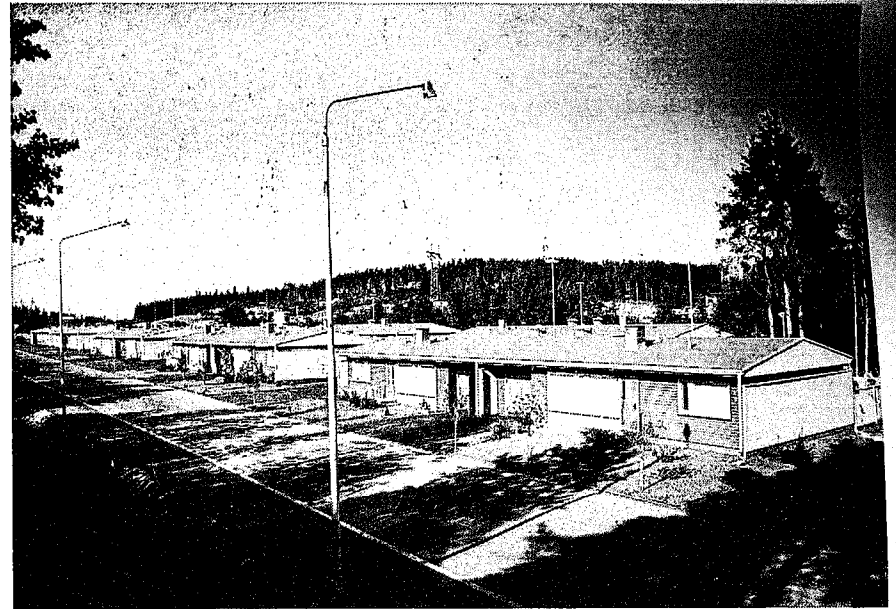
131 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole saatettu loppuun 150 §:ssä säädetysässä 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 pienestä yksinkertaisesta rakennustyöstä, olla rakennuslautakunnan hyväksymä hen-



Kuvassa Myyntiyhdistys Puutalon rakentama omakotialue Kuopion Särkiniemessä.

PUUTALO rakentaa viihtyisiä yhdyskuntia

Aluesuunnittelu edellyttää tutkittujen tyyppiratkaisujen käyttämistä ja asiantuntijain laatimaa sijoitussuunnitelmaa. Tällä alalla PUUTALOn on pitkäaikainen kokemus. PUUTALOn nopea elementtirakentaminen tekee mahdolliseksi laajojenkin rakennussuunnitelmien nopean ja varman toteutuksen.

PUUTALO mallit on suunniteltu suomalaisen luontoon ja maastoon. Ne edustavat uudenaikaisista, matalaa tyylikkyyttä. PUUTALOn on käytetty vain parhaita raaka-aineita. Se on lämmin ja miellyttävä asua.



MYNTIYHDISTYS
PUUTALO

HELSINKI 10. POSTIKATU 2 B. PUHELIN 661 701

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 talusrakennusten vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksyä henkilön, joka ei täytä näitä pätevyysvaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyys tältä 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 varjelmiseksi 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 sällia 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 soveltuvin 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 maistraatista, on vastaavasti voimassa rakennuslautakunnasta.

Mitä 121 §:n 6 kohdassa on säädetty, on kuitenkin noudatettava vain alueella, jolla on voimassa rakennuslain 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, sekä alueella, jota tarkoitetaan saman lain 123 a §:n 1 momentissa.

Edellä 122 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua selvityksen sijasta rakennuslu-pahakemukseen on liitettävä 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 rakennus-tarkastajan 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 ammattipätevyys 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-aluetta eikä 20 metriä lähemmäksi naapurin rakennusta.

144 §.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksia 82 ja 83 §:n määräyksistä sellaisen rakennuksen osalta, jota käytetään vain loma-aikana.

145 §.

(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 tarkoitetun rantakaavan laatijan kaavan vahvistava viranomainen voi antaa ohjeita kaavaa laadittaessa noudatettavista suunta-avoista 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 laaditun rantakaavan hyväksymistä tai rantakaavan laatimista kunnan toimesta kunnallishallitukselta. Kaavan hyväksymistä koskevaan hakemukseen on liitettävä myös kaavan alkuperäispiirros.

Rantakaavan hyväksymistä ja vahvistamista koskevasta menettelystä, kaavan tiedoksi saattamisesta sekä kaava-asiakirjojen säilyttämisestä on soveltuvin osin voimassa kaupungin osalta mitä edellä 39 ja 40 §:ssä on säädetty asemakaavasta, sekä maalaiskunnan osalta, mitä 116 ja 117 §:ssä on säädetty rakennuskaavasta.

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 lomataroitukseen 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.

Rakennus- tarvikkeet suuriin ja

pieniin rakennuk- siin

toimittaa varmasti ja edullisesti
K-rautakaupat ja Kesko Oy.
Lähes 300 K-rautakauppaa
17 konttoria
13 teollisuusmyyntiyksikköä



IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

17 luku.

Yleistä.

146 §.

Asemakaavassa, rakennuskaavassa ja rakennusjärjestyksessä voidaan rakennuslain 151 §:n 3 momentin tarkoittaman loma-alueen osalta antaa helpotuksia siitä, mitä muutoin on voimassa.

Loma-alueella tarkoitetaan erityisalueita, jolle rakennettavia rakennuksia käytetään vain loma-aikana.

147 §.

Viranomaisten antamat sekä rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetut rakennuskiellot, 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimenpidekielto sekä 27 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun niistä on kunnallishallituksen toimesta kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Näistä päätöksistä on kunnallishallituksen toimesta annettava tieto rakennusluvnan myöntävälle viranomaiselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, maanmittauskonttorille sekä lääninhallitukselle ja asian laadun mukaan muillekin valtion ja kunnan viranomaisille, seutukaavaliitolle ja naapurikunnille. Sama koskee rakennuskiellon ja rakentamisrajoituksen voimassaoloajan 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 lujuiden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lupa sellaisen rakennuksen pysyttämiseen paikallaan annettakoon ainostaan määräajaksi tai kunnes toisin määrätään, kuitenkin enintään viiden vuoden ajaksi.

149 §.

Rakennusluvnan myöntävällä viranomaisella on rakennuttajan pyynnöstä oikeus antaa lupa rakennustyön suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, milloin rakennuttaja asettaa vakuuden kustannuksista ja vahingosta, jotka rakennusluvnan kumoaminen tai epääminen voi aiheuttaa.

Mitä 1 momentissa on säädetty vakuuden asettamisesta, ei koske Suomen valtiota tai sen laitosta eikä kuntaa tai kuntainliittoa. (20. 1. 1961/23)

Rakennusluvnan hakijan itsensä allekirjoittamaa sitoumusta, jossa hän sitoutui vastaamaan kaikesta vahingosta siinä tapauksessa, että rakennuslupa jostakin syystä kumottaisiin, ei voitu pitää sellaisena vakuutena, jota tarkoitettiin RakennusA 149 §:ssä, eikä rakennuslautakunta niin ollen olisi voinut myöntää lupaa rakennustyön suorittamiseen ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös oli saanut lainvoiman. KHO 1964 A II 149 (ään. 4-1).

150 §.

Jollei uudisrakennuksen rakentamista ole aloitettu kolmessa vuodessa siitä, kun rakennuslupa myönnettiin, on lupa rauennut. Milloin suunniteltu rakennus ei ole vastoin voimassa olevia rakentamismääräyksiä, voidaan lupaa jatkaa enintään kahdeksi vuodeksi.

Jollei uudisrakennusta ole loppuun saattettu 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 poikkeusluvnan 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)

Rakennusluvnan voimassaolon jatkamisen RakennusA 150 §:n nojalla oli oikeusharkinnalla ratkaistava kysymys. KHO 25. 6. 1970 taltio 3230 n:o 4294/30/69.

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 kerrosalua ole nimenomaan määrätty asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä,

saa kerroksia olla enintään niin monta kuin niitä saisi rakentaa, jos kerroskorkeus olisi 300 cm.

153 §.

Milloin tontilla ei ole määrätty rakennusten kerrosalua, katsotaan tontin kerrosalaa laskettaessa kerroskorkeuden asuin- ja liiketontilla, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 1 päivää joulukuuta 1953, olevan 3 metriä ja 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 julkipanon jälkeen annettavista päätöksistä on ilmoitus pantava päätökseen antaneen viranomaisen ilmoitustaululle.

156 §.

Mikäli asianomaiset eivät sovi rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettujen viemärien ja johtojen sijoittamisesta, määrää siinä maistraatti. Sama on voimassa kiinnikkeistä, tuista ja muista laitteista, joita tarkoitetaan saman pykälän 2 momentissa.

Rakennuslautakunta määrää, mikäli asianomaiset eivät siitä sovi, 1 momentissa tarkoitettujen viemärien, johtojen, kiinnikkeiden, tukien ja muiden laitteiden sijoittamisesta maalaiskunnan rakennuskaava-alueella.

157 §.

Ne asiat, jotka maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsiteltäessä 24 päivänä huhtikuuta 1931 annetun lain (146/31) 4 §:n mukaan kuuluvat valtioneuvostolle, on sisäasiainministeriön käsiteltävä ja ratkaistava.

158 §.

Hakemuksesta, joka koskee luvan myöntämistä maalaiskunnille yhteisen rakennustarkastajan ottamiseen tai kunnan vapauttamista ylläpitämästä rakennustarkastajan virkaa, lääninhallituksen on hankittava asutushallituksen lausunto. Päätöksestä on annettava tieto asutushallitukselle. (20. 1. 1961/23)

Rakennustarkastajan palkkauksesta aiheutuneisiin menoihin maalaiskunnalle suoritetaan valtionapua sikäli kuin palkkausta ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettoman suurena. Matkakustannuksista ja päivärahasta aiheutuneina menoina otetaan huomioon enintään valtion viran tai toimen haltijoiden matkakustannusten korvauksesta ja päivärahasta kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaiset kustannukset. Milloin rakennustarkastaja hoitaa muitakin tehtäviä, valtionapua suoritetaan mainituista menoista vain siltä osalta, mikä kohdistuu rakennustarkastajan tehtäviin. Jos rakennustarkastajia on kaksi, suoritetaan valtionapua molempien kohdalta sikäli kuin toista rakennustarkastajaa ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettomana. Rakennustarkastajan ollessa kuntien yhteinen suoritetaan valtionapu kullekin kunnalle sen osuuden mukaan. (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 §.

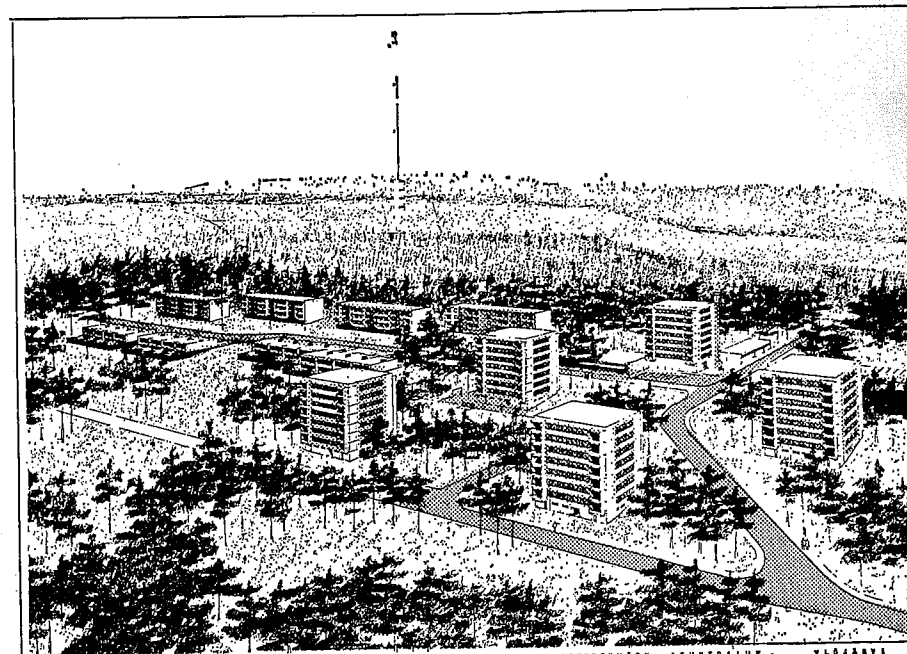
Hakemus rakennuslain 115 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten korvaamisesta on tehtävä kahden vuoden kuluessa kustannusten suorittamisesta. Sama koskee avustuksen saamista rakennuslain 32 a ja 69 §:ssä sekä 115 §:n 2 momentissa ja 119 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin kaavan laatimisesta tai maastoon 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 tarkoitettujen hakemukset on sisäasiainministeriölle osoitettuna 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-



Kuvassa Ylöjärvenharjun asuntoalue

YHTYMÄMME ALUERAKENNUSKOhteita OVAT MM.

Tampereen Hervanta
Tampereen Ristimäki
Pirkkalan Loukonlahti
Ylöjärvi
Porin Liinaharja
Meri-Rauma
Ulvila
Kankaanpää

TAMPEREEN ELEMENTTI OY

Aleksanterink. 29 B, T:re puh. 34 144

ELEMENTTITYÖ OY

Päärnäistenk. 8, Pori puh. 18 001

NOPAN RAKENNUSLIKE OY

Tampere puh. 34 144



nuslautakunnalle 30 päivän kuluessa kaupanteosta. Ilmoituksesta tulee selvittää kaupanteoko aika, ostaja, hänen osoituksensa, rakennuspalstan sijainti ja koko sekä onko alueesta palstoitus suunnitelmaa.

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



**suunnittelu
konsultit**

oy finnish planning consulting ltd

Kaavoitustehtäviä — Rakennus- ja laitossuunnittelua — Liikenne- ja yhdyskuntateknillisiä suunnittelutoita — Tuotekehitystoimintaa ja erikoisselvityksiä — Asiantuntijalausuntoja oikeusturva- ja arvioimis- ym. kysymyksissä.

ERÄITÄ MUITA TUTKIMUS- JA SUUNNITTELUTOITA

Savonlinnan lyseo 1967

Orimattilan kuntasuunnitelma 1970

Tornion yleiskaava 1971

Iisalmen yleiskaava 1971

Kristiinankaupungin yleiskaava 1971

Kortteli Kehitty 1970

Orimattilan vanhustentalo 1971

Parkanon seurakuntatalo 1971

SUUNNITTELU- KONSULTIT OY

Maurinkatu 4 A
00170 Helsinki 17
Puhelin vaihte 90-13 121

VAHVISTETUT KAAVAT ¹⁾

	hehtaaria	asukkaita	vahvistettu
KYMI Pelppola, rak.k.	118,00	1750	12. 12. 1961 KymLH
HEINOLA Tommola, as.k.m.	40,30	3390	28. 9. 1962 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI II/65, as.k.	0,90	—	16. 11. 1963 SisM
YLIVIESKA IV k.o., as.k.	95,83	1512	12. 6. 1967 SisM
TUUSULA Kellokoski, rak.k.	310,92	4686	11. 9. 1967 ULH
KIRKKONUMMI Veikkola, rak.k.	599,19	5031	23. 10. 1967 ULH
MAANTSAVA Ohkola, rak.k.	131,26	2177	31. 10. 1967 ULH
KRISTIIANKAUPUNKI III/301—302, IV/81, 83—85, 87, 108 as.k. ja as.k.m.	9,06	100	6. 11. 1967 SisM
PERTTELI Pitkänperännokka, loma-as.	25,00	110	23. 2. 1968 TLH
KRISTIIANKAUPUNKI VII/707—736, as.k. ja as.k.m.	48,68	1284	31. 5. 1968 SisM
YLIVIESKA IX/0986—0987, as.k.m.	1,21	11	25. 7. 1968 SisM
PORVOO MLK Lohilampi, palst.s.	36,00	130	26. 8. 1968 ULH
YLIVIESKA I/0140, as.k.	1,67	20	30. 8. 1968 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI I/1—2, as.k.m.	11,10	347	4. 11. 1968 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI VII/737, as.k.	7,93	—	8. 1. 1969 SisM
YLIVIESKA V k.o., as.k.	28,02	1100	24. 9. 1969 SisM
RUOTSINPYHTÄÄ Vehterpeä, palst.s.	149,28	312	13. 10. 1969 ULH
YLIVIESKA IX/0961, as.k.m.	0,98	33	30. 10. 1969 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI III/346, as.k.m.	4,13	—	28. 11. 1969 SisM
HALIKKO Iilikenmäki, rak.k.	19,46	190	31. 12. 1969 TLH
HALIKKO Asemanseutu, rak.k.	128,97	2054	31. 12. 1969 TLH
KIRKKONUMMI Veikkola/174 ja 176, rak.k.m.	1,72	25	7. 1. 1970 ULH
TORNIO I/2—3, 10, as.k. ja as.k.m.	14,93	440	23. 4. 1970 SisM
SEINÄJOKI Jouppila/1—37, Jouppi/35—75, as.k.	138,73	5220	31. 7. 1970 SisM
SEINÄJOKI Alakylä/1—2, Jouppi/19—34, as.k.	88,96	725	31. 7. 1970 SisM
SEINÄJOKI Huhtala/1—27, Jouppi/38, as.k.	62,74	3204	1. 9. 1970 SisM
TORNIO XIII/7—8, XIV/A16, as.k.m.	4,39	64	8. 9. 1970 SisM
TORNIO III/9, as.k.m.	0,30	6	18. 9. 1970 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI II/65—67, as.k. ja as.k.m.	2,99	12	5. 11. 1970 SisM
TORNIO VIII/5—10, IX/3—4, 18—19, as.k.m.	15,51	1846	10. 11. 1970 SisM
SYSMÄ HIRNIEMI, rantak.	42,03	256	13. 11. 1970 SisM
KRISTIIANKAUPUNKI IV—V k.o., as.k. ja as.k.m.	106,08	123	20. 11. 1970 SisM
TUUSULA Jokela, rak.k.	672,95	9457	15. 12. 1970 ULH
NURMIJÄRVI Jokela, rak.k.	9,53	—	15. 12. 1970 ULH
YLIVIESKA VIII/0801, 0812—0819, as.k.	11,37	127	12. 2. 1971 SisM
SEINÄJOKI Jouppila/1—4, Jouppi/50, as.k.	30,02	17	8. 4. 1971 SisM
TORNIO II/8, as.k.m.	0,32	81	28. 4. 1971 SisM
TORNIO XVI k.o., as.k.	37,28	558	19. 5. 1971 SisM
LUHANKA Ristiniemi, rantak.	36,74	460	6. 8. 1971 KSLH
NURMIJÄRVI Klaukkala—Lepsämä, rak.k.	23,76	486	20. 9. 1971 ULH

¹⁾ Mukaanluettuna Arkkitehtitoimisto Matti Taustin ja Suunnittelu- ja Kaavoituslaitos iharvaara-Taustin nimissä olevat kaavat.