



asumistaso
asuntoasiain vuosikirja

74

asumistaso 74

10v.
Asumisen hyväksi

**Suomen
Asuntoliitto r.y.
1964-1974**

asumistaso 74 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 hallitus.

Puheenjohtaja: talousjohtaja Kaiervo Tuure.

Jäsenet: kansliapäällikkö Reino Lindroos, pankinjohtaja Pekka Linnavirta, varatuomari Osmo Mustamäki, varatuomari Jouko Rautakivi, johtaja Kalevi Sassi, arkkitehti Matti Tausti, yli-insinööri Osmo Tenkanen, rakennusneuvos Seppo Westerlund ja diplomiekonomi Henry Wiklund.

Suomen Asuntoliitto r.y:n asiamiehenä toimii diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja sihteerinä rouva Liisa Fredriksson.

Asuntoliiton neuvottelukunta.

Puheenjohtaja: maat. ja metsät.tri Johannes Virolainen.

Varapuheenjohtaja: diplomi-insinööri Kauko Rastas.

Jäsenet: oikt.tri Matti L. Aho, teollisuusneuvos P. K. Juntunen, varatuomari Jukka Haapanen, puheenjohtaja Oso Laakso, varatuomari Timo Laatonen, varatuomari Kauko Markkanen, varatuomari Tapani Mäntysaari, teollisuusneuvos Artturi Niemelä, ekonomisti Janne Hj. Paloheimo, arkkitehti Pentti Pantzar, varatuomari Markus Partanen, arkkitehti Pentti Petäjä lääket.lis. Matti Ruokola, kauppaneuvos Urho Ruola, diplomi-insinööri Antero Salmenkivi, valtiot.maist. C. O. Tallgren.

Suomen Asuntoliitto r.y.

Osoite: Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10

Puhelin: 44 88 52

Asumistaso-sarja Sisältö

69

Johdanto
Asumisen talous, Olavi Lindblom
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista,
Mikko Mansikka
Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin,
Matti Tausti
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma,
Seppo Westerlund
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi,
Heikki Väliälä
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
Huoneenvokralaki
Laki lapsiperheiden asumistuesta
Asetus lapsiperheiden asumistuesta
Asuntokysymystä ja asuntoja käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo
Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto
"Asuntoministerin päiväkäsky",
Antero Väyrynen
- Enemmän asuntoja - suhteellisesti
halvemmalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
- Ruusu vanhusten asumistuelle
- Nokkonen - kaavoitustarkkuudelle
Hunkeiden 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 Paillasmaa
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
Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukiliisästä ja asumistuesta
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto
Julkiläusuma
Asuntoalan tutkimus Suomessa,
Pentti Koivikko
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet,
Kauko Rastas
Valuuko asuntotutkimus hlekkään,
Arto Salmela
Byrokratian hinta, Heikki Väliälä
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund
Asumisen miljöö, 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; Pikarila, Uno Valdemar; Suviranta, Annikki
Asuntosektorin tilastojen kehityssuuntia,
Tarmo Korpela
Rakentamista koskevia säännöksiä
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti
Taaaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa, Mikko Vähä-Piikkiö
Minne asumaan - Asuntoalan kuluttajavalitusta, Risto Järvinen
Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa,
Tapio Koivula
Miten muutoa suunnitteleva haluaisi asua - Huomioita Uuden Suomen asuntotieduste-

Toimitus:
Yrjö Kähkönen

Toimituskunta:
Kalervo Tuure
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi

Helsingissä 1974
Kilamapaino

Iun pohjalta, Mikko Holma
 Avaimet käteen -rakentaminen — nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa, Seppo Westerlund
 Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen
 Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rautakivi
 Sisäilmaisien aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back
 Rakennuslaki oikeustapauksiin
 Rakennusasetus oikeustapauksiin

73

Viides vuosikirja
 Rakentava asuntopolitiikka
 Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi
 — Asuntopolitiikan päämäärät
 — Asuntopolitiikan lähiajan tavoitteet
 Asuntotuotanto ja sen arvostelu.

1974

Asumistaso 74	7
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.	9
Rakentava asuntopolitiikka	11
— Kuntatason asuntopoliittinen ohjelma	12
— Kuntasuunnittelu — asuntopolitiikka	12
— Asumisturvan järjestäminen	13
— Rakennustyöpaikat	14
— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka	14
— Aluerakennussopimukset	15
— Haja-astusalueet	15
— Saneeraukset	15
— Vuokra-asunnot	16
— Informaatio	17
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä	18
— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat (esimerkiksi)	19
Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta, Matti Hurme	22
Asunnot ja raha	27
— Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H; Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiainen, E.	31
Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen, Matti Tausti	33
Valmistuneet asunnot 1960—1974	34
Tulorajat vuodelle 1974	35
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys	37
Rakennuslaki	70
Rakennusasetus	118
Miten VATRO toimii	97
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy	99
SALPA-ryhmä	108
SATO-järjestö	108

Olavi Lindblom
 Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät, Kalevi Sassi
 Asunnonostajan oikeusturva paranee, Heikki Neva
 Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten nousun Ruotsissa, Seppo Isotalo
 Asuntotietouden taustaa, Jarkko Vellamo
 Ketä valtio lainoittaa
 Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saamiseksi
 Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyttösuunnitelma vuodelle 1973
 Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalueittain
 Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoitetuissa taloissa 26.1.1973
 Kokonaiskustannusten jakautuma asuntolainoitussa tuotannossa 1973
 Rakennuslaki oikeustapauksiin ja muutosesityksiin
 Rakennusasetukseen tulee muutoksia
 Pekka Kangas

Asumistaso 74

Kymmenen vuotta sitten perustetun Suomen Asuntoliitto ry:n tarkoituksena on edistää asunontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa. Olennainen osa tästä on monipuolisen asuntotietouden levittäminen kaikkien sellaisten piirien keskuuteen, jotka sitä tarvitsevat joko työssään tai omien henkilökohtaisten asuntokysymystensä ratkaisemisessa. Mm. asuntoliiton aloitteesta perustettiin vuonna 1966 Osuuskunta Asuntomessut, joka on toimintansa aikana tehokkaasti jakanut asuntoalan kuluttajavaliustusta. Asuntoliitto on järjestänyt myös julkisia keskus-

telutilaisuuksia kulloinkin ajankohtaisista asuntopoliittisista kysymyksistä.

Liiton julkaisutoiminta on keskittynyt vuosittain ilmestyvään asuntoasiain vuosikirjaan, josta Asumistaso 74 on järjestyksessä kuudes. Tässäkin vuosikirjassa ovat mukana rakennuslaki ja -asetus viime vuoden lopulla uusitussa muodossaan.

Suomen Asuntoliitto on valinnut vuoden 1974 toimintansa tunnuksiksi asumisen turvallisuuteen ja asuntoalueiden häiriötekijöiden poistamiseen liittyvät kysymykset. Tätä aihetta käsitellään jo tässä vuosikirjassa.



Talousjohtaja
 KALERVO TUURE



Toimitusjohtaja
 DI PEKKA LÖYTTYNIEMI

Mukana on myös ajankohtainen katsaus Osuuskunta Asuntomessujen toimintaan. Osuuskunta järjestää Keravalle kesällä 1974 kolmannet valtakunnalliset asuntomessut. Seuraavana kesänä pidetään asuntomessut samanaikaisesti neljässä kaupungissa, Hämeenlinnassa, Kokkolassa, Porissa ja Vaasassa ja kesällä 1976 on vuorossa Oulu.

Asumistaso 74:stä löytyy myös muuta ajankohtaista asuntotietoutta, josta toivomme olevan mahdollisimman paljon hyötyä kirjamme lukijoille.

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY

Kalervo Tuure

Pekka Löytyniemi



Asumisen käyttäjä — Asumisen tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.

Yksilön kannalta asumiselle asetettava vaatimus on yleensä se, että asumiskustannukset eivät kohtuuttomasti rasita perheentuloa ja, että käytössä on oikean kokoinen ja laatuinen asunto.

Suomen Asuntoliitto r.y:n toiminnassa on pyritty korostamaan asunnontarvitsijain ja asunnonkäyttäjien edun mukaista asuntopoliittikkaa.

Näistä asioista keskustellaan liiton neuvottelukunnan ja hallituksen yhteisissä kokouksissa vähintään kerran vuodessa ja tarpeen tullen useamminkin.

Seuraavassa on poimittu tällaisen kokouksen (19.6.1973) keskustelun ja päätösten pääkohdat.

Valtakunnallinen asuntotuotanto-ohjelma

Valtakunnallisen ohjelman laatimistyö on käynnissä. Siitä vastaa asuntotuotantoneuvottelukunta ja ohjelmaa laatimaan asetetut jaostot. Suunnitelmien mukaisesti ohjelma valmistuu käsittelyyn ennen vuoden 1974 loppua. Keskeisimmiksi kysymyksiksi tulevat muodostumaan käytettävissä olevien resurssien ajoitus ja käyttö, miten asunto- ja aluepolitiikka nivelletään toisiinsa, asuntopoliittisten määrätavoitteiden tasaaminen ja pyrkiminen sellaisiin tavoitteisiin, että vältetään asuntotuotannon voimakkaalta laskulta.

Asumisprobleemia

Pelkkä tuotantotavoite on liian pelkistetty asuntopoliittinen päämäärä. Asumisprobleemia tulisi tarkastella enemmän asukkaiden itsensä kannalta. Päätavoitteena tulee olla asumisongelmien yleinen

vähentäminen. Puitteellista asumista on edelleen. Maaseudun väestön asuntotilanteessa tämä ilmenee selvemmin kuin kaupungeissa. Tuotantotavoitteet ja sosiaaliset tavoitteet on erotettava asuntopoliittikan omiksi lohkoikseen. Nyt ne on kytketty asuntotuotantolakiin. Ruotsista Suomeen tulevan väestön ongelmiin tulisi paneutua.

Asuntotuotannon vuotuinen määrä

Suomessa on 1,5 milj. asuntoa, josta poistuma vuosittain 1,5 %. Jos asumistason korotus vastaavasti on 2 %, tarvitaan poistuman ja korotuksen korvaamiseen vuosittain 50.000 uutta asuntoa. Tämän määrän tuottamiseen on luotava rahoitus- ja reaaliressurssien puitteissa mahdollisuudet.

Asuntotuotannon rakenne

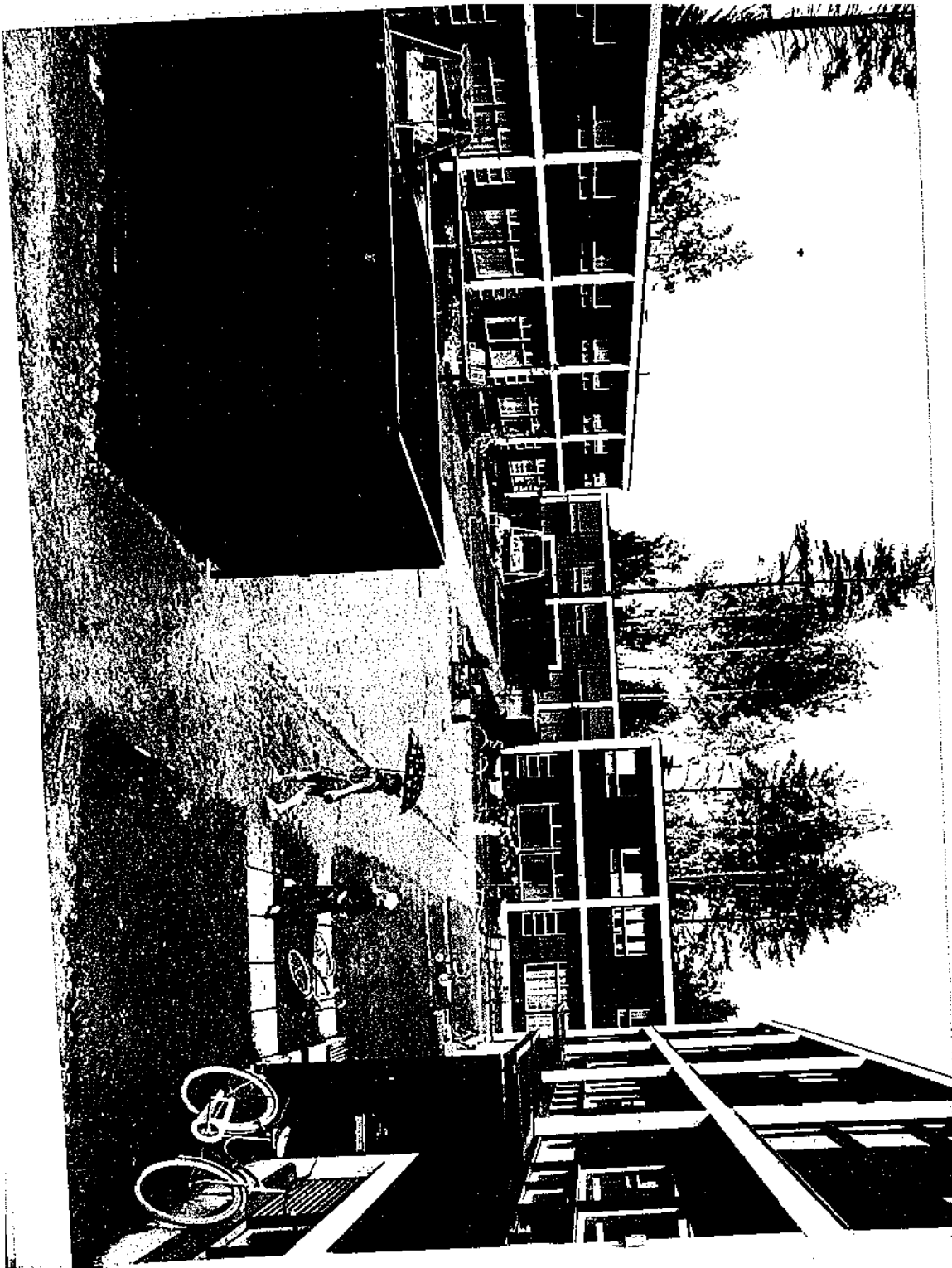
Valmistelut maapoliittisesta ratkaisusta ovat hälyttäviä. Rakentamiseen tarvittavan maan saanti on turvattava luomalla kunnille siihen mahdollisuudet etupäässä vapaaehtoisin kauppoihin turvaantuen. Varsinainen rakennusmaa on erotettava muusta maasta. Kaavoituksen nopeuttamista on tehostettava.

Rakennustyövoima

Työntekijäikä rakennusalalla on huomattavan korkea. Poistuma on liian suuri. Työntekijäjoukon ulkoontuminen on rakennusalan ammatillisen koulutuksen myötä pyrittävä estämään.

Asuntoinfomointi

Asuntomessujen järjestäminen on hyvä informaatiota. Niiden toimintamuotoja ja esittelytapaa tulisi kehittää ja tehostaa. Uustuotannon lisäksi niillä tulisi esitellä myös vanhoja taloja, saneerausta jne. Rakentajien osuutta päästä esittämään tuotantoaan tulisi lisätä. Tarvitaan asuntokortteja eikä vain erillisiä taloja.



Rakentava asuntopoliittikka

Vuoden 1972 vaalien jälkeen nimesivät ei-sosialistiset eduskuntaryhmät edustajansa Asuntopoliittiseen ohjelmaryhmään. Ryhmän toimesta on valmistunut ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi valtakuntatasolle. Se on julkaistu Asumistaso — 73:ssa.

Seuraavassa esitetään ryhmän suositusehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi kuntatasolla.

KUNTATASON ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA

Asuntopoliittinen keskustelu on tapahtunut tähän saakka pääasiassa valtakunnallisena, ja sen tuloksena on määritelty ne puitteet, joiden mukaan asuntokysymystä hoidetaan. Asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi olisi keskustelua ja luonnollisesti myös toimenpiteitä siirrettävä kuntatasolle, jotta voitaisiin ottaa paremmin huomioon paikalliset olot ja tarvittavat yksityiskohdat.

1. KUNTASUUNNITTELU — ASUNTOPOLITIikka

ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMARYHMÄ APO



Puheenjohtaja
Kansanedustaja
SEPPÖ WESTERLUND
LKP



Varapuheenjohtaja
Kansanedustaja
MIKKO JOKELA
K

Kunnalla on vastuu kunnan kehityksestä ja kasvusta. Kuntasuunnittelun avulla on pyrittävä kunnan alueella tapahtuvan kasvun hallitsemiseen. Siksi asuntopoliitikassa, joka on merkittävä osa kuntasuunnittelua, on kunnan huolehdittava tehtävistä, jotka liittyvät maan käytön ja talouden suunnitteluun pitäen päämääränä hallittua kasvua.

Yhtenäistä toimintamallia kunnan asuntopoliittikan kokonaisvaltaiseksi hoitamiseksi ei ole, vaikka kunnalla olisikin melkoiset mahdollisuudet vaikuttaa alueellaan asumisen suunnitteluun.

Asuntotuotanto on olennainen osa kunnan kehitystä. Hallittu, pitkäjänteisesti ohjelmoitu asuntotuotanto tekee mahdolliseksi kokonaisvaltaisen kuntasuunnittelun ja tehtyjen suunnitelmien toteuttamisen. Näin voidaan niin taajamien kuin haja-asutuksenkin näkökohdat sopeuttaa kunnallistalouden tarjoamiin mahdollisuuksiin.

Yleisperiaatteena kunnan rakentamisessa tulisi olla, että kuntaa kehitetään olemassa olevien keskusten tai aloitettujen alueiden varassa. Uusia erillisiä alueita voidaan ryhtyä rakentamaan vain, jos on varmuus siitä, että tällainen alue voidaan kohtuullisessa ajassa rakentaa riittävän palvelukykyiseksi ja että sen rakentaminen ei aiheuta hidastumista tai suorastaan pysähtymistä kunnan muissa kehystoiminnoissa. Uuden alueen toteuttamisella on oltava kiistaton oikeutensa elinvoimaisen yhdiskunnan muodostamisen kannalta.

Kunnan rakentamisessa on siis syytä välttää kuntarakenteen liiallista hajoittamista. Jos näin tehdään, niin kuntalaisille on mahdotonta järjestää nykyajan vaatimusten mukaisia palveluja. Varsinkin nykyinen energiakriisi tuo esiin haittatekijöitä. Mm. keskitetty aluelämmitys on mahdollista



Kansanedustaja
MATTI ASUNMAA
Skyp



Kansanedustaja
KERTTU HEMMI
LKP



Kansanedustaja
KEIJO HUOTARI
Skyp

vain alueella, joka on riittävän tiivis. Tällöin se on huomattavasti edullisempaa kuin talokohtainen lämmittäminen.

Kunnan alueella tapahtuvan yksittäisen, kylä rakenteen ulkopuolisen rakentamisen on myös palveltava hyväksytyjä tavoitteita. Tämän asutuksen ongelmat ovat palvelut, kunnallisteknillinen huolto sekä liikenne, jotka on kyettävä ratkaisemaan. Sisäisen liikenteen kustannusten alentamiseksi ja energian säästämiseksi asunnot ja työpaikat on pyrittävä sijoittamaan lähelle toisiaan ottaen kuitenkin huomioon asumisen viihtyvyys ja luonnonläheisyysnäkökohdat.

Kansanvaltaisten periaatteiden toteuttamiseksi on kaikki suunnitelmat vaihtoehtoiseen julkistettava mahdollisimman aikaisessa vaiheessa jo ennen kuin ne ovat sitovia. Tällöin on havainnollisesti selvitettävä suunnitelmien toteuttamisen sosiaaliset ja taloudelliset seurausvaikutukset.

Pientalojen osuutta asuntorakentamisessa on syytä lisätä. Tonttikoon ei tarvitse olla kovin suuri. Se on järjestettävä paikallisten olosuhteiden mukaan.

2. ASUMISTURVAN JÄRJESTÄMINEN

Kuntalaisten asumisturvan järjestämiseksi tarvittavan asuntotuotannon laatu ja määrä voidaan suunnitella pitkäjänteisellä tavalla. Vähintään 10 000 asukasta käsittävä kunta laatii asuntotuotantolain määräyksen mukaan viisivuotiskausia varten asuntotuotanto-ohjelman, jonka sisältö yksilöidään asukaskoostumuksen tavoitteita ja tarpeita vastaavaksi. Myös tätä pienempien kuntien olisi syytä harkita asuntotuotanto-ohjelmien laadintaa. Ohjelma ei saa kuitenkaan olla liian jäykkä, vaan sitä on tarkistettava vuosittain olosuhteitten muuttuessa.

Kunnan osuus valtion asuntolainamäärästä on riippuvainen paikallisesta asuntotarpeesta ja kuntakohtaisesta kiintiöstä. Ohjelmoimalla asuntotuotanto-riittävän pitkälle aikavälille on kunnalla mahdollisuus lisätä kiintiötään neuvotelemalla asiasta asuntohallituksen kanssa. Pääkaupunkiseudun asuntotuotannossa on lähdeittävä kuntasuunnitelman mukaisesta hallitusta kasvusta.

Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat on mitoitettava kuntalaisten asuntotuotantotarpeiden mukaan. Niillä toteutetaan sekä vuokra- että omistusasuntotuotantoa. Pääasiallinen paino pannaan ns. omistusasunnon saantia sijoittamalla kunnan varoja oman rahoitusosuuden pienentämiseen omistusasunnon (liite).

Erillisryhmiä, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoja vapailta markkinoilta ovat pääasiassa vanhukset, vammaiset ja nuoret. Tämän vuoksi kunnilla on erityistä syytä tukea näiden ryhmien asunnon saantia. Siksi niitä varten rakennetaan kiinteistöyhtiömuotoisia, pieniä asuntoja sisältäviä vuokrataloja.



Kansanedustaja
ERKKI HUURTAMO
Kok.

3. RAKENNUSTYÖPAIKAT

Jotta rakennusteollisuus, sekä asuntorakentaminen että muu rakentaminen, loisi mahdollisimman paljon ns. pysyviä työpaikkoja kuntaan, on kunnan puolestaan oltava mukana kehitystyössä. Kunnan on luotava edellytykset mahdollisimman tasaiselle tuotannolle ja siten työllisyydelle.

Mahdollisuuksien mukaan kunnan tulisi olla mukana rakennustyöntekijöiden koulutustoiminnassa ja kiinnitettävä huomiota heidän asumisoloihinsa. Laajempien hankkeiden aloittamisen yhteydessä on tutkittava mahdollisuuksia rakentaa ensiksi asuntoja rakennustyöntekijöille perheineen.



Toimitusjohtaja
BENGT von KONOW
R

4. KUNNAN MAA- JA TONTTIPOLITIikka

Tehokas maapolitiikka on avainasemassa kunnan kehittämisessä. Sen avulla voidaan hillitä maanhinnan kohoamista sekä varmistaa riittävä tonttimaan tarjonta. Tärkeää on, että kunnan rakentaminen on suunnitelmallista ja että sitä tukevat kunnan riittävät auaanomistukset. Kunnan edun mukaista on, että sekä kunnan omistamat että muutkin rakentamiseen tarkoitetut maat sijaitsevat oikeissa paikoissa.

Kuntien on hankittava rakennusmaata pitkäjänteisen ohjelmoinnin mukaan pääasiassa vapaaehtoisin kaupoin. Tämän vuoksi niillä on oltava riittävästi varoja maanhankintoihin, jotka voidaan suorittaa myös lainavaroin. Niissä poikkeustapauksissa, joissa vapaaehtoinen kauppa ei onnistu ja joissa maa-alueen nopea rakentaminen on yhdyskuntakehityksen kannalta tärkeää, joudutaan käyttämään lunastusta. Sen vuoksi lunastusmenettely on kiireellisesti muutettava nykyistä oikeudenmukaisemmaksi. Jotta kunnan maanomistuksilla olisi hintoja kurissa pitävä vaikutus, olisi näiden edustettava riittävän pitkäaikaista vähintään 10 vuoden tonttireservää.

Kunta luovuttaa tontteja vain kunnan kehitystavoitteita palveleviin tarkoituksiin. Ainakin suurimmissa kunnissa pyritään tekemään useampivuotisia tontinluovutus- ja rakentamissopimuksia rakentajien kanssa, jotta kunta saa varmuuden alueellaan tapahtuvasta rakentamisesta ja toi-



Ylitarkastaja
PENTTI PANTZAR
LKP



Kansanedustaja
VICTOR PROCOPE
R



Kansanedustaja
OLAVI RONKAINEN
SKL



Kansanedustaja
ANTERO SALMENKIVI
Kok.

saalta rakentaja voi varmistaa tuotantonsa jatkuvuuden. Tontit luovutetaan pääasiassa myymällä, mutta mm. kiinteistöyhtiöitä varten voidaan käyttää vuokrausta. Tonttien luovutushinnan on vastattava niiden käyttötarkoitusta.

5. ALUERAKENNUSSOPIMUKSET

Jos kunnalla ei ole riittävästi tarjottavanaan omaa tonttimaata, ovat varsinkin nopeasti kasvavassa kunnassa ns. aluerakennussopimukset mahdollisia. Mikäli rakentajan maa sijaitsee kunnan kehitystavoitteiden mukaisesti, on tällainen sopimus kunnan kannalta edullinen. Sopimuksen sisällöstä todettakoon seuraavaa:

- Sopimukseen merkitään rakennusoikeuden määrä sellaiseksi, kuin se on valtuuston hyväksymässä kuntasuunnitelmassa.
- Rakentamisen aikataulun tulee olla sellainen, että rakentaminen voidaan suorittaa asemakaavoitetulla maalla.
- Perittävillä kunnallisteknillisillä korvauksilla ei saa kohutuuttomasti rasittaa tulevia asukkaita.
- Sopimuksin määriteltävän tontin hinnan on vastattava kunnan kehitystavoitteiden mukaista maankäyttöä.
- Aluerakennusalueelle muodostettavista tonteista luovutetaan korvauksetta kunnalle yleisten rakennusten tontit. Lisäksi tonttimaan ulkopuoliset alueet kuuluvat ilmaisluovutettavien alueiden joukkoon.

Alueittain rakentamisen yhteydessä on käytettävä hyväksi kaikki keskitetyn rakentamisen tarjoama hyöty, kuten lämpöhuolto, isännöitsijätoimi ja muu huoltotoiminta.

6. HAJA-ASUTUSALUEET

Asuntorakentaminen tapahtuu pääsääntöisesti kaavoitetulla maalla. Kuitenkin on tuettava muutakin tarkoituksenmukaista rakentamista. Varsinkin kyläyhteisöjen puitteissa tapahtuva rakentaminen, joka lisää vilkkautta ja siten niiden elinvoimaa, on suositeltava.

7. SANEERAUKSET

Vanhon asuntoalueiden asumismahdollisuudet ja niiden kulttuurinen omaleimaisuus pitäisi säilyttää niin kauan kuin se sosiaalisesti ja taloudellisesti on mahdollista. Varoja on uhrattava näiden alueiden ympäristön parantamiseen, rakennuskannan kohentamiseen ja palvelutason kehittämi-

seen. Tämä saattaa aiheuttaa kiinteistön omistajille räsitusta, jota tulee lievittää yhteiskunnan tukitoimenpiteillä.



Arkkitehti
KAUKO SALO
SKL

a) Alueiden uudelleen rakentaminen

Ellei aluetta voida hoitaa tai yhdyskuntarakenteen johdosta sitä on mahdotonta säilyttää, joudutaan suorittamaan ns. poistava saneeraus eli alueen uudelleen rakentaminen. Tämä on välttämättä ja toteutettava kunnan johdolla.

Tällöin tulee erityisesti kiinnittää huomiota heikossa taloudellisessa ja sosiaalisessa asemassa olevan väestön asuinmahdollisuuksien turvaamiseen, sillä varsinkin monien kaupunkien keskusta-alueilla on saneerauksesta seurannut asukkaille suuria sosiaalisia ongelmia.

b) Säilyttävä saneeraus

Kunnat eivät ole tähän saakka sanottavasti korostaneet valtion peruskorjauslainojen merkitystä. On turhaan pelätty näiden vähentävän uustuotanton myönnettävien lainojen määrää. Käytettävissä olevan asuntokannan parantamiseksi on suoritettava selvitys ja sen mukaiset toimenpiteet saatava liikkeelle. Asuntolainoituksessa on otettava huomioon lisääntyvä peruskorjauksen tarve. On huomattava, että peruskorjauksen avulla voidaan asuntojen energiatarvetta vähentää jopa puoleen entisestään.



Kansanedustaja
AULIS SILEAKANGAS
K

8. VUOKRA-ASUNNOT

Vaikka omistusasunnon hankkiminen ja sitä tukevat toimenpiteet asetetaan ensisijalle, tarvitaan myös riittävä määrä vuokra-asuntoja. Vuokrakiinteistöjä ei ole syytä keskittää liikaa samoille alueille, jolloin on olemassa vaara, että alueiden erikoisluonne korostuu kielteisellä tavalla. On välttämättä vain yhteen sosiaaliryhmään kuuluvien asukkaiden sijoittamista samaan suurehkoon kiinteistöön.

Vuokra-asuntoja olisi hankittava myös omistusasuntoja sisältävistä taloista. On lisäksi muistettava, että vuokra-asuntoja on mahdollista sijoittaa pientaloihin. Tarvitavat vuokra-asunnot olisi pyrittävä rakentamaan ensi sijassa kunnan omistukseen.

Asukasdemokratia

Asukkaiden viihtyisyyden lisäämiseksi on kokeiltuasteella olevaa asukasdemokratiaa kehitettävä. Tällä järjestelmällä on merkitystä paitsi viihtyisyyttä lisäävässä, myös taloudel-



Kansanedustaja
MIKKO VÄINÖ
SMP



Kansanedustaja
PEKKA VENNAMO
SMP



Kansanedustaja
JUHA VIKATMAA
Kok.



Kunnallissihteeri
VEIKKO JUVONEN
K
Apo-työryhmä

liista ajattelutapaa korostettaessa, sillä sen avulla voidaan alentaa mm. asumiskustannuksia.

Kokemus on osoittanut, että vuokrataloissa on yleensä hoitomenojen määrä jopa 30 p/m² suurempi kuin sellaisissa taloissa, joissa pääasiallisina asukkaina ovat osakkeiden omistajat. Kun tällainen "tuhlaus" on tarpeetonta ja lisää osaltaan vuokraa, olisi pyrittävä luomaan järjestelmä, jossa vuokralaisten keskuudestaan valitsema hoitokunta huolehtii ns. hoitomenojen valvonnasta ja kunkin asunnon vuokraan sisällytetään kyseisen asunnon todelliset hoitomenot.

Erillisryhmät

Kunnan alueella olevat oppilaitokset ovat varsin tärkeitä kunnan kehitykselle. Mm. tämän vuoksi on kunnan tunnettava vastuunsa opiskelijoiden asumiskysymyksistä. Heidän ohella on kiinnitettävä erityistä huomiota vanhuksiin, invalideihin, lapsiperheisiin ja vuorotyöläisiin. Kaikki nämä ns. erikoisryhmät tulisi huomioida kunnan asuntoliittisessä ohjelmassa.

Yhtenäisten erillisryhmien asuntoalueiden rakentamisesta saattaa aiheutua epäkohtia. Siksi tällaisten asuntoloiden tulisi muodostaa riittävän pieniä ryhmiä muun asutuksen joukossa. Tämä ratkaisu on myös asuntohallituksessa hyväksytty. Sen perusteella voidaan valtion lainoittamissa vuokrataloissa sijaitsevia suuria huoneistoja käyttää myös asuntoloina niin kauan kuin tätä tarvetta ilmenee. Tällöin edellytetään, että asuntolan asumisväljyyss pysytetään asuntohallituksen normien mukaisissa rajoissa.

9. INFORMAATIO

Asuntoliittikkamme monimuotoisuudesta johtuen on välttämätöntä, että kunnat ottavat yhdessä asuntohallituksen kanssa selkeästi vastuun asumiseen liittyvästä informaatio- ja opastustoiminnasta. Rakentamiseen, asunnon hankintaan ja yleensä asumiseen liittyvissä kysymyksissä on kansalaisten tiedonpuute ilmeinen. Lisää opastusta tarvitaan mm.

- tonttien saantiin liittyvissä kysymyksissä
- rakennussuunnitelmien ymmärtämisessä
- omatoimisen rakentamisen ongelmien ratkaisemisessa, kuten ulkopuolisen rakentajan avun käyttämisessä
- rahoituskysymyksissä
- peruskorjauskysymyksissä

Asuntojen ostaja tarvitsee tietoja, joiden avulla hän voi verrata eri asuntojen ja asumismuotojen hintoja ja laatua



Maisteri
SEPPÖ PERTTULA
Kok. Apo-työryhmä

ASIAN TUNTIJA- JÄSENET



Johtaja
OLAVI KAURANEN
Suomen Säästöpankki-
liitto



Toimitusjohtaja,
varatuomari
JOUKO RAUTAKIVI
Keskus-Sato Oy

toisiinsa. Hänen on myös voitava saada selville asunnon sijainnista johtuvat muut kustannukset, esim. työpaikkaliikenteen maksut. Samoin on asunnon ostajan voitava saada käsitys riskistä, joka liittyy vasta suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon ostoon.

Opastusta ja tiedottamista tarvitaan myös mm. asumistukeen ja huoneenvuokralainsäädäntöön liittyvissä kysymyksissä.

Asunnonvälitystä on järjestettävä paikkakunnille, joilla siihen on tarvetta.

Edellä mainittujen toimintojen hoitamiseksi olisi kuntiin perustettava joko koko- tai osapäivätoimisen, asumisasiihin keskittyvän asuntoasiamiehen virka. Toimintaa voidaan tehostaa yhteistyöllä rakentajien kanssa. Kunnan muidenkin viranomaisten toiminnan yleisen sävyn tulisi asumisasiissa olla ohjaavaa ja neuvovaa.

Suomen Asuntoliiton julkaisema vuosikirja Asumistaso sisältää keskeisintä asumiseen liittyvää lainsäädäntöä ja muuta tietoa. Tällaisten julkaisujen jakamista kuluttajille tulisi suosia.

10. LAINSÄÄDÄNNÖLLISIÄ TOIMENPITEITÄ

Kunnan mahdollisuuksia maanhankintoihin on ratkaisevasti parannettava. Ns. pikauudistuksista mainittakoon, että valtiovallan tulisi tukea kuntien rakennustoimintaa myöntämällä nykyisin saatavan korkotuen lisäksi halpakorkoisia lainoja maan ostoa varten.

Verolainsäädäntö vaikeuttaa mm. kuntien maanostoja tekemällä monista maanomistajista ammattimaisia tonttien myyjiä. Vapaaehtoista myyntiä olisi edistettävä myöntämällä helpotuksia myyntiverosta niissä tapauksissa, joissa kiinteistö myydään kunnalle. Niin kauan kuin tähän ei ole olemassa lakisäädöksiä perustetta, on kunnan pyrittävä veropoliittisin toimin edistämään vapaaehtoista tonttikauppaa.

Asumistaso 73 sisältää APO:n ehdotuksen asuntopoliittiseksi ohjelmaksi valtakunnan tasolle. Siinä on käsitelty asuntopoliittikkaa kokonaisuutena. Julkaisun voi tilata Suomen Asuntoliitto r.y:stä, puh. 440 448, Helsinki.



Ryhmän sihteeri
Järjestöpäällikkö
YRJÖ KAKONEN

KUNNAN TALOUSARVIOON SIOJITETUT MÄÄRÄRAHAT

Ns. puolikunnallisen asuntotuotannon toteuttamisessa ovat useat kunnat mukana. Seuraavassa esimerkki Turun kaupungin menettelystä:

Ostajan merkityksessä asunnon puolikunnallisesta rakennuskohteesta suorittaa hän asuntohallituksen alustavasti vahvistamasta hinnasta sopimusta tehdessään kymmenennenosan (1/10). Osuus tarkistetaan, kun asuntohallitus on määrännyt lopullisen hinnan. Kauppahinnan osasuorituksiksi lasketaan niinkään se henkilökohtaisen lisälainan määrä, jonka valtiokonttori suorittaa ostajan puolesta suoraan kunnalle tämän lainan myöntämisen jälkeen. Lisälainan määrän kussakin tapauksessa vahvistaa asuntohallitus.

Muu kauppahinta maksetaan viidentoista (15) vuoden aikana siten, että rakennusten valmistuskaudesta alkaen kuukausittain siitä maksetaan sadaskahdeksäskymmenesosa (1/180).

Kulloinkin maksamatta olevalle kauppahinnan osalle suoritetaan vuosikorkoa. Korkoa ryhdytään maksamaan siitä päivästä, jolloin ostettu huoneisto on valmistunut asuttavaan kuntoon. Myös tässä korko suoritetaan kauppahinnan kuukausisuoritusten yhteydessä tai, mikäli kunta päättää, pitämällä ajanjaksolla.

Edellä mainitut maksut suoritetaan rakennetun asuntoyhtiön johtokunnalle, jonka kunta valtuuttaa nostamaan ja kuittaamaan sille tulevia kauppakirjaan perustuvia maksuja. Maksut voidaan suorittaa johtokunnan määräämään rahalaitokseen.

Kauppakirjassa mainittujen ehtojen täyttämisen vakuudeksi ostaja panttaa osakekirjan kunnalle.

Osakekirja on pantattuna kunnalle myöskin valtiokonttorin ostajalle kunnan välityksin maksaman henkilökohtaisen lisälainan vakuudeksi.

Niin kauan kuin osakkeiden koko hinta ja sille maksettava korko on tullut täysin suoritetuksi, käyttää kunta osakkaan oikeuksia yhtiössä.

Ostajalla on oikeus kunnan hyväksymiä ohjeita noudattaen maksaa jäännöskauppahinnasta suurempiakin lyhennyksiä, jolloin kuukausikuolelut ja korko-osuudet vastaavasti jäljellä olevana aikana pienenevät.

Myydessään osakkeet aikana, jolloin sitä sitovat kunnan lainat, ostaja valtuuttaa kunnan perimään osakkeiden uudelta ostajalta asuntohallituksen vahvistamien perusteiden

mukaan vahvistetun lunastushinnan vähennettynä uuden ostajan maksettavaksi mahdollisesti siirtyvällä jäljellä olevalla kunnan lainaosuudella alkuperäisestä kauppahinnasta. Kauppa alistetaan asuntohallituksen hyväksyttäväksi ja kauppakirjaa tehdään kappale kummalliekin asianomaiselle sekä kappale asuntohallitukselle.

**Esimerkki puolikunnalliseen
asuntotuotantoon / yksi asunto**

Rakennuskustannusten oletetaan esimerkkilaskelmassa olevan 900 mk/as.m², tonttikustannus 100,—/as.m² eli yhteensä 1000 mk/as.m². Tällöin 65 m² suuruinen asunto (3 h + k) maksaa velattomana 65 000,—.

Asunnon rahoitus

Asunnonostajan omat varat 10 %	6 500,—
Ostajan henk.koht. asuntolaina 25 %	16 250,—
Lisäksi hän on oikeutettu lisälainaan, jonka määrä on myös 25 %	16 250,—
Taloyhtiölle on rahalaitoksen välityksellä myönnetty ns. I-sijaislainaa yhteensä 25 %	16 250,—

Tämän kunta budjetoi

→ Kunnan myöntämä laina taloyhtiölle 15 % eli esimerkkitapauksessa 65 m ² :n asuntoon	9 750,—
Rahoitus yhteensä = asunnon velaton hinta	<u>65 000,—</u>

Yleensä edellytetään, että asunnon ostaja on tulojensa puolesta oikeutettu saamaan ns. lisälainan. Ellei tämä ole mahdollista, on omaa panosta vastaavasti lisättävä. Esimerkkitapauksessa omien varojen osuus olisi tällöin 22 750,—. Mikäli asunnon ostaja tästä summasta on säästänyt puolet, on hän oikeutettu saamaan säästäntäpankitaan vastaavansuuruisen lainan.

Kunta voi myös myöntää asunnon ostajalle tämän lisälainan.

Asunnon vastikevuokra

Esimerkkiasunnon vastikevuokra kuukaudessa muodostuu ensimmäisenä asumisvuotena seuraavaksi:

Henkilökohtaisen asuntolainan (16 250,—)
takaisinmaksu alkaa neljäntenä lainavuonna

Kolmena ensimmäisenä vuotena maksetaan korkoa ko. lainasta 3 %, joka merkitsee kuukausivuokraksi muutettuna

40,63

Lisälainan lyhennykset ja korkojen maksu alkaa vasta kahdeksantena lainavuonna. Näin ollen siitä ei ennen sitä mene korkoja eikä lyhennyksiä.

Taloyhtiön lainaosuuden maksu	
— lyhennys ensimmäisenä vuonna 2 %	27,08
— lainan korko 9,25 %	125,26
	<u>152,34</u>

Kunnan myöntämän lainan	
— lyhennykseen	50,78
— korkoihin (6,25 %)	54,16
	<u>104,94</u>

	297,91
Yhtiön hoitovastike 2,25 mk/as.m ²	146,25
	<u>444,16</u>

Vastikevuokra ensimmäisenä vuonna/kk	444,16
--	--------

Mikäli ostaja ei saa lisälainaa ja joutuu sen ottamaan kunnalta, merkitsee se vastikevuokraan lisäystä 174,90/kk.

Fil.maist. Matti Hurme

ASUNTOMESSUT LISÄVÄT TIETOA ASUMISESTA

Asuntomessutoiminnan eräs päämäärä on luotettavien selvitysten aikaansaaminen pientaloista, niiden suunnittelusta, tuotosta ja asuttavuudesta. Tietoa asumisesta pyritään antamaan mahdollisimman laajalle asutokuluttajien piirille. Asuntomessujen avulla edistetään myös kuluttajan kannalta tarpeellista laatu- ja kustannustasokilpailua ja hyvien asuntojen tuotantoa.

Yhteistyössä näyttelykuntien kanssa Osuuskunta Asuntomessut on toteuttanut uusien asuntoalueiden rakentamisen. Vastavalmistuneina ovat ne olleet kuukauden ajan näyttelyalueina avoinna suurelle yleisölle ja asiantuntijoille.

Asemakaavojen laadinnassa on pidetty tärkeänä selkeää ja hyvää ratkaisua pysyvää asutusta ajatellen. Myös kunnallisteknisten töiden suunnitteluun ja taloudelliseen toteutukseen on näillä pientaloalueilla kiinnitetty paljon huomiota.

Asuntomessuilla kuluttaja oppii käyttämään saamaansa tietoa

Asuntomessuilla annetulla tiedolla voidaan vähentää kuluttajan epävarmuutta asunnon hankintatilanteesta. Tämä tilanne on monelle ainutkertainen tai ainakin niin harvoin toistuva tapahtuma, ettei edellisen kokemuksista useinkaan ole apua seuraavaan Piirustuksista ja esitteistä ei myöskään kaikilla kuluttajilla ole edellytyksiä tehdä vertailuja ja johtopäätöksiä asuntojen hyvistä ja huonoista puolista. Asuntomessualueella hänellä on tilaisuus opetella käyttämään hyväkseen saamaansa painettua tietoa, vertaillessaan sitä luonnossa valmiiseen taloon.

Ensimmäiset asuntomessut järjestettiin Tuusulassa 1970

Tuusulan Lahelanrinteen näyttely oli kotimaisen teollisen pientalotuotannon ensimmäinen suuresittely. Se muodostu myös kokeiluksi eri tyyppisten talojen rinnakkain-sijoittelusta, jolla pyrittiin vaihtelevaan ja viihtyisään aluekokonaisuuteen. Asemakaavan lähtökohtana oli Lahelassa alueen jakaminen kahdeksan talon muodostamiin

samansuuruisiin kortteleihin. Omakotitontit olivat perinteellistä omakotitalon tonttikokoa pienempiä, n. 750 m²:n suuruisia.

Lahelanrinteen asuntoalueen pinta-ala oli 5,5 hehtaaria. Sille rakennettiin 45 omakotitaloa sekä viisi rivitaloa, joissa on yhteensä 21 asuntoa.

Kotosalla Kangasalla kesällä 1972

Toiset valtakunnalliset asuntomessut järjestettiin kesällä 1972 Kangasalla Rantaköiviston alueella. Esillä olleet asunnot olivat täälläkin talotuottajien tyyppiratkaisuja. Rakennustekniikassa oli elementtirakentaminen etusijalla. Kangasalla olivat kaikki talot valtion asuntolainakelpoisia, mistä osittain johtui se, että täällä neliohinnat olivat halvemmat kuin kahta vuotta aikaisemmin Lahelassa, missä talotuottajat esittelivät kalliimpaa tuotantoaan.

Kangasalan näyttelyalueen suuruus oli 33 hehtaaria, mistä 12 hehtaaria oli rakennusmaata, muu osa puistoja ja tielaueita. Tonttien koko oli täällä 850 m². Alue on kaavoituskellisesti varsin väljä. Sille rakennettiin näyttelyyn mennessä 36 omakotitaloa, 14 rivitaloa ja kolme kerrostaloa. Asuntojen lukumäärä oli kaikkiaan 155.



Fil.maist. M. HURME

Kangasalan näyttelytaloista tehtiin asuttavuustutkimus

Talotyyppien valinnassa Kangasalan näyttelyyn ei tehty etukäteisarvioita tai karsintaa, mutta niistä laadittiin perusteellinen asuntojen asuttavuuden analyysi (Kangasalan pientalonäyttelyn asuntotutkimus, Osuuskunta Asuntomessut 1973-09-25, Otaniemi). Tällä tutkimuksella tähdättiin mm siihen, että määrittelemällä asuntoratkaisujen vaatimustaso, voidaan pientalotyyppistöä kehittää.

Kangasalan asuntotutkimuksen ohjelman mukaan suoritti asiantuntijaryhmä näyttely-asunnoista ATK-käsittelyyn perustuneen asuttavuuden arvostelun sekä edullisuusvertailun, joka tehtiin yhdistämällä asuttavuuden arvo ja hinta. Tutkimuksen tuloksista voivat asiantuntijat vetää monia tärkeitä johtopäätöksiä suunnitellessaan uusia tyyppejä.

Koko tutkimusaineistossa, joka käsitti lähes kaikki näyttelyn erillistalot sekä rivitalohuoneistot, olivat parhaiten ratkaistuja laatuominaisuuksia oleskelu ja työskentely, hygieniatilat sekä säilytys ja huolto. Keskimäärin huonoimmin oli ratkaistu asunnon muuntojoustavuus ja laajenneisuus.

Tämän voi tulkita kuvastavan suunnittelun olohuonepainotteisuutta ja omavaraisuutta hygieniatiloissa, sillä jokaisessa asunnossa oli oma sauna. Tulos kuvaa myös asunnon joustotarpeen vähäistä arvostusta. Useissa tapauksissa myös pientalojen erityisominaisuudet, pihayhteydet ja ulkotoiminnot olivat heikosti suunnitellut.

Koko aineiston 46 tyyppistä peräti 23:n kokonaislaadun arvostus taso perustui asuntotoiminnan ohjeisiin ja yleisiin suunnittelunormeihin, joiden avulla oli muodostettu arvostelun perustana ollut viitekehys. Voitanen siis perustellusti asettaa sellainen vaatimus, että laajaan tuotantoon tarkoitettujen tyyppitalojen tulisi olla suunnittelultaan vähintään tyydyttävää kokonaisuutena. Tässä valossa tulisi myös Kangasalan talotyyppistöä huomattavalla osallaan kehittää.

Kaupunkimaista pientaloasumista esitellään Keravalla 1974

Kolmannet valtakunnalliset asuntomessut rakennetaan Keravan Jaakkolan alueelle. Tämä näyttely on ensimmäinen kaupunkialueella järjestettävä pientalonäyttely, mistä johtuen sen teemaksi on valittu kaupunkimainen pientaloasuminen. Varsinkin kaupunkialueella on pientaloasuntoja rakennettaessa pyrittävä säästämään maata. Kunnallisteknisissä kustannuksissa on pyrittävä erityisen taloudellisiin ratkaisuihin ja talotuoannossa rationaaliseen alueelliseen tuotantoon. Keravan asuntomessujen tavoitteena on selvittää näitä kysymyksiä ja esitellä taloudellinen ja viihtyisä pientaloalue kaupunkialueella.

Rakentamisessa käytetään neljää toteutusmuotoa

Näyttelyalue on pinta-alaltaan 7 hehtaaria. Asunnot on ryhmitelty neljän puiston ympärille. Kahden puiston ympäritys toteutetaan keskitetyllä pysäköintiratkaisulla, jolloin tontit, puistot ja kapeahkot kadut muodostavat miellyttävän jalankulkuympäristön. Kahta muuta puistoa kiertävät ajokadut ja pysäköinti on täällä tonttikohdainen.

Rakentamisessa käytetään neljää toteutusmuotoa, jotka ovat KVR-urakka, normaaliurakka, yksittäistalojen rakentaminen sekä omatoimirakentaminen. Näillä eri toteutusmuodoilla pyritään selvittämään niiden vaikutusta pientaloasuntojen kustannuksiin.

Suunnittelijoille annettiin yhtenäiset ohjeet

Aikaisemmista asuntomessuista poiketen valittiin kaikki talotyyppit ja rakentajat Keravalle kiinteiden urakkatarjousten perusteella. Suunnittelijoille ja tuottajille annettiin myös yhtenäiset suunnitteluohjeet. Näin pyrittiin ohjaamaan pientalojen suunnittelua yhdenmukaiseen suuntaan, ja saatiin suun-

nitelmat keskenään vertailukelpoisemmiksi. Näyttelytalojen arvostelulle laadittiin ohje, jonka perusteella valintatoimikunta suoritti tehtävänsä.

Laatuvertailussa valintatoimikunnan jokainen jäsen antoi lautuspisteet tarjousten eri ominaisuuksille. Tämän jälkeen niistä laskettiin painotetut keskiarvot ja yhdistettiin laadun yhteispisteiksi siten kuin kuvasta 1 selviää.

Kokonaisvastuu-urakka-alueen tarjouksista suoritettiin lisäksi asuntohallituksen kanssa hintavertailu, jossa tarjoushinta korjattiin vertailuhinnaksi ottamalla huomioon keskipinta-alakorjaus, käyttökustannuskorjaus, varustetasokorjaus, tontin hinta ja kunnallistekniikan korvaus sekä rakennuttajamaksu. Edullisuusvertailussa yhdistettiin laatu ja hinta kuvan 2 osoittamalla tavalla.

Asuntomessualueelle rakennetaan Keravalla 148 asuntoa

Keravan asuntomessualueelle rakennetaan 148 asuntoa, joista 128 on rivitalo- ja 20 omakotitaloasuntoa. Rakentajia on kaikkiaan 18 ja asuntotyyppiä yli 30. Keravalla esitellään myös asuntohallituksen uusi tyyppitalo AH 12.

Kangasalan asuntomessuihin verrattuna on asuntojen lukumäärä Keravalla lähes sama. Rivitaloasuntojen osuus tulee täällä kuitenkin olemaan suurempi, mikä johtuu asumistiiveyden ja tehokkuuden vaatimuksesta kaupunkimaisella pientaloalueella. Keravan näyttelyalue on vain 7 ha kun se Kangasalla oli 33 ha. Tontit ovat Keravalla keskimäärin 310 m²:n suuruisia.

Asuntomessujen sarja jatkuu

Vuonna 1975 pidetään asuntomessut samanaikaisesti neljässä kaupungissa, Hämeenlinnassa, Kokkolassa, Porissa ja Vaasassa. Eri paikkakunnilla järjestettävät asuntomessut saavat omat pientalorakentamista ja -asumista käsittelevät teemansa ja tavoitteensa, jotka tukevat toinen toistaan. Näyttelyalueiden asemakaavoissa pyritään ottamaan tarkoin huomioon alueelliset ja paikalliset miljöönäkökohdat. Itse näyttelyaineistossa keskitytään mahdollisimman harvoin talotyyppeihin sekä ryhmärakentamiseen, mikä antaa mahdollisuudet harvotumpaan tuotekehittelyyn ja taloudellisempaan tuotantoon kuin yksittäistalot. Keravan asuntomessujen tyyppistä tulee edelleen kehiteltyä olemaan hyvin todennäköinen pohja näyttelyaineistolle.

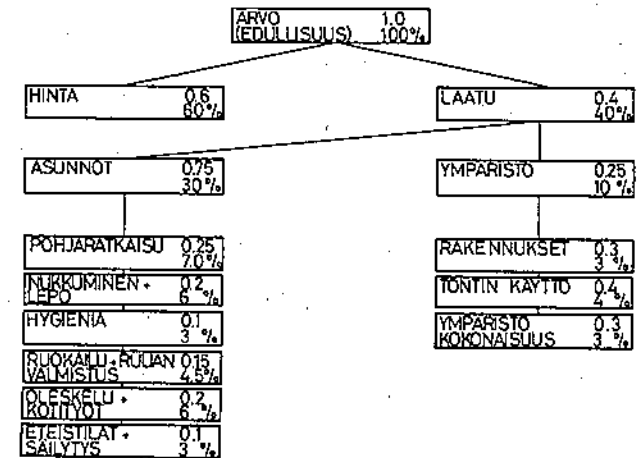
Pohjois-Suomessa järjestetään ensimmäiset asuntomessut kesällä 1976, jolloin messukaupunkina on Oulu.

Asuntomessutiedottamisella on monta kohderyhmää

Asuntomessujen näyttelyvieraiden, tavallisten kuluttajien, ammattimiesten ja julkisen sanan osallistuminen tuotteiden kritiikkiin auttaa monin tavoin sekä suunnittelijoita että kuluttajia. Näiden kanavien kautta leviää myös näyttelyiden antama tieto asumisesta. Asuntomessutiedottamisen erittäin tärkeän kohderyhmän muodostavat kuntien virka- ja luottamusmiehet, jotka vastaavat kuntien asuntopoliittikan suunnittelusta ja toteutuksesta. Myös maamme taloteollisuuden vientimarkkinoille tarjoaa asuntomessut hyvän esittelytilaisuuden.

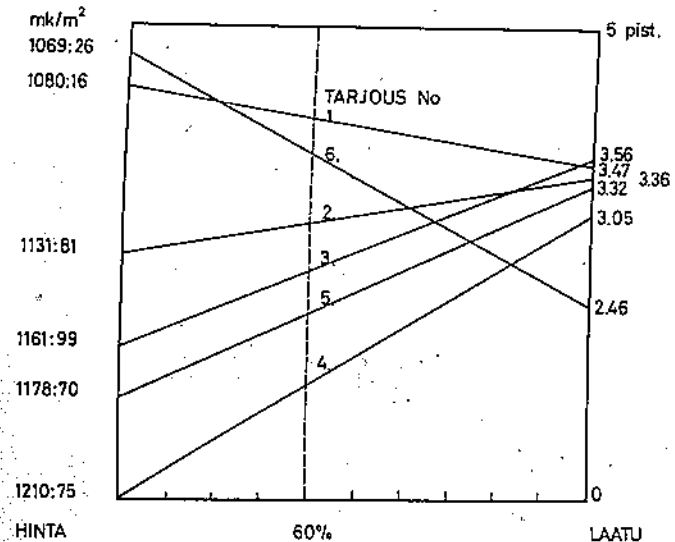
KERAVAN ASUNTOMESSUT 1974

KUVA 1

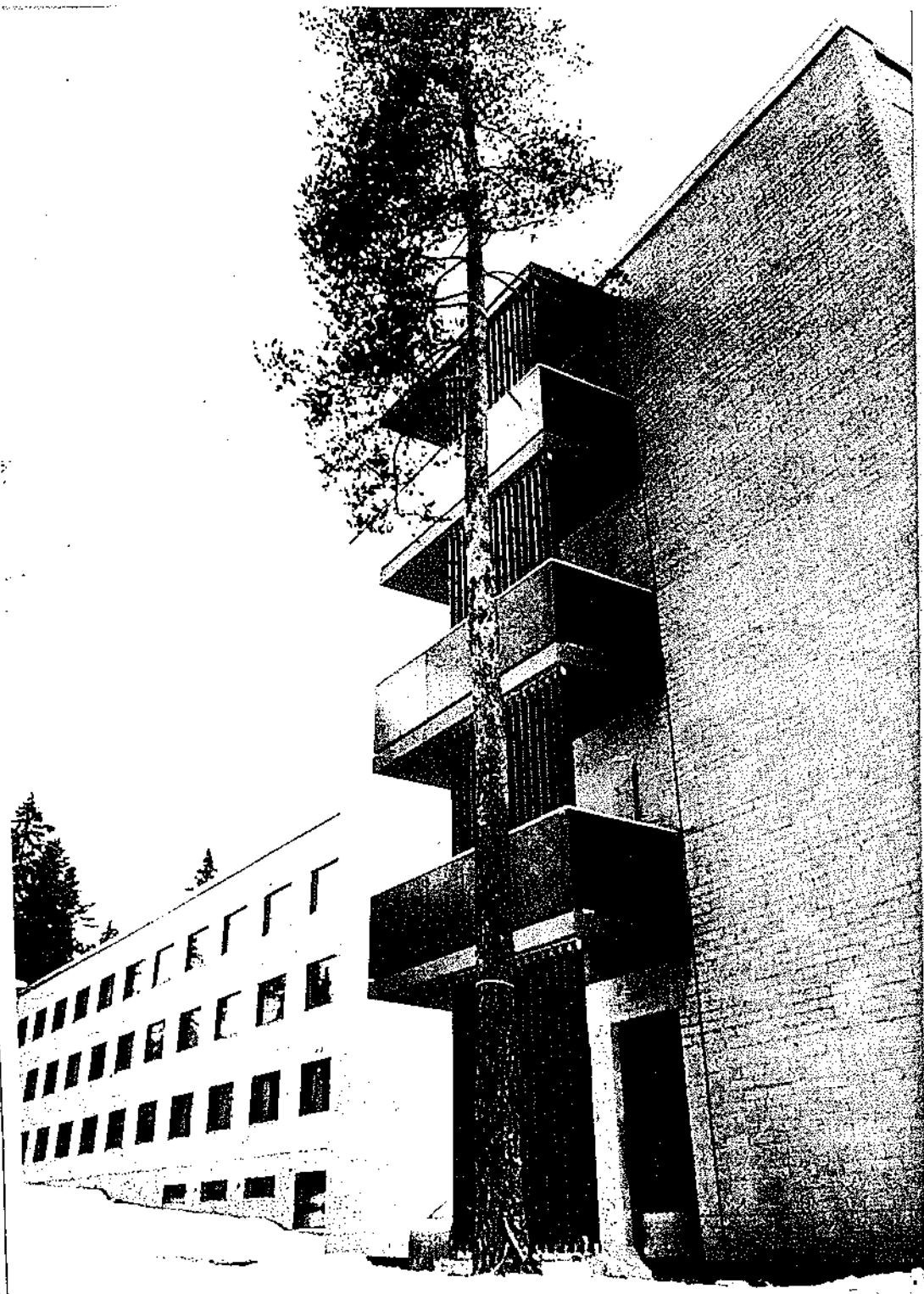


HINTA- JA LAATUTEKIJÖIDEN PAINOTUS

KUVA 2



KVR-ALUEEN TARJOUSTEN EDULLISUUSVERTAILU



Asunnot ja raha

SYNTYNEEN KANSAINVÄLISEN ENERGIAKRIISIN JOHDOSTA ASUMISTASO '74 KATSOI AIHEELLISEKSI RAOTUTTAA ASUNTOTUOTANNON RAHOITUSNÄKYMÄÄ ESITTÄMÄLLÄ ALAN ASIAANTUNTIJOIDEN VASTATTAVAKSI KAKSI SEURAAVAA KYSYMYSTÄ:

1. Mille tasolle reaaliressurit mielestänne asettavat asuntotuotantomme vuosina 1974—1976 ja
2. onko odotettavissa, että syntynyt tilanne vähentää teollisuuden investointeja ja vapauttaa näin asuntotuotantoon pääomia?

Vastaukset:



Pankinjohtaja
P. JORO, HOP

1. On uskaliaasta ennustaa asuntotuotannon määrän kehitystä mainittuina vuosina koska se on suuresti riippuvainen muun elinkeinoelämän kehityksestä sekä valtiiovallan ja Suomen Pankin toimenpiteistä. Viimeksi mainittu on mm. antanut pankeille suuntaviivat, joiden perusteella v. 1974 on asuntoluottojen suhteen noudatettava suurta pidättyvyyttä.

Lisäksi v. 1973 ja 1974 luottojen nostaminen ja rakennustöiden aloittaminen on ohjeitten mukaan pyrittävä siirtämään mieluummin vuosille 1975 ja 1976. Todennäköistä on kuitenkin, ettei asuntotuotannossa ko. vuosina nousta 1972—74 vuosien ennätyslukuihin, vaan että tuotannon hillitsemiseen tähtäävät toimenpiteet alkavat vähitellen vaikuttaa.

2. Ainakin tällä hetkellä melko yleismaailmalliseksi muodostunut energiapula synnyttää varmaan eri maissa pyrkimyksiä löytää uusia keinoja, joilla pulan vaikutuksia voitaisiin lieventää ja samalla eliminoida mahdollisuuksien mukaan teollisuustuotantoa uhkaavia vaaroja. Parin viime vuoden enäntysmäinen rakennustoiminta toi mukanaan sellaisiakin piirteitä, jotka ovat omiaan hillitsemään pyrkimyksiä uusien ennätyslukujen saavuttamiseen, vaikka muiden investointien mahdollinen väheneminen sallisikin asuntotuotannon lisäämisen.



Johtaja
OLAVI KAURANEN
Suomen
Säästöpankkiliitto

1. Reaaliressurit rajaavat arvioni mukaan kuluvan vuoden asuntotuotannon kappalemäärän noin 67 000 asuntoyksikköön. Kappalemääräisen tuotannon lisääntymisestä huolimatta verrattuna edelliseen vuoteen, jää asuntojen keskipinta-ala pienemmäksi kuin vuonna 1973. Vuoden 1975 asuntotuotannon rahoituksen järjestäminen tuottaa vielä suurempia vaikeuksia kuin kuluvana vuonna ja tästä syystä asuntotuotannon kappalemäärä kääntyy laskuun. Vuoden 1976 asuntotuotannon määrää on vielä sängen vaikeata ennakoita, mutta veikkaisin sen olevan alle 60 000 asuntoyksikköä.
2. Mikäli eräät teollisuudenalat muodostuvat kannattamattomiksi, on luonnollista,

että näiden osalta investoinnit suhteellisesti vähenevät. Kokonaisuutensa ottaen teollisuuden investoinnit ja rahantarve yleensä kuitenkin arvioni mukaan li-



Pankinjohtaja
HENRIK KORPIOLA
KOP

Vastaa ensin kysymykseen n:o 2:

Niinkuin hyvin nyt tiedämme ei enää tarvitse puhua meillä energiapulasta. Energian tarve voidaan tämän hetkisten tietojen mukaan hyvin tyydyttää nykyisten säästöohjelmien puitteissa. Niukkuuteen perustuva energiapula ei siten vähennä teollisuuden investointeja. Sensijaan energian hinnan raju nousu pakottaa arvioimaan uudelleen investoinnit ja niiden kannattavuuden. Käsitteäkseni tuotannollisiin investointeihin sitoutuu lähitulevaisuudessa aikaisempaa enemmän muutoinkin niukkoja pääomia. Itse asiassa tapahtuu päin vastoin: Asuntotuotantoon käytettävissä oleva rahavirta pienenee tuotannollisten investointien kustannuksella.

1. Arvioitaessa asuntotuotannon reaali-resursseja on lähtökohtana muistettava, että asuntotuotanto on ollut meillä resurskien jaossa poikkeuksellisen edulli-



Pankinjohtaja
JUHANI PALOHEIMO
Postipankki

sääntyy nykyisestäään. Näin ollen asuntotuotanto on pääomia teollisuudelle luovuttavana puolelta lähitulevaisuudessa.

sessä asemassa. Tällä hetkellä asuntotuotannon arvo on runsaat 7 % bruttokansantuotteesta. Osuus on kansainvälisesti katsoen korkea. Samalla asuntoinvestointien osuus on n. 25 % kokonaisinvestoinneista. Suhde ylittää esim. Ruotsin vastaavan ja on kärkiluokkaa koko Euroopassa. Ilman talouselämään syntyviä vinosuuntauksia meillä ei ole varaa osoittaa ainakaan nykyistä enempää reaali-resursseja asuntotuotantoon, varsinkin kun tällä hetkellä arvioidaan yleisesti BKT:n kasvun vuosina 1974-76 jäävän viimeksi kuluneita vuosi alhaisemmaksi. Kun lisäksi muistetaan, että maassamme vallitsee ennen näkemätön pula materiaaleista ja työvoimasta, on varsin luonnollista otaksua, että asuntotuotannossa olemme saavuttaneet ylärajan, josta kohta tullaan alas. Laskua vielä vauhdittavat kireät rahamarkkinat ja kysymyksen n:o 2 yhteydessä käsitelty energian hinnan nousu. Valtiovallan toimenpiteistä sitten riippuu kuinka jyrkästi lasku muodostuu. Valtion hyvän rahatilanteen avulla voidaan nimittäin asuntopolitiikkaa käyttää varsin tehokkaasti suhdannepolitiikan välineenä.

Arvioitaessa sitten sitä tasoa jolle asuntotuotantomme lähivuosina jää, uskon tasaiseen laskuun tuotettujen asuntojen määrässä kunnes päädytään n. 55 000 asunnon vuosituotantoon. Tällöin mielestäni reaali-resurssit ja tuotettavien asuntojen määrä ovat keskenään suurinpiirtein tasapainossa.

1. Viime vuosina ovat asuntotuotantoluvut olleet suhteellisen korkeita. Kulumassa oleva vuosi tulee jo tiedossa olevien numeroiden valossa olemaan ennätysellinen johtuen mm. viime vuoden keveästä rahatilanteesta. Kaikki merkit viittaavat kuitenkin siihen, että jo vuonna 1975 tulevat tuotantoluvut pienemään tuntuvasti. Asuntotuotantosektorilla on hintojen nousu ollut selvästi suurempaa kuin muilla investointisektoreilla ja on ilmeistä, että asuntoinvestointien pitäminen nykyisellä tasolla vaatisi niin paljon pääomia, että se nykytilanteessa on mahdo-

tonta. Kun tähän lisätään vielä paikoin esiintyvä työvoimapula sekä materiaali-ongelmat, niin päädytään samoihin johtopäätöksiin. Materiaalipula mm. edellyttäisi lisättyä tuontia ja siihen Suomessa tällä hetkellä on tuskin varaa. Koska ei ole näkyvissä, että kustannuskehitystä pystyttäisiin ainakaan nopeasti hillitsemään, tullee asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen lähivuosina olemaan hankalaa.

Jos asuntoinvestoinnit pysyttelisivät suhteessa bruttokansantuotteeseen prosentuaalisesti samalla tasolla kuin 1970 luvun alussa, mahdollistaisi tämä noin 55 000 asuntoon nousevan tuotannon vuosittain.

2. Energiapulasta ja sen johdosta huimasti kohonneista kustannuksista on Suomelle yllättäen tullut suuria lisälaskuja, jotka tavalla tai toisella on saatava maksetuk-



Pankinjohtaja
L. SUOMELA
PYP

1. Vuoden 1974 asuntotuotannosta toteaisiin, että rakenteilla oleva asuntolainoitettu tuotanto on jo rahoituksellisesti varmistettu aikaisemmillä päätöksillä. Ns. kovan rahan tuotannon puolella sama pitää paikkansa myös aluerakentamisen osalta. Näin ollen vain osa kovan rahan tuotannosta on vailla rahoituspäätöksiä. On siten ilmeistä, että vuoden 1974 tuotanto ylittää vielä edellisten vuosien tasolle. Tämä tietysti sillä edellytyksellä, että vuodeksi 1974 tarkoitusta asuntolainoitettua tuotannosta osa ei siirry seuraavalle vuodelle hintapäästösten viivästyksen takia. Suomen Pankin ohjeet tosin puolivälissä vuotta 1973 edellyttivät, että asuntotuotantoa olisi voimakkaasti supistettava ylikuumenemisen johdosta tänään vuoden aikana. Meneillään olevan tuotannon osalta se ei kuitenkaan enää ole mahdollista. Rakennustoimintaan vaikuttaminen on hi-

si. Tällöin investointitoimintaa suunniteltaessa nousevat etusijalle vientiteollisuuden tai oikeastaan tuontia korvaavan teollisuuden investoinnit. Joskin kannattavien teollisuusinvestointien löytäminen saattaa kestää jonkin aikaa, niin toisaalta vaaka oli jo kallistunut teollisuusinvestointien puolelle johtuen mm. tehdystä EEC-sopimuksesta.

Koska asuntotuotanto- ja teollisuusinvestoinnit jossain määrin kilpailevat samasta pääomasta niin energiapulan johdosta ei suinkaan vapaudu pääomia asuntotuotantoon. Pula päinvastoin vähentää asuntotuotannon mahdollisuuksia saada edes nykyistä osuuttaan investoinneista. Lähivuosien asuntotuotantoluvut ovat siten oletettavasti nykyisiä pienempiä kuten ensimmäisen kysymyksen kohdalla arvelin.

dasjännitteistä ja onkin uskottava, että vaikutukset rupeavat tuntumaan siinä tuotannossa, joka lähtee käyntiin vuonna 1974. Edellisestä johtuen uskon supistumista tapahtuvan vuonna 1975 sekä myös vuonna 1976. Tämä lienee perusteltua myös sen vuoksi, että päästäisiin turvalliseen, tasaiseen rakentamisen tahtiin ja suuntaamaan resurssit sinne, missä asuntoja tarvitaan sekä toisaalta myös rakentamaan asuntoja, joita ihmiset todella haluavat. On vaikeaa mennä sanomaan mille vakiintuvalle tasolle asuntotuotanto pysähtyy. Arvelisin sen kuitenkin jäävän tulevana vuosina selvästi alle 60 000 asunnon tuotannon.

2. Ulkomailta tuotavien energian raaka-aineiden moninkertainen kallistuminen tekee entistä tärkeämmäksi vientiteollisuuden täyspainoisen tukemisen ja myös tuontia korvaavan teollisuuden kehittämisen. Se vaatii lähiaikoina pääomaa käytettäväksi tämän teollisuuden osan hyväksi. Toisaalta ei ole odotettavissa, että vientihinnoissa voitaisiin ainakaan heti saada takaisin energiatalous ja kallistuvien raaka-aineiden kustannus. Tietävästi monet voimalahankkeet odottavat vain toteutumistaan ja tulevat nekin vaatimaan osuutensa pääomamarkkinoista. Tätä taustaa vasten katsottuna ei tunnu uskottavalta, että teollisuuden investointien vähenemisestä olisi seurauksena varojen vapautuminen asuntotuotantoon lähiaikoina. Edellä sanottua ei kuitenkaan tarkoiteta sitä, että rakentaminen loppuisi. Us-



Arkkitehti MATTI TAUSTI

tava ennakolta häiriötä ehkäisevää työtä ja toisaalta myös jälkeensä työtä kaikesta huolimatta syntyneiden järjestyshäiriöiden vaikutusten estämiseksi ja pienentämiseksi.

Ennaltaehkäisy

Asukkaiden turvallisuudesta ja yleensä asuntoalueen ihmisystävällisyydestä huolehtiminen voidaan aloittaa jo alueen asemakaavan suunnitteluvaiheessa. Jo tällöin voidaan useilla suunniteluratkaisuilla vaikuttaa siihen, että asuntoalue toimii ihmisystävällisesti. Myös rakennusten suunnittelussa voidaan ohjata suunnittelua sellaisiin ratkaisuihin, joissa asuntoalueesta tehdään turvallinen. Huolehtimalla asianmukaisesti yleisten kokoustilojen suunnittelusta voidaan ohjata alueelle sellaista toiminnallista aktiiviteettia, joka vähentää syntyviä häiriötekijöitä.

Fyysisen suunnittelun lisäksi on myös jo alueen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa huolehdittava toiminnallisten tekijöiden suunnittelusta. Yhdessä erinäisten harrastus- ja palvelujärjestöjen, kunnallisten nuorisorganisaatioiden ja mm. seurakunnan kanssa voidaan asuntoalueille organisoida ennakolta sellaista toimintaa, joka alkaa jo ensimmäisten asukkaiden muuttaessa alueelle. Myös tällaisella suunnittelulla ja käytännön toimenpiteillä voidaan paljolti vaikuttaa asuntoalueen turvallisuuteen.

Valveilla oleva silmä

Ennalta ehkäisevät toimenpiteet voivat edellä mainituin tavoin paljolti lisätä ja varmistaa asuntoalueen turvallisuutta ja ihmisystävällisyyttä. On kuitenkin todettava, että nämäkään toimenpiteet eivät aina riitä. Eri-tyisesti uusilla asuntoalueilla syntyy helposti häiriötekijöitä, jotka luovat turvattomuutta alueella liikkuville ihmisille. Toistuvat

häiriötekijät pilaavat helposti uuden asuntoalueen imagea, vaikka asuntoalue muuten olisikin suunniteltu erittäin hyvin. On voinut todeta, että järjestysvaltakaaan ei ole aina pystynyt hallitsemaan näitä tilanteita. Onkin näin ollen tärkeätä, että ryhdytään kyllin voimakkaisiin toimenpiteisiin näiden järjestyshäiriöiden vaikutusten ehkäisemiseksi.

Vastuu ihmisten turvallisuudesta on jaettava suunnitelmallisesti laajojen piirien kannettavaksi. Ei enää riitä, että tämä tehtävä on vain poliisien huolena. On kehitettävä järjestelmä, jonka avulla järjestyshäiriöihin voidaan välittömästi puuttua.

Turvallisuuden lisäämiseksi voitaisiin tutkia esimerkiksi seuraavaa ratkaisumallia:

Asuntoalueella on useita normaaleja toimintamuotoja, jotka voisivat olla avuksi ihmisten turvallisuudesta huolehdittaessa. Tällaisia toimintamuotoja ovat mm. taloyhtiöiden huoltopalvelu ja -apu, kuntapalveluun liittyvät ensiapu- ja yleisöpuhelin ym. vastaavat palvelut, taksikeskus, lehtioskio jne. Jos tällaisia toimintoja voitaisiin keskittää tietyillä alueilla tai kortteleissa yhteen tai useampaan pisteeseen, joka läpi vuorokauden on avoinna ja josta aina on saatavissa tietoja, palvelua jne., syntyy itsestään alueelle järjestystä valvova piste, jonka pelkkä olemassaolo jo rauhoittaa aluetta ja siellä liikkuvia.

Tällaisen ajatuksen kehittämiseen tulisi saada mukaan esimerkiksi asianomainen kunta, järjestysvalta, taksi-autoilijat, kiinteistöjen omistajat, aluetta rakentavat yritykset, seurakunta, paikallinen puhelinlaitos jne.

Tällaiseen piiriin voitaisiin kutsua muitakin osapuolia, jotka oikealla asennoitumisella voisivat paljonkin auttaa turvallisuuden lisäämistä. Jo pelkkä nopea hälytys järjestyshäiriön syntyessä voi paljolti suojata alueella liikkuvia ihmisiä.

Suunnitelman käytännön toteutus

Edellä mainittujen ajatusten pohjalta laaditaan Suomen Asuntoliitto r.y:ssä käytännön suunnitelmat toimintatunnuksen läpiviemiseksi.

Tulokset julistetaan Asumistaso-75:ssä.

Valmistuneet asunnot 1960—1974

	Valtion lainoittama tuotanto ¹⁾	Muu tuotanto	Yhteensä
1960	13 223	18 302	31 525
1961	13 277	24 022	37 299
1962	10 494	26 955	37 449
1963	11 110	33 023	44 133
1964	11 692	23 689	35 381
1965	11 612	25 049	36 661
1966	13 136	23 321	36 457
1967	14 229	24 481	38 710
1968	15 804	20 219	36 023
1969	19 171	21 308	40 479
1970	20 904	28 843	49 747
1971	22 277	28 118	50 395
1972	35 569	24 568	59 937
1973 *)	34 000	28 000	62 000
1974 **)	35 500	29 500	65 000

¹⁾ Asutushallituksen (Aravan) ja maatilahallituksen (Asutushallituksen) lainoittama tuotanto.

* = ennakkotieto, ** = arvio ennen energiakriisiä.

TULORAJAT VUODELLE 1974

Taulukko 1. Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitetun omistusasunnon saamiseksi

	Lainoi- tus- %	Huoneistotyyppi ja henkilöluku					
		1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k 4 h+kk/k	
		1	2	2	3	3	4
Kuukausi- tulot	10 %	2 800	3 100	3 300	3 500	3 700	3 900
	20 %	2 400	2 700	2 900	3 100	3 300	3 500
	30 %	2 200	2 500	2 700	2 900	3 000	3 200
Verotettavat vuosi- tulot	10 %	25 600	28 700	30 800	32 800	34 900	36 900
	20 %	21 400	24 500	26 600	28 600	30 700	32 700
	30 %	19 400	22 400	24 500	26 500	27 600	29 600

Taulukko 2. Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin (laina 60 %) sekä työvoimapolitiisin perustein lainoitettuihin vuokra-asuntoihin (laina 50 %) hyväksyttävien perheiden enimmäistulot

	Lainoi- tus- %	Huoneistotyyppi ja henkilöluku					
		1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k 4 h+kk/k	
		1	2	2	3	3	4
Kuukausi- tulot	50 %	1 800	2 100	2 300	2 500	2 600	2 800
	60 %	1 600	1 900	2 100	2 300	2 400	2 600
Verotettavat vuositulot	50 %	15 400	18 200	20 300	22 300	23 400	25 400
	60 %	13 600	16 200	18 200	20 300	21 300	23 300

Taulukko 3. Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

	Lainoi- tus- %	Henkilöluku					
		1	2	3	4	5	6
Kuukausi- tulot	10 %	2 000	2 300	2 600	2 800	3 000	3 100
	20 %	1 800	2 100	2 400	2 600	2 800	2 900
	30 %	1 600	1 900	2 200	2 400	2 600	2 700
Verotettavat vuosi- tulot	10 %	17 300	20 300	23 400	25 400	27 400	28 400
	20 %	15 400	18 200	21 300	23 300	25 300	26 300
	30 %	13 600	16 200	19 200	21 200	23 300	24 200

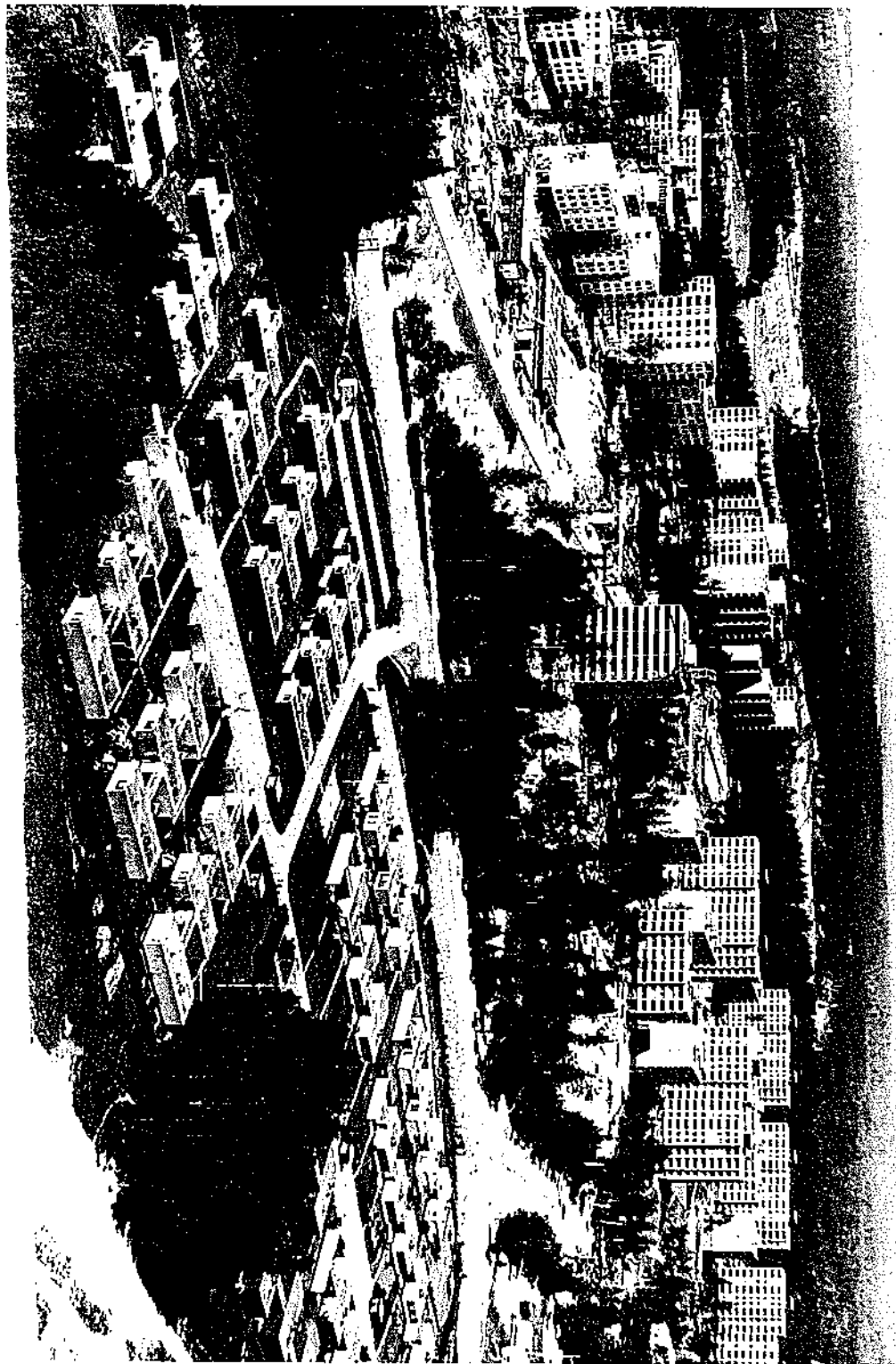
Soveltamisohjeet:

- 1) Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 100 mk ja verotettavien vuositulojen osalta 1 000 mk.
- 2) Vuorotyölisä ja satunnaiset tulojen ylitykset, esim. ylityöt, voidaan vähentää perustellusta esityksestä harkinnan mukaan siltä osin kuin ne poikkeavat asianomaisen tulonsaajaryhmän kohdalla normaalina pidettävästä yleisestä tulotasosta.
- 3) Mikäli molemmat aviopuoliset ovat tulonsaajina, vähemmän ansaitsevan aviopuolison kuukausituloista vähennetään 600 mk ja verotettavista vuosituloista 3 400 mk. Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 400 mk ja verotettavista vuosituloista 4 300 mk tulonsaajaa kohden.

Asuntotuotantomäärärahojen kehitys

	Lainojen myöntämis- valtuus	Lainojen maksatus- valtuus
1969	360	365
a) 1969	315	
1970	480	452
b) 1971	580	580
1972	800	730 ^{c)}
1973	1050	980
d) 1974	1100	1150

- a) Ylimääräinen myöntämisvaltuus asuntolainojen budjetoinnin muuttamiseksi kassaperiaatepohjalle.
- b) Ilman suhdanneveron tuotosta myönnettyä 75 mmk:n määrärahaa.
- c) Ilman suhdanneveron tuotosta myönnetyn 75 mmk:n määrärahan maksatusvaltuutta.
- d) Vuoden 1974 menoarvicesityksen mukainen.



RAKENNUSLAKI

Eduskunnan vuoden 1969 valtiopäivillä lausuman toivomuksen mukaisesti on sisäasiainministeriön toimesta ryhdytty valmistelemaan kaavoitusta ja rakennustointa koskevan lain kokonaisuudistusta.

Osana tästä työstä astui korjattu rakennuslaki voimaan 1. päivänä tammikuuta 1974 seuraavassa muodossa.

I OSASTO

Yhteiset säännökset

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

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

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdessa tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen sekä tässä kaavassa tai rakennuskaavassa maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä.

Rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. (626/69.)

3 §.

Mitä laissa on säädetty kaupungista, on vastaavasti sovellettava kauppalaan.

4 §.

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

Muuta asutusta sanotaan *haja-asutukseksi*.

5 §.

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan

sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava. (626/69.)

Erityisistä syistä voi sisäasiainministeriö kaupungissa ja lääninhallitus maalaiskunnassa myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. Poikkeusta koskevasta hakemuksesta on kuultava asianomaista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, paitsi milloin on ilmeistä, ettei hakemus koske hänen etuaan.

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

Naapurilla tarkoitetaan tässä pykälässä viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

6 §.

Taaja-asutusta ilköön sallittako muodostettavaksi alueelle, jolle katujen tai teiden rakentaminen tahi vedensaannin tai viemäroinnin 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. (626/69.)

7 §.

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

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

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asia.

Lääninhallituksen on valvottava raken-

nustointa 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. Kuintenkin 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 hakemuksesta vapauttaa kunnan sitä ylläpitämästä. (536/60.)

Rakennustarkastajalta vaaditaan teknillisen koulun rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla suoritettu teknikon tutkinto tai aikaisempi sitä vastaava tai muussa oppilaitoksessa suoritettu sitä korkeampi rakennusalan tutkinto. (536/60.)

2 luku.

Rakennusjärjestys.

11 §.

Kunnassa pitää olla rakennusjärjestys. (250/66.)

12 §.

Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava, rakennuskaava- ja rantakaava-alueet

ta varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylyistä 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. (626/69.)

13 §.

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

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

2) Pääsyteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

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

4) rakennustavasta ja vähimmästä etäisyydestä rakennusten välillä. (626/69.)

14 §.

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

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

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaissa (246/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanpitämisestä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erik-

seen laissa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle asetettavia velvollisuuksia määrättäessä on soveltuvin kohdin noudatettava 14 §:n ja 10 luvun periaatteita. (661/62)

Rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätyn alueen omistajalle tai haltijalle ei rakennusjärjestyksessä voida asettaa 1 momentissa tarkoitettuja velvollisuuksia. (301/65.)

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa rakennusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen viemärien rakentamista ja kunnossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesilaisissa on säädetty. (661/62.)

16 §.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi. (250/66.)

17 §.

(Kumottu 250/66.)

3 luku.

Seutukaava.

18 §.

Seutukaava käsittää tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvan yleispiirteisen suunnitelman alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Seutukaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (seutukaavamääräykset).

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

Seutukaavan laatimisesta antaa määräyksen sisäasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin määrätään myös niistä erityisistä tarkoituspäätöksistä, joihin seutukaavan laatimisella pyritään. (493/68.)

19 §.

Kun sisäasiainministeriö on antanut 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua määrärahan, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamis-

ta 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 sopiviksi liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitettuun toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

Milloin seutukaava-alueeseen kuuluu kuntia eri lääneistä, sisäasiainministeriö määrää, minkä lääninhallituksen valvonnan alainen seutukaavaliitto on. (493/68.)

20 §.

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 yhdensuuntaisuudesta niiden toiminnassa sekä seutukaavojen sopeutumisesta toisiinsa.

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

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

Mitä 1 momentissa on säädetty seutukaava-alueesta, on sovellettava myös sellaisen alueen osaan, jollei sisäasiainministeriö toisin määrää. (493/68.)

21 §.

Kunnalta, joka seutukaavaliiton perustamisen jälkeen on määrätty kuulumaan seutukaava-alueeseen ja sen johdosta on liittynyt seutukaavaliittoon, voidaan sen mukaan, kuin seutukaavaliiton perussäännössä määrätään, peräi kohtuullinen korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-alueita supistetaan, on sen johdosta seutukaavaliitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaliiton varoihin.

22 §.

Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laatimisesta tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta

ta sekä viivytyksettä laatia seutukaava, huolehtia sen pitämisestä ajan tasalla ja kehittää sitä tarpeen mukaan.

Seutukaavaa 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 kaavankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

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

Perusteet, joiden mukaan jäsenkunnat ovat velvollisia antamaan varoja seutukaavaliiton toimintaa varten, on liiton perussäännössä määrättävä siten, että kuntien maksuosuudet ovat kohtuullisissa suhteissa niiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja niille kaavasta koituviin etuihin. (493/68.)

23 §.

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 tarpeellisiksi 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 määrärajan 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. (493/68.)

24 §.

Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyin kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtionosuus voidaan suorittaa myös kustannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin.

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

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

Valtionosuudesta voidaan maksaa ennakkoa, ei kuitenkaan enempää kuin jo suoritettut tarpeelliset kustannukset edellyttävät. (493/68.)

25 §.

Seutukaavan hyväksyy sen jälkeen, kun ehdotuksesta on hankittu läänin seutukaavatoimikunnan lausunto, seutukaavaliiton liittovaltuusto. Seutukaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain. Liittovaltuuston päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Sisäasiainministeriön tulee hankkia seutukaavasta asianomaisten ministeriöiden lausunnot. Mikäli jokin ministeriö on vastustanut seutukaavan vahvistamista kokonaan tai olennaiselta osalta, sisäasiainministeriön on, jos se katsoo, että kaava olisi vahvistettava, siirrettävä asia valtioneuvoston ratkaistavaksi. (493/68.)

26 §.

Seutukaava on oleva ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa, rakennuskaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (626/69.)

Viranomaisten on suunnitellissaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätöksissään niiden toteuttamisesta katsottava,

ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteutumista. (493/68.)

Seutukaava ei ole voimassa yleis-, asema-, rakennus- eikä rantakaava-alueilla. (626/69.)

27 §.

Myönnettävä lupa uudisrakennuksen rakentamiseen on katsottava, ettei alueen käyttäminen seutukaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu (rakentamisrajoitus). Lupa on, mikäli ei ole kysymys taajan asutuksen muodostamisesta, kuitenkin myönnettävä, jos luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisoikeudellisen yhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huomioon kiinteistö-sijoituksessa seutukaavaan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty seutukaavan toteuttamista varten. Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakolunastaa seutukaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, milloin se on tarpeellista seutukaavan toteuttamiselle sellaiselta osalta, jolla on olennaista merkitystä valtion, kunnan tai seudun väestön yleisten tarpeiden tyydyttämisen kannalta.

Milloin maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, sisäasiainministeriö voi kieltää käyttämästä seutukaava-alueeseen kuuluvaa aluetta seutukaavaliiton liittohallituksen hyväksymän seutukaavaehdotuksen tai, liittovaltuuston hyväksytyä seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen rakentamiseen (rakentamisrajoitus). Rajoitus ei kuitenkaan koske 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua talousrakennuksen rakentamista eikä muutoinkaan maa- tai metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes seutukaava on vahvistettu, enintään kuitenkin kaksi vuotta, jollei sisäasiainministeriö erityisestä syystä pitennä tätä aikaa enintään kahdella vuodella. (493/68.)

4 luku.

Yleiskaava.

28 §.

Kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, niin kuin:

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

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kaupungin 1 momentissa säädetystä velvollisuudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena. Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (yleiskaavamääräykset). (493/68.)

29 §.

Yleiskaavan laatimisesta ja kehittämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 22 §:n 2 momentissa on säädetty.

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katostaan 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. (493/68.)

30 §.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa. (626/69.)

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty. (493/68.)

Yleiskaava ei ole voimassa asema- eikä rantakaava-alueilla. (626/69.)

31 §.

Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on pidettävä tarpeellisena, 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 kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- 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 maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Tässä momentissa tarkoitettu kieltä ei ole voimassa alueella, jolla yleiskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 32 §:n 1 momentin nojalla annettu, samaa toimenpidettä koskeva kieltä.

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

Tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 170 §: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. (493/68.)

32 §.

Kun kysymys yleiskaavan laadimisesta 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. (493/68.)

32 a §.

Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta yleiskaavan laatimisesta ja yleisen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. (493/68.)

5 luku.

Asemakaava ja tonttijako

33 §.

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

34 §.

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

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

35 §.

Asemakaavassa on määrättävä:

- 1) asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue) sekä asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on aiottu käytettäväksi; ja
- 2) asemakaavaa toteutettaessa seurattavat likimääräiset korkeusluvut, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemäroimiseen.

36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita:

- 1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muita rakennustoimintaa varten (rakennuskorttelit);
- 2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (katualue);
- 3) toreiksi ja katuaukioiksi;
- 4) puistoja, urheilua, ulkoilu- ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (virkistysalueet);
- 5) rautateitä, raitiotietoita, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköimispaikkoja, vesiteitä,

satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia kauttakulku- tai sisääntuloliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, jolle ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (liikennealueet);

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

7) hautausmaita, ryhmäpuutarhoja, kasvi- tarhoja, luonnonsuojelu- ja muinaismuisto- alueita sekä väestönsuojelua, sotilaallisia laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (erityisalueet); sekä

8) vesialueiksi.

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

37 §.

Rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi (tonttijako). (250/66.)

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 §.

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. (250/66.)

39 §.

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

40 §.

Jos voimassa olevan tonttijaon muuttamisen havaitaan edistävän korttelin tai sen

osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin:

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. (250/66.)

Oikeuden suostumuksella 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 hyväksytty tonttihakistettiin;

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

4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alustus on ratkaistu, tai, milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö tai lääninhallitus jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskieillon.

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 niihin verrattavaa toimenpidettä, jos toi-

menpide 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. (Lis. 493/68.)

43 §.

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

Tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä. (493/68.)

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 käytettäessään, on tieksi varannut, sijaitsee sellaisella alueella, joka yleiskaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, on kaupungilla oikeus korvauksetta panna kuntoon tiemaa siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

Laki on sama, milloin 1 momentissa tarkoitettuun liikenneväylään sisältyvä 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 myöhempäänkin omistajaa ja kiinnityksen tai siihen verrattavan oikeuden haltijaa sitova. Jos tien luovutus perustuu vapaachtoiseen 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 osakkailta on oikeus vaatia korvausta tontinomistajalta.

47 §.

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

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

48 §.

Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitettun maan haltuunsa, kun sitä virehdetään 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 tarkoitettun tien aluetta tontinomistaja ei saa ottaa haltuunsa, ennen kuin tien tilalle on järjestetty vastaava kulkuyhteys tai käyttöoikeus tienhen on lakannut.

49 §.

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

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

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.

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 tarpeisiin.

52 §.

Asemakaava-alueella valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa:

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

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

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

4) katualueita ympäröivän maan, jonka arvo huomattavasti lisääntyy sen johdosta, että kaupungin rakennetussa osassa avataan uusi katu tai vanha laajennetaan tahi muu yleistä liikennettä varten tarkoitettu alue järjestetään, milloin lunastaminen on tarpeen sanotusta toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten peittämiseksi. Lupaa älköön myönnettävä, jos katualueita ympäröivien

tonttien omistajat sitoutuvat määräajassa luovuttamaan katualueeksi tai tässä tarkoitettua muuta järjestelyä varten tarvittavan maan ja suorittamaan kaupungille kadun rakentamisesta tai laajentamisesta taikka alueen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

53 §.

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

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

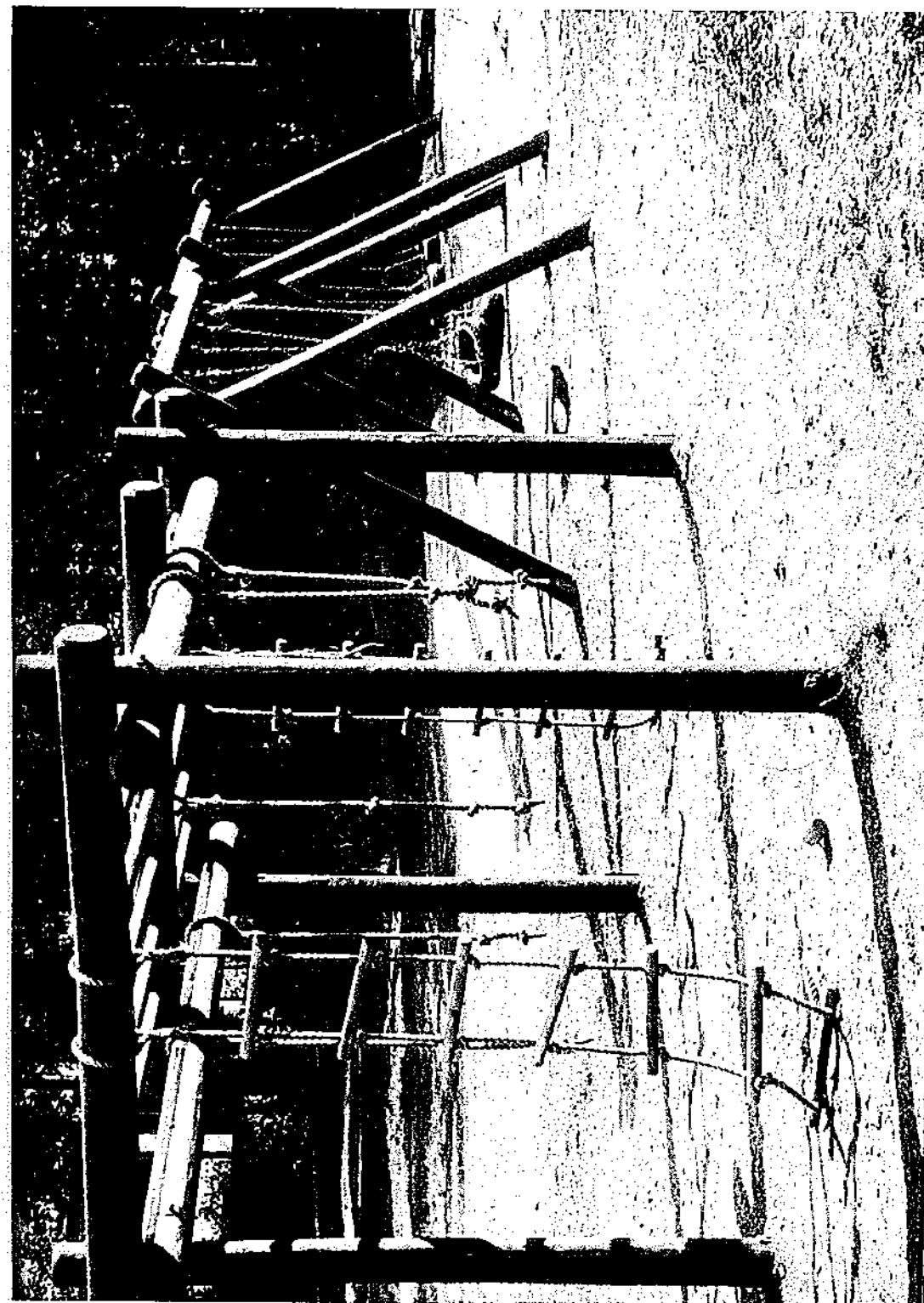
54 §.

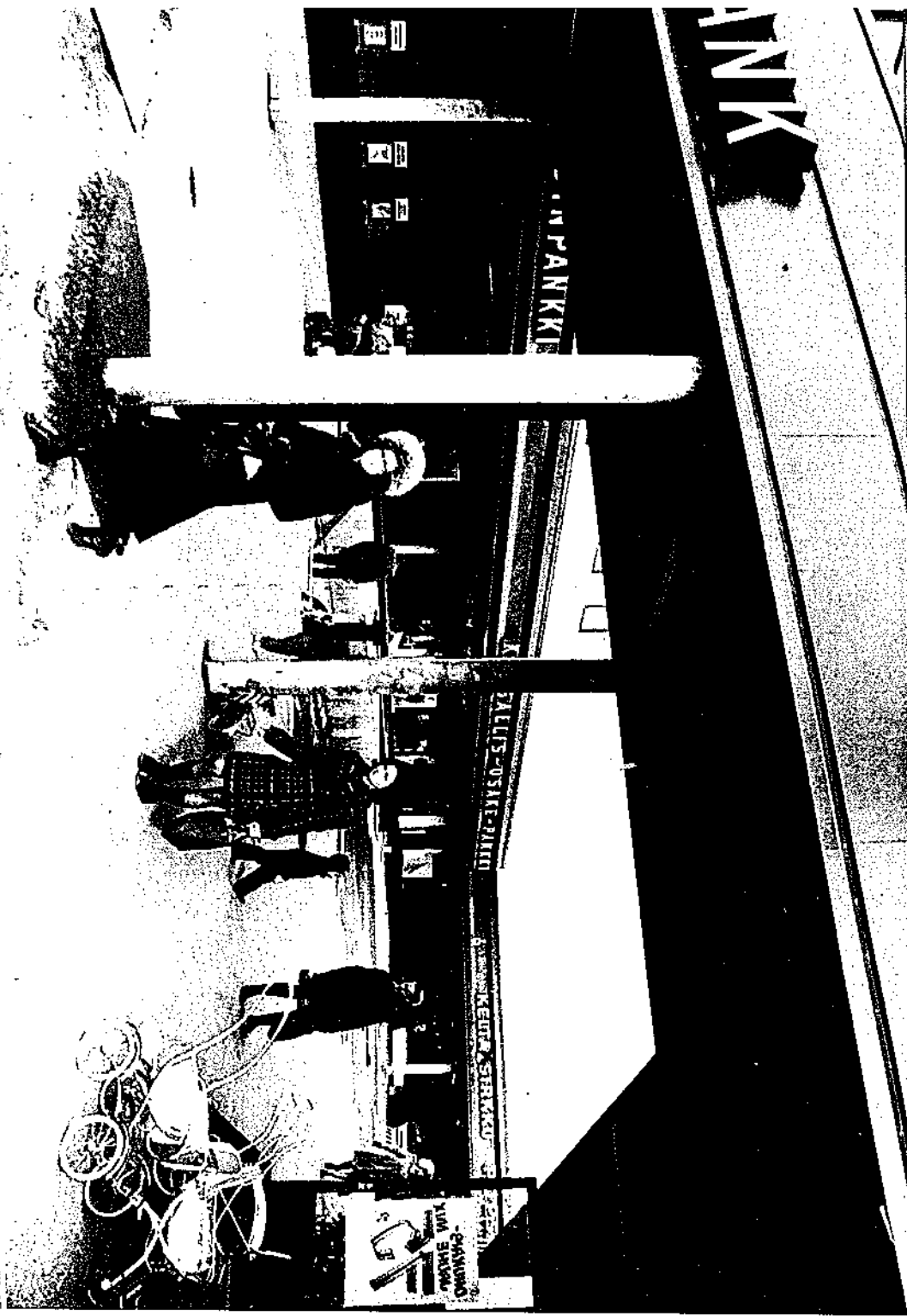
Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, on tontinoman omistajalla oikeus itselleen lunastaa muu osa tonttia. Milloin useimmat tahtovat lunastaa, on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenetelyssä suurin arvo. Jos tontinosille on vahvistettu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

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tontinoman 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 tontinoman omistajat eivät tahdo lunastaa, on kaupungilla samanlainen oikeus 90 päivän kuluessa sanotun määräajan päättymisestä.

55 §.

Jollei tontinoman omistaja vuoden kuluessa





sa 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 tonttiosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, suostuttakoon kaupungin vaatimukseen vain, milloin hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

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

56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitetun yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan tai alueella ei saa ryhtyä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen, eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan maan. Mitä tässä on säädetty, ei koske 46 tai 47 §:ssä tarkoitettua maata. (493/68.)

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

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

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 kuluttua tonttijaon vahvistamisesta, jolle toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

58 §.

Kaupungille tai valtiolle 56 tai 57 §:säs 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. (493/68.)

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

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

59 §.

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

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautintarasite- 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 muuttamista, joka aiheutuu tarjonnan rajoittamisesta tai muusta tilapäisestä syyistä 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 suoritetaan 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 varamielisiä. Puheenjohtajan on oltava lainoppinut ja muitten jäsenten rakennusten ja maiden arvioimiseen perehtyneitä. Luovuttaja ja vastaanottaja saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä paikkakunnan alioikeuden puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkauksen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

62 §.

Jäsenten esteellisyydestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä on säädetty. Ennen toimeen ryhtymistään on jäsenen, joka ei ole tehnyt tuomarin- tai virkavalaa, vannottava paikkakunnan alioikeudessa virkavala.

63 §.

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

Korvauskysymystä käsitellessään lääninhallitus tai tuomioistuin voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.

64 §.

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

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

Jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireilepääntä, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kannetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on kä-

sitelty loppuun taikka toimitus päättynyt.

65 §.

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

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

66 §.

Jollei tontinosa lunastettaessa korvauksesta sovita, tuomioistuimen tulee antaa lunastustoimikuntaan 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 tontinosa 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 §.

Tontinosa lunastettaessa tuomitun korvauksen suorittamisesta tai tallettamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä pakkolunastuslain 48—52 §:ssä on säädetty. Kuitenkin on ulosotonhaltijan suoritettava ne tehtävät, jotka sanottujen pykälien mukaan kuuluvat lääninhallitukselle, ja korvaus on maksettava tai talletettava säädetystä ajasta 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 tuntuu vaikeuttava rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elin-

keinoon harjoittamista tahi toimeentuloa.

69 §.

Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta asemakaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittäämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. (250/66.)

8 luku.

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus.

70 §.

Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitettua rajoituksen johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten koituu. Samanlainen oikeus on myös vastaavasti sillä, jolla ennen yleiskaavan hyväksymistä oli nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus alueeseen. (493/68.)

Korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian laadun mukaan joka kerta kaikkiaan tai vuotuismaksuna. Vuotuismaksun suuruuden voi kumpikin asianosainen olosuhteiden muuttuessa saada uudelleen harkittavaksi.

Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan valmistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten. (493/68.)

Kaupungille tässä pykälässä säädetty korvausvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rakennuskiellosta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (493/68.)

71 §.

Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota venhastaan 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.

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, sikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä

olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrossalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jääväle maalle tällä asemakaava-alueella.

(3 mom. kumottu 330/1965.)

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 ja 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, niin kuin alueella olevan rakennus- tai sora- ja kaivonpoistojen menettämistä, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, vahinko on kaupungin korvattava. Laki on sama, jos alueeseen johdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

75 §.

Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksetta luovuttamaan maata tai joutuu siten luovuttamaan maata huomattavasti vähemmän, kuin hän 71 §:n 2 momentin mukaan enintään olisi voinut olla velvollinen luovuttamaan ilman korvausta, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, omistaja on velvollinen suorittamaan kaupungille kohtuullisen korvauksen silloin, kun kaupunki on ottanut haltuunsa sen katualueen, joka on hänen maansa kohdalla.

76 §.

Jos katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuu haittaa sen varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tahi jos katualueen korkeuden muuttamisen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuu haittaa taikka jos

maan tai rakennuksen omistajalle tai haltijalle koituu kustannuksia haitan poistamista tarkoittavista toimenpiteistä, on kaupunki velvollinen korvaamaan siten syntyneen vahingon, mikäli sitä ei ole pidettävä vähäisenä.

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

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

77 §.

Milloin 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitettua korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin harkittuaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

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

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadalta vuodesta alueen haltuunotopäivästä. 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 viemärilaitoksen rakentaminen.

78 §.

Kadun rakentaminen sekä yleisen viemärilaitoksen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kaupungille.

Kadun rakentamiseksi on myös katsottava kadun perustuksen vahvistaminen, sorapäälysteisen kadun kestopäälystäminen, kestopäälysteen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näi-

hin verrattava parannustyö.

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

Yleiseen viemärilaitokseen kuuluu jätevesien, sadevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista varten tarpeelliset putki-, tunneli- ja avioviemärit, tarkastus- ja sadevesikaiivot ja muut niihin verrattavat laitteet sekä pumppaamot ja puhdistamot.

Teollisuusvesiä saadaan johtaa yleiseen viemärilaitokseen ainoastaan kaupungin erityisellä luvalla. Luvasta päätettäessä on otettava huomioon teollisuusjätevesien laatu ja yleisen viemärilaitoksen vastaanotto-kyky. Teollisuusjätevesistä, joita ei johdeta yleiseen viemärilaitokseen, on erikseen säädetty.

79 §.

Uutta katua on rakennettava sitä mukaa, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy, ja siitä 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 kolmannelle 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.

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 tammi-

kuuta 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, päälystetty 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 määrättyä aineella päällystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

82 §.

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

83 §.

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

84 §.

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

85 §.

Milloin tontille rakennetaan, ennen kuin sen kohdalla oleva katu tai tonttia palveleva yleinen viemäri on rakennettu, on tontinomistajan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie ja tarvittaessa viemäri. Tähän 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 varastorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettava korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes. (Lis. 239/64.)

Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä sorapäälysteisen kadun rakentaminen on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa neliömetriä kohti maksamaan. Jos tonttiin rajoittuva katu heti tai myöhemmin kestopäälystetään, tontinomistajan on lisäksi korvattava puolet sorapäälysteisen kadun ja kestopäälysteisen kadun arvoitujen rakentamiskustannusten keskimääräisestä erotuksesta korvattavan katualan neliömetriä kohti. (239/64.)

87 §.

Yleisen viemärilaitoksen rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä 300 millimetrin läpimitäisen putkiviemäri tarkastuskaivoineen ja sitä varten tarvittavan kanavan on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa metriä kohti maksamaan. Viemäriä on korvattava tontin pinta-alan neliömetriä kohti 10 millimetriä ja sen lisäksi tontin kerrosalan täyttä neliömetriä kohti 6 millimetriä.

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

Mitä 86 §:n 2 momentissa on säädetty tontin pinta-alan huomioon ottamisesta, noudatettakoon vastaavasti viemärilaitoksen rakentamisesta suoritettava korvausta määrättäessä. (Lis. 239/64.)

Milloin muun kuin asunto- tai liiketontin pinta-ala on suurempi kuin 5 000 neliömetriä, saadaan korvausta tontin suuruuden perusteella laskettaessa ottaa 5 000 neliömetrin yli menevästä pinta-alasta huomioon

ainoastaan puolet, kuitenkin enintään 2 500 neliometriä. (239/64.)

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 koituva 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. (239/64.)

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 määrätessä maksettu korvaus kuitenkin vain siinä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvauksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtynyttä aluetta oteta huomioon maksettua korvausta tonttien kesken jaettaessa. Maksetut vuotuismaksut on korotettava tai alennettava 91 §:n 3 momentin mukaisesti vastaamaan sen vuoden vuosimaksua, jona korvaus määrätään uudestaan. (Lis. 239/64.)

Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu lisäkorvausvelvollisuus syntyy siinä järjestyksessä, kuin 90 §:ssä on säädetty. Palautettava korvausmäärä on maksettava vaadittaessa. (Lis. 239/64.)

89 §.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 86 §:n 3 momentissa tarkoitettujen sora- ja kestopäällysteisten katujen keskimääräiset rakentamiskustannukset neliometriä kohti. (239/64.)

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitettut 300 millimetrin läpimittaisen viemäriin 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 valmistamisen jälkeen tai tontti sitä ennen on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

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

Vaikka tonttia ei ole rakennettu, niin kuin 1 momentissa on säädetty, on kaupungilla oikeus saada korvausta kadun ja viemäriin rakentamisesta, sikäli kuin se, otamalla huomioon kadusta tai viemäristä tontille koituva hyöty, katsotaan kohtuulliseksi.

91 §.

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

Korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna, kuitenkin niin, että vähin vuotuismaksu on 100[00] markkaa. Jos vuotuismaksu laiminlyödään sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämä vuotuinen korko, kuitenkin enintään kymmenen prosenttia.

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

92 §.

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

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun tai viemäriin rakentamisesta

luovuttamansa tontin osalta jollei luovutus-kirjassa ole pidetty 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.

93 §.

Pykälä kumotaan, lisätty lakiin uusi 136 a §.

94 §.

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

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

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

11 luku.

Rakennuskaava.

95 §.

Maalaiskunnan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön yksityiskohtainen järjestäminen on tarpeellista, on kunnan toimesta, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laadittava rakennuskaava. (250/66.)

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityisesti otettava huomioon, että kaava tyydyttävästi täyttää ne vaatimukset, joita kohtuuden mukaan voidaan asettaa järjestetylle 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 omistussuhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laatia yksityiskohtaisemmaksi asemakaavan ta-

paiseksi, milloin taloudelliset edellytykset ovat olemassa sellaisen kaavan toteuttamiseen ja sitä muutoinkin on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

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 korkeussuhteet, maaperän laatu sekä viemärimis- ja vedensaantimahdollisuudet.

Erityisestä syystä voidaan alueita rakennuskaavassa osoittaa myös maa- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). (301/65.)

Jos tarvitaan erityisiä ohjeita rakennuskaava-alueen käyttämisestä, on kaavaan otettava sitä koskevat määräykset (rakennuskaavamääräykset). (301/65.)

97 §.

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. (250/66.)

98 §.

(1 mom. kumottu 250/66.)

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

99 §.

Milloin rakennuskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kunnalla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä. (250/66.)

100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoitus.)

Rakennuskiehto on voimassa:

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

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai rakennuskaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alustus on ratkaistu, tai, milloin päätöstä ei ole alistettava

vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä

3) alueella, jolle lääninhallitus jättäänsään vahvistamatta rakennuskaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon.

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. (250/66.)

Alueella, jolla on voimassa 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, ei saa ilman rakennuslautakunnan lupaa suorittaa kaivamis-, louhimis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa rakennuskaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68.)

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. (250/66.)

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 tahi 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 kiello. (493/68.)

Edellä 2 momentissa säädetystä rajoituksesta johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 110 §:ssä. (493/68.)

102 §.

Rakennuskaava-alalla erotetaan *rakennuspaikka* itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaustoimituksella, niin kuin siitä erikseen on säädetty.

103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan ra-

kennuskaava-alueen tarkoituksiin, saadaan se panna kuntoon ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se rakennuskaava-alueen liikeenteeseen.

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

104 §

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

Muusta rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettua maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kuin luovutettava liikenneväylä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennusalueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai liikenneväylä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiseksi. (301/65.)

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

105 §.

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

106 §.

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

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

107 §.

Mitä 104, 105 ja 106 §:ssä on säädetty, ei ole sovellettava yleisistä teistä 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 korvauksen vuodesta alueen haltuunottopäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

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

109 §.

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

110 §.

Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseen 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 lunastusvelvollisuuttaan, omistajalla on oikeus kanteella vaatia sitä. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa haakea 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 maan-

omistajan hakemus saada poikkeus rakentamisrajoituksesta tai hakemus luvan myöntämisestä 101 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

Jos rakennuskaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, tai vireillä oleva maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kanteita saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun tai toimitus päättynyt. (493/68.)

111 §.

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

Omaisuuksia tämän luvun säännösten nojalla pakkolunastettaessa on noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä, kuitenkin niin, että korvaus määrätään tämän lain 60 §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan sekä soveltaen 68 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä. (493/68.)

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 ulkovaistuksen sekä puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämiseksi, ottaen kuitenkin huomioon 15 §:n määräykset.

114 §.

Kunnanvaltuuston päätöksellä voidaan rakennuslautakuntaan asettaa osasto tai osastoja. Osaston tehtävänä on rakennus-

kaava-alueella hoitaa 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 toimikautekseen.

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 §.

Rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta aiheuttaneet hyväksyttävät kustannukset korvataan maalaiskunnalle valtion varoista.

Rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä sekä yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuneiden kustannusten peittämiseen maalaiskunnalle suoritetaan valtion varoista avustusta harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kunnan taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. (250/66.)

12 luku.

Asemakaava.

116 §.

Maalaiskuntaan tai sen johonkin osaan voidaan laatia asemakaava. (250/66.)

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. (250/66.)

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

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

118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asemakaava-alueella itsenäiseksi tilaksi lohkomal-

la tai muulla maanmittaustoimituksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

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

13 luku.

Yleiskaava.

119 §.

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. (493/68.)

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

123 §.

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

III A OSASTO.

(Lisäty 626/69.)

Rantakaavaa koskevat säännökset

14 a luku.

Rantakaava.

123 a §.

Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten on tarpeen sen johdosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, eikä asematai rakennuskaavaa ole pidettävä tarpeellisenä, on alueelle laadittava rantakaava.

Vesistöissä 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 tarkoituskemmuksien suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja naapurialueiden maan-

käytön järjestämiseen.

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

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

Tarvittaessa erityisiä ohjeita rantakaava-alueen rakentamisesta ja muusta käyttämisestä on kaavaan otettava näitä koskevat määräykset (rantakaavamääräykset). (Lis. 626/69.)

123 b §.

Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä 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 epäietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä 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 tarkoitettua sellaisen päätöksen antamista, jossa rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee suoda niille, joiden etua tai oikeutta päätös saattaa koskea, tilaisuus tulla asiassa kuulluksi sillä tavoin, kuin kaavaehdotuksen osalta on 125 §:n 1 momentissa säädetty. Milloin henkilökohtaisia tiedoksiantoja asianosaisten kuulemisesta pidetään sopivampana; ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen. Kuulemismenettelyssä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syytä määrätä niitä kunnan tai seutukaavaliiton maksettaviksi. (Lis. 626/69.)

123 c §.

Rantakaavan laatiminen on kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia.

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, on kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä mainitun alueen kaavoittaminen annetaan (*rantakaavan laatija*). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrättävä 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 tarkoitetuissa tapauksissa ryhtyä toimenpiteisiin rantakaavan muuttamiseksi.

Mitä 1 ja 3 momentissa sekä 123 d §:n 3 momentissa ja 143 §:n 4 momentissa on säädetty rantakaavan laatimisesta, on vastaavasti sovellettava siitä varten tarpeelliseen kartoittamiseen. (Lis. 626/69.)

123 d §.

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

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytystä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitettua asuutuksen 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 koituvaan 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 tarpeellisten kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteiden mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoin on säädetty. (Lis. 626/69.)

123 e §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rantakaava-alueella saa suorittaa ilman maistraatin tai rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti 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 puhtaana-pito.

Milloin rantakaavassa on osoitettu edellä 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, kuuluu kaavan toteuttaminen nii-

den 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. (Lis. 626/69.)

123 f §.

Rantaosakkaille voidaan perustaa 123 a §:n 4 momentissa mainittuihin teihin ja muihin yhteiskäyttöalueisiin oikeus käyttää niitä kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tämä oikeus on pysyvänä käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistön kohdistuvan oikeuden estämättä. Yhteiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaan vastaavasti, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) on yksityisistä teistä säädetty. Muihin yhteiskäyttöalueisiin kuin sanotun lain mukaisiin teihin ei kuitenkaan sovelleta lain 93—99 §:ää.

Tiekunnan sijasta perustetaan rantakaava-alueita varten 123 g §:ssä tarkoitettua toimituksessa rantaosakkaiden muodostama *rantakanta*. 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 kuluu osana rantakaava-alueen ulkopuolella olevaan yksityiseen tiehen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun 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 oi-

keutta 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. (Lis. 626/69.)

123 g §.

Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietöimituksen sijasta pidetään rantakaava-alueella 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettua kaavan toteuttamisen järjestämiseksi *rantakaavatoimitus*. Rantakaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sanottu toimitus on pidettävä. Maanmittauskonttori voi määrätä rantakaavatoimituksen pidettäväksi myös omasta aloitteestaan taikka yhteiskäyttöalueen omistajan, kunnan tai rantakunnan hakeuksesta.

Kunta on aina kutsuttava rantakaavatoimitukseen ja oikeutettu käyttämään siinä puhevaltaa. (Lis. 626/69.)

123 h §.

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. (Lis. 626/69.)

123 i §.

Alueelle, jolla on voimassa rantakaava, kunta ei ole velvollinen laatimaan asema-kaavaa tai rakennuskaavaa, jollei sisäasiainministeriö sen mukaan, kuin 143 §:ssä säädetään, toisin määrää. (Lis. 626/69.)

IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

15 luku.

Yleistä.

124 §.

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

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

kunnassa lääninhallitus määrätä rakennuksen korjattavaksi tai purettavaksi.

125 §.

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

Asetuksella säädetään myös asianomaisten kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa.

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

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitus suunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

127 §.

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

Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys niihin voidaan tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan asemakaavaan tai rakennuskaavaan voidaan lisäksi kunnallishallituksen suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos saattaa koskea.

Päätös, jolla on hyväksytty kaava tai rakennusjärjestys, voidaan jättää vahvistamatta myös osittain. (Lis. 250/66.)

128 §.

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

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

129 §.

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

130 §.

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

131 §.

Rakennuksena ei pidetä vähäistä kevytrakenteista katosta, lavaa, kioskia ja käymälää eikä muutakaan *kevyttä rakennelmaa* eikä myöskään koristukseksi tai muuhun tarkoitukseen tehtyä *pienehköä laitosta* niin kuin muisto- ja kuvapatsasta.

Tällaisen kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentaminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujudeltaan, terveydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se haittaa liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön.

131 a §.

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 kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen

pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sovellettaessa 71, 86, 87 ja 88 §:n säännöksiä luetaan tontin kerrosalaan myös se kerrosala, joka on lisäksi saatu rakentaa 132 §:n 1 momentissa tarkoitettuna poikkeusluvalla. (Lisätty 330/1965.)

132 §.

Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää poikkeus rakennuslaissa olevista tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin taikka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin ja rajoituksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista taikka *tilapäisen uudisrakennuksen* rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Sama koskee 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainittuja tapauksia, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Ennen rakennusluvnan myöntämistä 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, milloin on ilmeistä, että rakennuslupa koskee naapurin etua.

Siitä, ketä on pidettävä naapurina, on vastaavasti voimassa, mitä 5 §:n 4 momentissa on säädetty.

132 a §.

Milloin naapurina on 5 §:n 2 momentin taikka 132 §:n 1 momentin mukaan kuuluttava poikkeuslupahakemuksen johdosta, on hakemuksesta ilmoitettava kunnan toimesta naapurille ja samalla varattava hänelle tilaisuus kirjallisen huomautuksen tekemiseen, niin kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Poikkeuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta kunnalle aiheutuneet kulut maksetaan etukäteen kunnan varoista ja saadaan ne periä poikkeusluvnan hakijalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulostosta on säädetty.

133 §.

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua 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.

134 §.

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

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

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonolosuhteiden tahi historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia taikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava,

voidaan kavassa antaa tarpeellisia määräyksiä.

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

136 §.

Rakennustaja on velvollinen suorittamaan rakennuspiirustusten tarkastamisesta ja muusta rakennustyön valvonnasta kunnalle maksut kunnallisvaltuuston hyväksymien perusteiden mukaan. Maksu voidaan määrätä perittäväksi ennen sen toimenpiteen suorittamista, mihin maksu kohdistuu. Jos toimenpide kuitenkin jää suorittamatta, maksu on siltä osin palautettava.

Valtuuston päätös 1 momentissa mainittujen maksujen perusteista on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. (233/65.)

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta alkoon perittävä rakennuttajalta muunlaista maksua. Maistraatin ja järjestys oikeuden pöytäkirjan otteen sekä todistuksen lunastuksesta on kuitenkin voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty. (Lis. 494/68.)

136 a §.

Kunnalla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista neliometriä kohti puolet siitä määrästä, minkä vastaavaa liikennetarvetta tyydyttävän sorapäälysteisen maantien rakentaminen kestopäälysteiseksi katsotaan keskimäärin tulevan kunnassa maksamaan.

Liikenneministeriön asiana on kunnan hakemuksesta ratkaista, onko katu pidettävä kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeänä.

Kunnan on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näydetä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan syyntä.

Moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeän kadun ajoradan sekä tällaiseen katuun liittyvän kallisrakenteisen sillan, tunnelin, leikkauksen, penkereen, risteysvalojen sekä jalankulku- tai polkupyörätien rakentamiseen voidaan harkinnan mukaan antaa valtion avustusta tai erityisessä tapauksessa kokonaan rakentaa valtion varoin. Avustusta on haettava liikenneministeriöltä.

Jos yleisen tien rakentaminen aiheuttaa asema-alueella kadun taikka siihen liittyvän laitteen rakentamisen tai muutta-

misen, on valtion avustuksen osalta vastaavasti voimassa, mitä 4 momentissa on säädetty, jollei 83 §:stä muuta johdu.

Mitä edellä tässä pykälässä on kadusta säädetty, koskee vastaavasti rakennuskaava-alueella yleiseen liikenteeseen käytettävää liikenneväylää.

137 §.

Maalaiskunnalle suositetaan asetuksella tarkemmin säädettyjen perusteiden mukaan valtionapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannuksiin 50 sadalta yhden tai enintään kahden rakennustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuksista ja päivärahoista aiheutuneista menoista. (536/60.)

137 a §.

Sisäasiainministeriö voi siirtää toimivaltansa 5 §:n 2 momentissa, 38 §:n 1 momentissa, 123 b §:n 3 momentissa, 123 c §:n 2 momentissa, 123 d §:n 1 momentissa ja 132 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa lääninhallitukselle.

Milloin kunnan kaavoitustoimi on riittävän kehittynyt, ministeriö voi myös, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, määrätä, ettei sellaisia asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksia, joita ei ole pidettävä olennaisina, ole alistettava ministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Edellä 1 ja 2 momenteissa tarkoitettujen ministeriön päätökset annetaan määräajaksi tai toistaiseksi ja ne voidaan peruuttaa, milloin syytä siihen katsotaan olevan.

137 b §.

Mitä vahvistetusta asema-, rakennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksytystä asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi.

16 luku.

Muutoksenhaku.

138 §.

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annettua maistraatin, järjestys oikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitus aika on 14 päivää, paitsi rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa 30 päivää, tiedoksi saamisesta.

Valitus oikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Maistraatin, järjestys oikeuden tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa on valitus oikeus myös kunnalla.

139 §.

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

140 §.

Maistraatin, järjestys oikeuden ja rakennuslautakunnan päätös lupa-asiassa ja kadun ja rakennuskaavatie yleiseen käyttöön luovuttamisesta koskevassa asiassa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamisesta taikka rakennuskieltoa koskevassa asiassa on annettava julkisanon jälkeen. Niin ikään on julkisanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa ja 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei sovelleta kunnalle tai seutukaavaliitolle suoritettavaa valtionapua tai korvausta koskevaan päätökseen. (250/66.)

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. (Lis. 493/68.)

141 §.

Rakennusjärjestyksen ja kaavan vahvistamista, tonttijaon hyväksymistä sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava, ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kuitenkin kieltää täytäntöön panemisen. (493/68.)

Laki on sama 124 §:n 2 momentissa tarkoitettua päätöksestä sekä 144 §:ssä mainitusta päätöksestä, joka tarkoittaa paloturvallisuuden, lujituksen tai terveellisyden 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 esittelijä.

17 luku.

Pakkokeinot ja rangaistus.

143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahti, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määrääjän, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijaoko lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla. (626/69.)

Milloin kunta ei täytä sille 28 ja 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. (Lis. 493/68.)

Edellä 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvistettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oikeusvaikutusten puuttamisen voidaan katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varaukselle asu- mista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (Lis. 493/68.)

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa ole ottanut rantakaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei tämän vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää aluetta hyväkseen, sisäasiainministeriön tulee 1 momentissa säädetyllä tavalla velvoittaa kunta ministeriön asettamassa, enintään kahden vuoden pituisessa määräajassa, laatimaan tai muuttamaan rantakaava edellyttäen, että esityksen tehnyt maanomistaja on suorittanut kunnalle etukäteen laatimiskustannukset taikka asettanut niistä riittävän vakuuden. Määrääjän pidentämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 42 §:n 3 mo-

mentissa on rakennuskiellosta säädetty. Kustannusten lopullisesta jaosta päätetään kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä 125 d §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, ja voi kustannukset suorittanut maanomistaja tämän päätöksen nojalla periä muilta suoritusvelvollisilta heille sanotussa päätöksessä määrätty osuudet. (Lis. 626/69.)

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavaliitto ei ryhdy toimenpiteisiin seutukaavan laatimiseksi tai tarpeellisten muutosten tekemiseksi siihen. (250/66.)

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.

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 täyttämiseksi, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeuden sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pakotettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poistamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laiminlyöjän kustannuksella (teettämishukka). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

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

145 §.

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

kennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytyksettä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysoikeudelle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysoikeus niin määrää. (493/68.)

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

146 §.

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

Rangaistuksen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitettu rikkomuksen sattua 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. (Lis. 493/68.)

18 luku.

Siirtymäsäännöksiä.

147 §.

Tämän lain säännösten estämättä rakennustyö saadaan suorittaa ennen lain voimaantuloa annetun rakennusluvan nojalla, mikäli sitä ei muutoksenhaun johdosta kumota.

148 §.

Maahan, joka tämän lain tullessa voimaan on asemakaavan mukaan katumaata ja joka on tämän lain mukaan katsottava katualueeksi, on sovellettava tämän lain katualueen luovuttamista, lunastamista ja korvausta koskevia säännöksiä, mikäli kaupunki ei sitä omista tai sen lunastamista ei ole vielä pantu vireille. Milloin tontinomistajan ei ole katsottava täyttäneensä asemakaavalaisa tarkoitettua katumaata koskevaa korvausvelvollisuutta, pidetään tämän lain voimaan tullessa olevaa asema-

kaavaa 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 rakennuskustannuksista 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 tarkoitettua kadun tai ennen tämän lain voimaantuloa luovutettua yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitettua viemäriä rakennettu. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 ja 2 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset.

Milloin katu, joka on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön, on sorapäälysteinen ja se kestopäälysteetään tai kenttäkivillä päälylystetty katu uudelleen päälylystetään ajanmukaisella kestopäälysteellä tai kadun kestopäälylyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettuun alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäälylyttämisestä 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (239/64.)

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

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

149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tai katumaan arvon korvaamista koskevassa 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 lain voimaan tultua sovellettava 135 §:n säännöksiä.

150 §.

Tämän lain tulua voimaan rakennussuunnitelma on voimassa rakennuskaavana. Asemakaavan ja rakennussuunnitelman takaiset määräykset ovat voimassa enintään viisi vuotta lain voimaantulosta. Ennen lain voimaantuloa annettu rakennuskielto on edelleen noudatettavana päätöksessä määrätyn ajan.

151 §.

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

Asetuksella säädetään myös rakennusrasitteita koskevasta menettelystä sekä tontinomistajan velvollisuudesta uudisrakennusta rakennettaessa järjestää leikki- ja muita oleskelualueita sekä autojen säilytys- ja 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 tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä loma-alueeksi määrättyä aluetta.

Edellä 1 momentissa mainitulla rakentamistoimenpiteellä tarkoitetaan myös asuntovaunun tai laivan taikka muun liikuteltävän laitteen pitämistä paikallaan pääasiasa asumista varten.

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 järjestysosasto.

Laki (250/66) tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1967.

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

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

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

Alueella, jolle lääninhallitus ennen tämän lain voimaantuloa on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa se on päättänyt muuttaa, on voimassa rakennuskielto kunnes kunnanvaltuusto on tehnyt tämän lain 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetun päätöksen, enintään kuitenkin vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. Erityisestä syystä lääninhallitus voi pitentää kiellon voimassaoloaikaa. Milloin lääninhallitus on päättäessään rakennuskaavan laatimisesta tai muuttamisesta määritellyt alueen vain likimääräisesti, on sen viipymättä määrättävä alueen rajat ja saatettava päätöksensä maanmittauskonttorin, kunnanhallituksen ja rakennuslautakunnan tietoon.

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

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

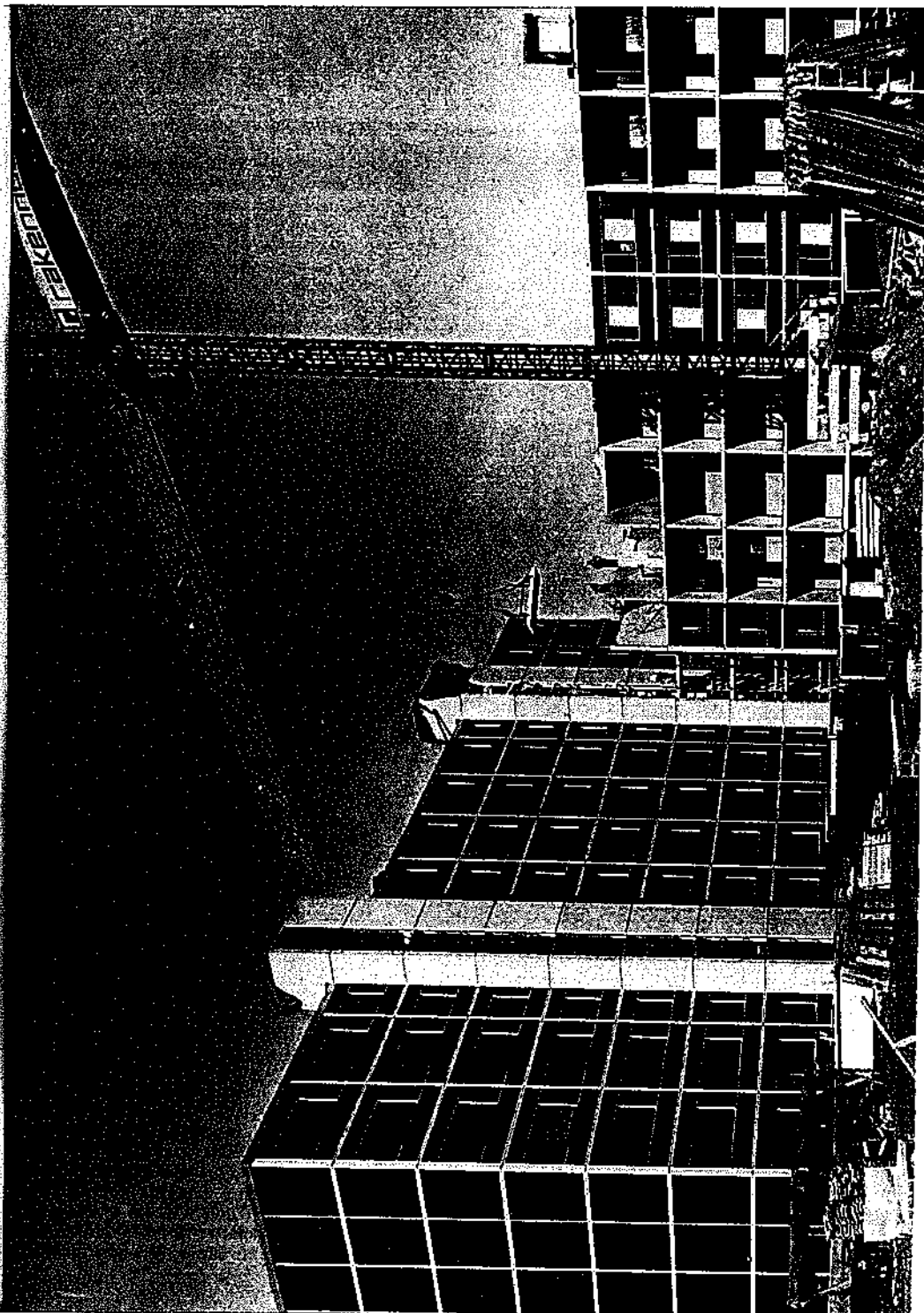
Lääninhallituksen on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta aikaisempia säännöksiä soveltaen päätettävä laadittavana olleen rakennuskaavan kohdalta rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä ennen tämän lain voimaantuloa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

Sen sijaan, 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 pitentää sen voimassaoloa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen myöntämistä tästä rakennuskiellosta, käsitellään 132 §:n 1 momentissa säädetystä järjestyksessä.

Lääninhallituksen aikaisemman lain 100 §:ssä tarkoitetusta rakennuskiellosta myöntämä poikkeuslupa on, jollei päätöksessä ole muuta määrätty, voimassa kaksi vuotta tämän lain voimaantulosta lukien. Poikkeuslupaa vastaava rakennuslupa on haettava ennen sanotun määräajan päättymistä. (Lis. 542/66.)

Milloin kaupunginhallitus on ennen lain (239/64) voimaantuloa rakennuslain 91 §:n nojalla määrännyt korvauksen, joka tontinomistajan on rakennuslain perusteella suoritettava kadun tai viemärilaitoksen rakentamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudestaan tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta eräntymättä olevia vuotuismaksuja alennettava niin, että korvauksen koko määrä ei ylitä tämän lain mukaisen korvauksen määrää. Jo liikaa peritty korvaus on suoritettava takaisin. (239/64.)

Laki 749/70 tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1971.



RAKENNUSASETUS

Asetuskokoelmaa on seurattu numeron 791/75 saakka. Viimeiset muutokset ovat tulleet voimaan 1 päivänä marraskuuta 1975.

I OSASTO.

Yhteiset säännökset.

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän asetuksen säännöksiä.

Sisäasiainministeriön on annettava määräyksiä rakenteellisesta paloturvallisuudesta, rakennuspiirustuksista ja kaavamerkinnoistä.

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

Sisäasiainministeriön asiana on pitää rakennusalan normijulkaisuista luettelo, jonka tulee olla yleisön nähtävissä. Lis. 12/70.)

1 a §.

Kaavoitus- ja rakennustointa koskevissa asioissa sisäasiainministeriön apuna on kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunta, johon valtioneuvosto kutsuu kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä enintään 20 muuta jäsentä ja yhtä monta varajäsentä henkilöistä, jotka edustavat viranomaisia ja yhteisöjä sekä muutoin asiantuntemusta kaavoitus- ja rakennustoimeen liittyvillä aloilla. (Muutettu 486/70.)

Sisäasiainministeriön apuna on teknillisiä määräyksiä ja ohjeita rakentamisesta koskevissa asioissa rakennusnormitoimikunta sekä rakenteellista paloturvallisuutta koskevissa asioissa paloluokitustoimikunta. Rakennusnormitoimikuntaan valtioneuvosto kutsuu kolmeksi vuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja enintään 12 muuta jäsentä, joiden tulee edustaa toimikunnan toimialaan kuuluvia asioita käsitteleviä viranomaisia ja yhteisöjä sekä asiantuntemusta alalla. Paloluokitustoimikunnasta on erikseen määrätty. (Lis. 12/70.)

2 §.

Lääninhallituksen tulee hoitaessaan läänissä kaavoituksen ja rakennustoimen hallintoa:

- 1) ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin kaa-

voituksen ja rakennustoiminnan kehittämiseksi ja tehdä tätä koskevia esityksiä;

- 2) valvoa, että rakennuslakia, tätä asetusta, valtioneuvoston ja ministeriön päätöksiä, kaavoja, rakennusjärjestyksiä, tonttijakoja sekä muita kaavoitusta ja rakennustoimintaa koskevia määräyksiä noudatetaan; sekä

- 3) valvoa, että kunnat sekä maistraatit, järjestäytyneet rakennuslautakunnat ja muut paikalliset viranomaiset, joilla on tehtäviä kaavoitus- ja rakennustoimen alalla täyttyvät tehtävänsä, sekä antaa niille neuvoja ja ohjeita. (673/1966.)

3 §.

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

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

4 §.

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

5 §.

Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on asianomaisen kunnan lisäksi kuultava milloin se on katsottava tarpeelliseksi myös naapurikuntaa ennen kuin rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tai 132 §:n 1 momentissa tarkoitettu poikkeus myönnetään. Milloin hakemus on jätetty kunnallishallitukselle, on sen toimitettava hakemus ja kunnan lausunto asianomaiselle poikkeuksen myöntävälle viranomaiselle.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslain 132 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin tapauksissa on hankittava lausunto kunnallishallitukselta tai siltä kunnan viranomaiselta, jolle lausunnon antaminen on

siirretty. Vähäistä poikkeamista koskevasta hakemuksesta lausunto on kuitenkin hankittava vain tarvittaessa.

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

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 momentissa, 101 §:n 2 momentissa tai 123 e §:n 2 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan hakemuksen ratkaisemista hankittava kunnallishallituksen lausunto.

5 a §.

Rakennuslain 132 a §:ssä tarkoitettu ilmoitus on annettava naapurille todisteellisesti tiedoksi ja varattava hänelle vähintään 7 päivän määräaika huomautuksen tekemiseen. Milloin naapurilla ei tiedetä tai hankaluudesta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, katsotaan ilmoitus annetuksi naapurille tiedoksi, kun siitä on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Poikkeuslupahakemuksesta annettavaan kunnan lausuntoon on liitettävä selvitys naapurien kuulemisesta ja poikkeuslupahakemuksen johdosta tehdyt huomautukset.

6 §.

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

7 §.

Kunnallishallituksen tulee johtaessaan kaavoituksen ja rakennustoiminnan yleistä suunnittelua kunnassa:

- 1) seurata rakennustoimintaa ja asunto-olojen kehittymistä;
- 2) toimituttaa selvityksiä kaavoituksen perusteista;
- 3) ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin yleiskaavan laatimiseksi;
- 4) huolehtia asemakaavan tai rakennuskaavan laatimisesta sellaista aluetta varten, jolle se kunnan kehitys huomioon ottaen on laadittava, sekä tonttijaon muuttamisesta;
- 5) ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tai tonttijaon muuttamiseksi taikka kumoamiseksi, milloin siihen on syytä;

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

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

8 §.

(Kum. 673/66.)

9 §.

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

Maistraatin tulee myös:

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

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

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

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

10 §.

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

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

Rakennuslautakunnalla on oleva johto sääntö, jonka kunnanvaltuusto hyväksyy.

11 §.

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

määrää.

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

12 §.

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

Rakennuslautakunnan tehtäviin kuuluu:

1) käsitellä ja ratkaista rakennuslupahakemukset, tarkastaa rakennusyritystä koskevat piirustukset ja asiakirjat, sekä toimittaa tarpeelliset katselmuksot;

2) antaa tarvittaessa yhdelle tai useammalle jäsenistään toimeksi suorittaa rakennusvalvontaa koskevia tehtäviä; milloin kunnassa on rakennustarkastaja, määrätään hänelle kuuluvasta rakennusvalvonnasta rakennusjärjestyksessä;

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

4) tehdä lääninhallitukselle ja kunnan viranomaiselle esityksiä, joihin rakennustoiminta antaa aihetta; [sekä]

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

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

13 §.

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

2 luku.

Rakennusjärjestys.

14 §.

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on, ennen kuin se esitetään kunnallisvaltuuston hyväksyttäväksi, pidettävä julkisesti nähtävänä 30 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävälle asetettavasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Samoin on ilmoitettava, mihin rakennuslautakunnalle tarkoitettavat hakemukset on toimitettava.

vänä 30 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävälle asetettavasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kunnallishallitukselle enen nähtävänä oloajan päättymistä. Ehdotuksesta on hankittava terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä kaupungissa maistraatin ja maalaiskunnassa rakennuslautakunnan lausunnot.

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

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

Mitä edellä on säädetty, on sovellettava myös rakennusjärjestystä muutettaessa.

15 §. (Kum. 673/66.)

16 §.

Rakennusjärjestyksen on otettava määräykset rakennusoikeudesta, rakennusten etäisyydestä toistaan sekä tontin ja rakennuspaikan rajoista.

17 §.

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

3 luku.

Seutukaava.

18 §.

Seutukaava on esitettävä kartalla tai kartoilla, jotka on laadittu sellaiseen mittakaavaan, etät niistä tarkoituksenmukaisella tavalla ilmenevät eri tarkoituksiin osoitetut alueet. Seutukaavamääräykset on otettava seutukaavakarttaan tai sen liitteeksi.

Seutukaavaan kuuluu myös selostus. Siinä on esitettävä suunnittelussa noudatetu-

periaatteet sekä yhdistelmä suoritetuista tutkimuksista ja selvityksistä. Siihen tulee myös sisältyä selvitys seudun kehityksestä ja eri tarkoituksiin tarvittavien alueiden määrästä sekä tarpeen mukaan vesihuollon järjestämissämahdollisuuksista, vesensuojelusta, luonnonsuojelusta, liikenteen järjestämisestä ja muista seikoista, jotka kaavan arvoilemiseksi voidaan katsoa tarpeellisiiksi. Selostuksessa on niin ikään esitettävä arviointi seutukaavan toteuttamisesta aiheutuvista taloudellisista seuraamuksista 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. (686/68.)

19 §.

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. (686/68.)

20 §.

Käsiteltäessä seutukaavan laatimista koskevia asioita seutukaavaliiton liittohallituksessa on lääninhallituksen edustajalle ja niille valtion piirihallintoviranomaisille, joiden toimialaan kokouksessa käsiteltävät asiat liittyvät, tarpeen mukaan varattava tilaisuus saapua kokoukseen ja esittää siinä käsityksensä. (686/68.)

21 §.

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

Ehdotuksessa on hankittava lausunto

myös seutukaava-alueen kunnilta. Ehdotus on pidettävä lisäksi kunnissa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtävälle asetettavasta 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 oheneen niin monena kappaleena, kuin sisäasiainministeriö määrää. Asiakirjoihin on liitettävä myös tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, jollei niitä ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu. (686/68.)

22 §.

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

Vahvistettu seutukaava on liittohallituksen toimesta lähetettävä lääninhallitukselle, maanmittauskonttorille, seutukaava-alueeseen rajoittuvien alueiden seutukaavaliitoille, seutukaava-alueen kunnallishallituksille, maistraateille, järjestysoikeuksille ja rakennuslautakunnille, asianomaisille keskusvirastoille, valtakunnansuunnittelutoimistolle sekä tarpeen mukaan muillekin viranomaisille.

Seutukaavan tai siitä laaditun lyhennelmän on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana. (686/68.)

23 §.

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty seutukaavan laatimisesta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös seutukaavaa muutettaessa. (686/68.)

24 §.

Asiassa, joka koskee määräyksen antamista seutukaavan laatimisesta, määräyksen muuttamisesta, seutukaavaliiton kustannusarvion hyväksymistä tai seutukaavan vahvistamista, samoin kuin tarpeen mukaan muissakin tässä luvussa tarkoitetuista sisäasiainministeriön käsiteltävissä asioissa, ministeriön tulee pyytää lausunto valtakunnansuunnittelutoimistolta. (686/68.)

25 §.

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

kehitetään. (686/1968.)

26 §.

Ennen kuin lääninhallitus määrää rakennuslain 20 §:ssä tarkoitetun seutukaavatoimikunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan, on seutukaavaliitoille varattava tilaisuus ehdotusten tekemiseen. (686/68.)

II OSASTO

Kaupunkia koskevat säännökset.

4 luku.

Yleiskaava.

27 §.

Mitä seutukaavan esittämisestä ja seutukaavan selostuksesta on 18 §:ssä säädetty, on soveltuvin osin voimassa myös yleiskaavan osalta huomioon ottaen, että yleiskaava käsittää seutukaavaa yksityiskohtaisemman suunnitelman alueiden käyttämisestä. (686/68.)

28 §.

Laadittaessa ehdotusta yleiskaavaksi tulee kaupungin viranomaisten neuvotella seutukaavaliiton ja tarpeen mukaan naapurikuntien kanssa. Niin ikään on vastaavasti sovellettava, mitä seutukaavachdotuksen laatimisesta on 19 §:ssä säädetty. (686/68.)

29 §.

Ehdotus yleiskaavaksi on pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtävälle 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 maistratin sekä tarpeen mukaan niiden muiden viranomaisten ja yhteisöjen lausunnot, joiden toimialaa ehdotus koskee.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu ilmoituksessa on erikseen mainittava, onko ja miltä osin yleiskaavan hyväksymistä koskeva valtuuston päätös tarkoitus alistaa sisäasiainministeriön vahvistettavaksi. (686/68.)

30 §.

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

Yleiskaavan vahvistamisesta on kaupun-

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

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

Milloin yleiskaavaa ei alisteta sisäasiainministeriön vahvistettavaksi, valtuuston hyväksymään yleiskaavaan sovelletaan, mitä 3 momentissa on säädetty. Tällainen yleiskaava on lähetettävä myös sisäasiainministeriölle tiedoksi. (686/68.)

31 §.

Mitä tässä luvussa on säädetty yleiskaavasta, on soveltuvin kohdin noudatettava myös yleiskaavaa muutettaessa. (686/68.)

5 luku.

Asemakaava.

32 §.

Asemakaava on laadittava siten, että se tyydyttää kaupungin tulevan kehityksen ja että eri tarkoituksiin varataan riittävästi alueita. (686/68.)

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 korkeusluhteet ja maaperän laatu samoin kuin vedensaanti- ja viemärröintimahdollisuudet on otettava huomioon;

4) jätteiden ja jätevesien käsittely on järjestettävä;

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

6) väestönsuojelua koskevat näkökohdat on otettava huomioon;

7) palon leviämismahdollisuudet on pyrittävä tehokkaasti estämään;

8) asemakaava-alueen eri osiin on järjestettävä tarpeellisessa määrässä tereja, puistoja, leikki-, urheilu- ja uimapaikkoja sekä

muita viihtyisyyttä lisääviä alueita;

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

10) rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hyviin valaistussuhteisiin;

11) asemakaavassa on varattava riittävästi alueita yleisiä rakennuksia varten;

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

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

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

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

16) katualueen vastakkaisilla puolilla olevien rakennusten välimatka ei saa 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;

17 a) rakennuskorttelissa tulee olla riittävästi alueita leikkipaikkoja ja oleskelua varten;

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

19) kaavoitetun alueen tarkoituksenmukaisista ja soveliaista 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 riittävässä varhaisessa vaiheessa annettava tilaisuus lausunnon antamiseen. (Lis. 673/1966.)

33 §.

Asemakaavamääräykseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset rakennuskorttelei-

den rakentamisesta ja käyttämisestä, kuten:

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

2) rakennusrajoista, tontin rakennusalaista ja rakennusten asemasta;

3) rakentamistiheydestä sekä tontille rakennettavien rakennusten ja huoneistojen enimmäismäärästä;

4) kerrosten lukumäärästä ja rakennusten korkeudesta;

5) rakennusaineista, rakennuksen julkisivuista ja katoista;

6) pihamaasta, leikkipaikoista, oleskelualueista, kulkuteistä ja yhteisten pihamaiden järjestämisestä;

7) velvollisuudesta pitää istutuksia tonttimaalla;

8) rakentamisesta rakentamattoman tonttimaan alapuolella;

9) tunnelin ja muitten tilojen varaamisesta tontin alle;

10) kiellosta järjestää ulospääsytie katualueelle;

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

12) ikkunain sijoittamisesta naapurin tontin rajalla olevan rakennuksen seinään;

13) johtojen vetämisestä tontin kautta;

14) aidasta tai aidan 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 vedentottoaikan 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 erityisalueille 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 1:2 000 tai erityisessä tapauksessa sitä suuremmaksi.

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

Asemakaavamääräykset on merkittävä asemakaavakarttaan.

38 §.

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

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

39 §.

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kaupunginhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tai muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan milloin asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsot-

tava 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. (673/66.)

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

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

40 §.

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

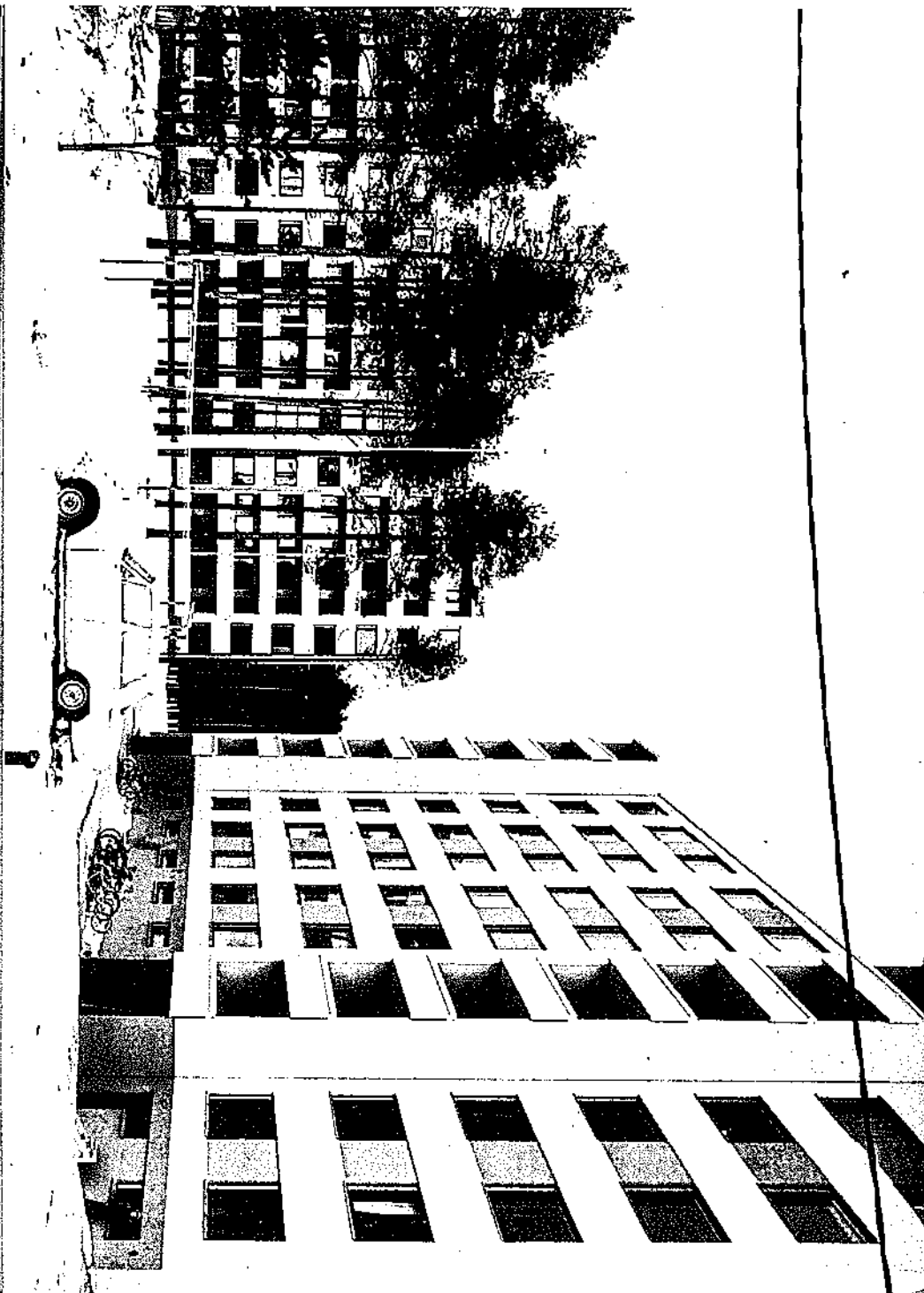
Kun asemakaava on vahvistettu, sisäasiainministeriön on lähetettävä jäljennös vahvistamista koskevasta päätöksestä sekä asemakaavakartta ja selostus lääninhallitukselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille. Kaupunginhallituksen toimesta on kuulutettava vahvistamisesta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

41 §.

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

Milloin asemakaavan muuttamista koskevaa päätöstä ei ole alistettava sisäasiainministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi, on kaupunginhallituksen asemakaavan muutoksen tultua hyväksytyksi lähetettävä jäljennös sitä koskevasta päätöksestä sekä asemakaavakartta ja selostus sisä-





asiainministeriölle ja lääninhallitukselle sekä, jos on kysymys maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille. Muutoin on soveltuvin osin noudatettava, mitä 40 §:n 2 momentissa on säädetty.

42 §.
(Kumottu 686/68.)

43 §.
Kaupungin on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää, josta ilmenee kaupungin koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa. (628/69.)

6 luku.

Tonttijako.

44 §.
Korttelia rakennustontteihin jaettaessa on noudatettava:

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

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

3) tonttien välirajat on yleensä muodostettava suoriksi; sekä

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

45 §.
Tonttijakoehdotukseen on sovellettava vastaavasti, mitä 39 §:n 1 ja 2 momentissa on säädetty, ei kuitenkaan 2 momentin säännöstä tiedottamisesta toiselle kunnalle. (673/66.)

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

46 §.
Tonttijako on kiinteistöinsinöörin laadittava kartalle (*tonttijakokartta*) mittakaavaan 1:500 tai erityisessä tapauksessa sitä pienempään mittakaavaan. Kartan tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, sivujen pituudet ja alueella olevat rakennukset sekä jokaisen tontin osalta ne kiinteistöt ja muut alueet, joista tontti muodostuu, sekä näiden kiinteistöjen ja alueiden tonttiin kuuluvien osien pinta-alat. (673/66.)

47 §.
(1 mom. kum. 673/66.)
Tonttijaon hyväksymisestä on kuulutetta-

va sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Kaupunginhallituksen on tonttijaon hyväksymisestä viipymättä ilmoitettava maistraatille ja sille kaupungin viranomaiselle, joka pitää kaupungin tonttikirjaa ja maarekisterin jäljennöstä. Kaupunginhallituksen on toimitettava jäljennös vahvistusmerkinnällä varustetusta tonttikartasta lääninhallitukselle ja, milloin kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, myös maanmittauskonttorille. (637/66.)

48 §.
Tämän luvun säännökset koskevat myös tonttijaon muuttamista.
(2 mom. kum. 673/66.)

7 luku.

Lupa rakentamiseen.

49 §.
Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava maistraatilta.

50 §.
Maistraatin lupa on haettava, vaikka rakennuslupaa ei 49 §:n mukaan vaaditakaan, 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) sellaiseen kantavan rakenteen tai uutta hormijärjestelmää vaativaan tulisijan muutokseen, jonka toteuttamista ei voida pitää uudisrakennuksena, taikka lämmityslaitoksen öljylämmitteiseksi muuttamiseen;

5) sellaisen myyntikojon 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, rakentami-

seen. Sama koskee niihin liittyvän tai vähintään viittä venettä varten tarkoitettua taikka muutoin vastaavanlaatuisten laiturin rakentamista. (628/69.)

Maistraatin lupa on myös haettava asun-
tovaunun tai laivan taikka muun niihin
verrattavan liikuttavan laitteen, joka ei
ole uudisrakennus, pitämiseen maalla tai
vedessä sellaista asumista varten, joka ei
liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Rakennuksen lämmittämiseen tarvittavien
tai rakennusta muutoin palvelevien, tila-
vuodeltaan enemmän kuin 200 litran suu-
ruisten nestemäisten polttoaineiden varas-
tojen ja säiliöiden sekä niihin liittyvien
on myös, jollei lämmityslaitoksen muutta-
johtojen rakentamiseen taikka uusimiseen
misen jo ole saatu 1 momentin 4 kohdas-
sa tarkoitettua lupaa, luettava maistraatin
tai, jos rakennusjärjestyksessä niin määrä-
tään, rakennustarkastajan lupa.

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

51 §.

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti,
ja on hakemukseen liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee ton-
tia tai rakennuspaikkaa;

2) tonttikartta ja päiväkirja, jotka ovat
siten laaditut kuin siitä on erikseen säädet-
ty. Tonttikartassa tai sen liitteessä on li-
säksi osoitettava ne määräykset, jotka ton-
tista ovat kaavan mukaan voimassa, ton-
tiin rajoittuvien katujen leveys- ja korkeus-
suhteet, välimatkat vastakkaiseen rakennus-
rajaan ja tonttiin rajoittuvat rakennukset
sekä jo oleva tai tehtäväksi päätetty viemä-
ri ja vesijohto, niiden suuruus, korkeussuh-
teet ja etäisyys tontin rajasta sekä tontin
vahvistetut korkeussuhteet. Milloin on ky-
symys rakentamisesta rantakaava-alueelle,
on hakemukseen liitettävä tarpeellinen ote
rantakaavasta. Jollei alueella ole voimassa
asemakaavaa tai rantakaavaa, hakemukseen
on liitettävä rakennuspaikkaa ja sen ympä-
ristöä osoittava asianmukainen kartta ja,
jos alueelle on hyväksytty tai vahvistettu
yleiskaava tai seutukaava, tarpeen vaatiessa
ote tällaisesta kaavasta. (628/69.)

3) sellainen asemapiirros tontista tai ra-
kennuspaikasta kolmesta kappaleena, joka
osoittaa rakennettavaksi aiotut, sillä jo ole-
vat ja purettavat rakennukset sekä istu-
tukset, leikkipaikat, kulkutiet, autojen pysä-
köimis- ja kuormauspaikat sekä pihamaan

muun järjestyksen;

4) pätevä suunnittelijan laatimat ja alle-
kirjoittamat rakennuspiirustukset selvityk-
sineen kolmena kappaleena, joista hakijal-
le on asian tultua ratkaistuksi annettava ta-
kaisin yksi kappale. Rakennuspiirustuksista
tulee myös ilmetä suunnitelma rakennuksen
viemäroimisestä ja tarvittaessa tontin sade-
vesien sekä salaajavesien pois johtamisesta.

Mikäli tarpeelliseksi havaitaan, voi maistraati
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, olkoon 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 maapinnan alapuolelle
on siitä ennen asian ratkaisemista hankittava
ammattitarkastusviranomaisten ja terveydenhoito-
lautakunnan lausunto. (Muutettu 334/1965.)

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

52 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennus-
lupahakemus ratkaistaan, on rakennuskat-
selmusmiesten tai rakennustarkastajan, milloin
on tarpeellista, toimitettava katselmus rakennus-
paikalla. Tarkempia säännöksiä katselmuksesta
ja sen toimittajista on annettava rakennusjär-
jestyksessä. Tämän momentin säännöksiä on
sovellettava myös 50 §:ssä tarkoitettuun
maistraatin lupaan.

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

53 §.

Tutkiessaan rakennuslupaa koskevaa ha-
kemusta tulee maistraatin katsoa, että rakennus
on vahvistetun asemakaavan ja tonttijonon
tai rantakaavan mukainen sekä ottaa huomioon
muutkin rakentamista koskevat määräykset.
(628/69.)

Huomiota on muun muassa kiinnitettävä

seuraaviin seikkoihin:

1) rakennus soveltuu paikalle;
2) rakennusta ei sijoiteta siten, että se
tarpeettomasti aiheuttaa haittaa naapuritont-
teille tai vaikeuttaa niiden sopivaa rakentamista;

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

4) rakennus on suunniteltu tarkoituksen-
mukaiseksi, rakenteet täyttävät niille ase-
tettavat vaatimukset, ja käytetään tervey-
delle vaarattomia rakennusaineita;

5) rakennus täyttää palo- ja henkilötur-
vallisuuden vaatimukset;

6) rakennus on muodoltaan sopuuhainen
ja ympäristöön sopeutuva; sekä

7) rakennuksen korkeusasema on oikeas-
sa suhteessa katu- ja viemärikorkeuksiin.

Maistraatin on lisäksi tutkiessaan rakennus-
lupaa koskevaa hakemusta asemakaava-
tai rantakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa
tarkastettava, että

1) rakennuspaikka on riittävän suuri ja
tarkoitukseen sovelias;

2) rakennukset sijoitetaan sopivan väli-
matkan päähän toisistaan, rakennuspaikan
rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta;
sekä että

3) rakennuspaikka on terveellinen. (628/69.)

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

53 a §.

Tutkiessaan rakennuslupaa koskevan
hakemuksen maistraatin on katsottava, että
tontille tai rakennuspaikalle tulee riittävästi
alueita leikkipaikkoja ja oleskelua varten.
Harkittaessa leikkipaikoiksi ja oleskelua
varten tarvittavien alueiden riittävyttä on
otettava huomioon myös tontilla tai rakennus-
paikalla jo olevien rakennusten edellyttämä
leikkipaikkojen ja oleskelualueiden tarve,
mikäli se on mahdollista ilman, että niiden
järjestämisestä aiheutuisi ilmeisen kohtuuttomia
kustannuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen,
että leikkipaikoiksi ja oleskelua varten varatut
alueet täyttävät turvallisuudelle, terveellisy-
ydelle ja viihtyisyydelle asetettavat vaatimukset.
Leikkipaikoille tulee asunnoista päästä
vaivattomasti ja turvallisesti.

54 §.

Tutkiessaan rakennuslupaa, joka koskee
uutta rakennusta, lisärakennusta tai uudestaan
rakentamista, maistraatin tulee katsoa,

että tontilla, 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 pysäköimis-
paikkoja.

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

56 §.

Tontilla tulee olla sen käyttö, sijainti ja
paikalliset olosuhteet huomioon ottaen seuraavien
sääntöjen perusteella laskettu määrä auto-
paikkoja:

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 huoneisto-
alan 100—200 m² kohti;

2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin ver-
rattavat: yksi autopaikka yhteenlasketun huoneisto-
alan 100—150 m² kohti;

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

3) sairaalat: yksi autopaikka 4—8 potilaspai-
kkaa kohti;

6) autohuoltoasemat: jokaista huoltoai-
kkaa 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
pyydyttävä kaupunginhallituksen lausunto; sekä

9) muut: autopaikkojen lukumäärä määrätään
edellä olevia sääntöjä vastaavia pe-

rusteita 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 vaatiya.

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 toimitetun selvityksen jälkeen ja tarvittaessa kaupunginhallitusta kuultuaan vahvistaa tontin leikki- ja autopaikkojen määrän pienemmäksi kuin sen 53 a §:n 1 momentin ja 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 §.

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää ilman maistraatin lupaa siten, että pihamaan käyttäminen asemapiirroksessa edellytetyllä tavalla vaikeutuu.

59 §.

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

60 §.

Maistraatin on myöntäessään rakennuslupan 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 rakennuslupan antaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta.

Milloin rakennuslupa koskee tonttia, jolle asemakaavassa on määrätty rakennusala,

on rakennuslupan ehdoksi pantava, että rakennusalan ulkopuolella olevat rakennukset on määrääjässä poistettava.

Rakennustyön kestäessä maistraatti voi määrätä, että lujuuslaskelmat piirustukseen 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 tarkoitettua alueella voidaan asemakaavassa antaa erityisiä määräyksiä.

8 luku.

Rakennustyön valvonta.

63 §.

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

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

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

64 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakentamiseen ryhdytään, on kiinteistöinsinöörin toimesta maalle merkittävä vahvistettujen piirustusten mukaan rakennuksen paikka ja sen korkeusasema. (673/66.)

Jos tontin raja on epäselvä, on kiinteistöinsinöörin tarpeen vaatiessa alistettava asia maistraatin käsiteltäväksi niin kuin siitä on erikseen säädetty. Rakennuksen paikan morkitsemistoimitus on keskeytettävä, kunnes rajan oikea suunta on lopullisesti vahvistettu. (673/66.)

Mitä edellä on säädetty rakennuksen paikan merkitsemisestä, on noudatettava sovel-

tuvin osin myös aita tontin rajalle tehtäessä.

- Sitteen kun rakennuksen perustustyö ja jalustan tai sitä vastaavan rakennusvaiheen rakentaminen on suoritettu, ei rakentamista saa jatkaa, ennen kuin kiinteistöinsinöörin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja korkeusasema. (673/66.)

65 §.

Sellaisen rakennus- tai muun työn valvomiseksi, johon vaaditaan maistraatin lupa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmuksel. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmuksel kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelyyn.

Katselmuksel 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 alkoon katselmuksia toimitettako.

67 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole loppuun saatettu 150 §:ssä säädetyssä ajassa, voi maistraatti, milloin se rakennuksen lujuuden, paloturvallisuuden, ulkonäön tai vaarallisuuden vuoksi on tarpeellista, velvoittaa omistajan määrätyn ajan kuluessa saattamaan sitä 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 rakennustyötä 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 vastuuvuolliisena 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 näytännyt omaavansa riittävät tiedot sekä sitipaitsi asiantuntevan viranomaisen tai rakennusalaan perehtyneen henkilön antamalla todistuksella on osoittanut omaavansa tarpeellista käytännöllistä kokemusta ammatissa. Maistraatti voi kuitenkin laadultaan yksinkertaisen rakennustyön vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksyä henkilöön, joka ei täytä näitä pätevyysvaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset.

Maistraatti voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan hyväksymisensä.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden tältä osalta katsota olevan riittävän, maistraatin tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilöille, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastaavasti voimassa, mitä 68 §:n 2 ja 4 momentissa on säädetty. Maistraatin hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja vastaa myös suorituksesta johtamansa työn osalta. (673/66.)

70 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjellemiseksi vahingolta.

Erityisesti on katsottava, että:

1) perustustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivu ja louhiminen suoritetaan niin varovaisesti, ettei tule vahinkoa;

2) rakennustelineet rakennetaan riittävän lujiksi, sekä

3) tilapäinen lämmitys, koneelliset ja muut työt järjestetään niin, että tulipalon vaara sekä muu vahinko ja haitta, mikäli mahdollista, estyy.

Rakennusjärjestyksessä on annettava tarkempia määräyksiä varovaisuustoimenpiteistä samoin kuin rakennuttajan velvollisuudesta panna kuntoon katu tai muu yleinen alue, joka rakennustyössä on vahingoittunut. Rakennusjärjestyksessä on myös määrättävä rakennustontin viereisen katualueen erilleen aitaamisesta.

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 katualueita saadaan käyttää valo-, polttoaine- ja muiden sellaisten kulkujen 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 henkilö- ja turvallisuutta.

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 kipi-nöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löylän, kaasujen, höyryjen, tärinän tai melun takia taikka muusta syystä aiheuttaa pysyvää kohtuutonta rasitusta tontilla tai lähellä asuville, eikä niitä saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään va-

rastoimiseen.

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 sovittava rakennuspohjan, rakennusaineen ja kuormituksen mukaan.

Rakennus on eristettävä kosteudelta ja tarpeen vaatiessa vedenpaineelta.

79 §.

Asuinrakennuksen ulkosciniin, alapohjan ja yläpohjan tulee olla riittävästi lämpöeristävät.

Asuinhuoneisto on niin rakennettava, että siinä on tyydyttävä ääneneristys ja että se on suojattu muilta haitoilta.

Tämän pykälän määräyksiä on soveltuvin osin noudatettava myös työhuoneiden osalta.

80 §.

Asuin- tai työhuoneen lattia ei saa olla huoneen ikkunaseinän kohdalla olevaa maanpintaa alempana.

Asemakaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (Muutettu 334/1965.)

81 §.

Asuinhuoneiston ja sen kiinteän sisustuksen suunnittelun tulee olla tarkoituksenmukainen. Jokaisella asuinhuoneistolla pitää olla riittävästi eteis- ja säilytystilaa.

82 §.

Asuinhuoneiston huoneistoala ei saa olla 20 m² pienempi.

Asuinhuoneen huoneala ei saa olla 7 m² pienempi. Huoneen muodon on oltava tarkoituksenmukainen. Keittämiseen varattua tilaa, jonka huoneala on alle 7 m², pidetään keittokomeronä.

83 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron korkeuden tulee olla vähintään 250 cm ja kolmi- tai useampikerroksisen rakennuksen kerroskorkeuden, joka on huonekorkeus lisä-säntynä välipohjan paksuudella, vähintään 280 cm. Huonekorkeus voi yksikerroksisessa rakennuksessa, rivitalossa ja rakennuk-

ssa, jossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa, olla vähintään 240 cm ja kerroskorkeus alle 280 cm. Maistraatti voi, milloin siihen on erityistä syytä, asuin- tai työhuoneistoon kuuluvien yksityisten huoneiden ja keittokomeron osalta sallia pienemmän korkeuden kuin edellä on sanottu, ei kuitenkaan alle 220 cm.

Jos huoneen kattomuoto poikkeaa vaakasuorasta tasosta, on noudatettava keski- korkeuslaskelmaa, jossa 160 cm matalampaa tilaa ei lasketa huonealaan.

84 §.

Asuin- ja työhuoneen sekä keittokomeron, jonka huoneala on yli 4 m², tulee olla riittävästi valaistu, ja ikkuna-alan on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunoitten on oltava välittömässä yhteydessä ulkoilmaan. Asuinhuoneiston ikkunat on järjestettävä, mikäli mahdollista niin, etteivät ne ole yksinomaan pohjoiseen päin.

Asuin- ja työhuoneen pääikkunan tulee olla suoraan kadulle tai muulle yleiselle alueelle taikka sellaiselle pihalle, jonka leveys on vähintään yhtä suuri kuin ikkunaa vastassa olevan rakennuksen korkeus lasketuna huoneen lattian tasosta ikkunoitten ollessa samalla tontilla olevaan rakennukseen päin, tai puolet vastapäisen rakennuksen sallitusta korkeudesta ikkunoitten ollessa naapuritontille päin. Pääikkunan edessä on aina oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Työhuone saadaan kuitenkin osaksi tai kokonaan valaista myös tarkoituksenmukaisesta kattoikkunasta tulevalla luonnonvalolla.

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella oleva työhuone saadaan, milloin toiminnan laatu sitä vaatii, maistraatin suostumuksella 1 momentin ikkuna-alaa koskevista määräyksistä poiketen valaista osaksi tai yksinomaan keinovalolla.

Milloin työhuone saadaan sijoittaa enemmän maanpinnan alapuolelle kuin 4 momentissa on sanottu, saa sen tarpeen mukaan valaista yksinomaan keinovalolla. (Muutettu 334/1965.)

85 §.

Rakennuksessa tulee olla riittävästi tarpeellisen väljiä ja helpokulkuisia uloskäyviä. Jokaisesta huoneistosta on välttämättömästi päästävä uloskäytävään, ja on siihen johtavat ovet siten sijoitettava, että ne johtavat mahdollisimman vähän kulkua uloskäytävässä.

Uloskäytävän on saatava riittävästi päänvaloa tai keinovaloa ja on siihen järjestettävä riittävä tuuletus.

Uloskäytävien laadusta, leveydestä ja muista tarpeellisista seikoista antaa sisäasiainministeriö tarkempia määräyksiä.

85 a §.

Rakennettaessa yleisön käyttöön tarkoitettuja tiloja on riittävästi huomiota kiinnitettävä siihen, että niistä voivat käyttää myös henkilöt, joiden liikuntakyky tai kyky suunnistautua on iän, vamman tai sairauden vuoksi rajoittunut.

86 §.

Ullakon lattiaa älköön sijoitettako rakennuksen suurinta sallittua korkeutta ylempäksi. Maistraatti voi kuitenkin erityisessä tapauksessa myöntää tästä poikkeuksen, jotta alla olevan kerroksen huonekorkeutta voitaisiin siten tarpeellisessa määrin korottaa tai milloin rakennukseen sijoitettavat teknilliset laitteet sitä vaativat.

87 §.

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

88 §.

Lämmityslaitokset, savupiiput ja poistoilmahormit on tehtävä sellaisiksi, että niistä johdettavan savun ja kaasujen haitat riittävästi ehkäistään.

Edellä 50 §:n 5 momentissa tarkoitettua polttoainetarastot ja säiliöt sekä johdot on niin suunniteltava ja rakennettava, ettei niistä aiheudu vesien taikka ympäristön pilaantumisvaaraa.

Asuin- ja työhuoneessa pitää olla huoneen käyttötarkoituksen ja tilavuuden vaatima ilmanvaihto. (Muutettu 334/1965.)

Keittiöstä, keittokomeroista, 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 asetuksessa asuinhuoneistoon kuuluvaa tai muutoin asumiseen tarkoitettua huonetta, joka on ihmisten oleskelupaikkana huomattavan osan vuorokaudesta. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, välkköä, kylpyhuonetta, keittokomeroa tai muuta sellaista huonetta.

Työhuoneella tarkoitetaan huonetta, joka on ihmisten jatkuvaa työskentelyä varten

kuten myymälää, toimistohuonetta sekä tehdas- ja työpajatilaa. Asukkaiden omaan käyttöön tarkoitettua pesutupaa, saunaa, askartelu- tai muuta sellaista huonetta ei katsota työhuoneeksi.

91 §.

Mitä edellä 74 §:n 2 momentissa ja 76—79, 81—83 ja 85—89 §:ssä sekä soveltuvin osin mitä 80 ja 84 §:ssä on säädetty, koskee myös rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta on säädetty 148 §:ssä. (Muutettu 334/1965.)

10 luku.

Katu ja viemärilaitos

92 §.

Rakennuslain 48 §:n 1 momentissa tarkoitettua maan haltuun ottamisesta kaupungin on ilmoitettava todisteellisesti vähintään 14 päivää ennen alueen omistajalle ja haltijalle. Jos omistajaa tai haltijaa ei tavata, maan haltuun ottaminen on annettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

93 §.

Rakennuslain 47 §:ssä tarkoitettulla alueella on toimitettava katselmus, jos maan omistaja tai haltija tai kaupunki sitä vaatii, ilmoittamalla asiasta kaupungin lunastustoimikunnalle ennen edellä 92 §:ssä tarkoitettua haltuunottopäivää.

Katselmuksen toimittaa kaupungin lunastustoimikunta ilman luovuttajan ja vastaanottajan valitsemia jäseniä asianosaisille ilmoittamana aikana. Jos maan omistajaa tai haltijaa ei tavata, katselmuksesta on ilmoitettava sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

94 §.

Kaupunginhallituksen tai sen määräämän viranomaisen aikana on tehdä maistraatille esitys katselmuksen toimittamisesta kadun tai sen osan yleiseen käyttöön luovuttamiseksi.

Katselmuksen toimittamisesta on vähintään 7 päivää ennen ilmoitettava kaupunginhallitukselle ja annettava todisteellinen tieto kadun tai kadunosan varrella olevien tonttien ja muun maan omistajille. Milloin omistajaa ei tavata, on katselmuksesta ilmoitettava vähintään 7 päivää ennen sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan.

95 §.

Katupiirustuksen, jonka tulee sisältää asemapiirros sekä tarpeellinen määrä pituus- ja poikkileikkauksia kadusta, vahvistaa kaupunginhallitus sitten kun katupiirustusehdotus on ollut julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on tehtävä kirjallisesti kaupunginhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

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

96 §.

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

97 §.

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

98 §.

Yleinen viemäri on yleensä rakennettava katualueella tai muulle yleiselle alueelle.

99 §.

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

Jollei yksityisen viemäriin liittäminen yleiseen viemäriin, ottaen huomioon sen sijainti, ole mahdollista, kaupunginhallitus tai sen määräämä viranomais voi terveydenhoitolautakuntaa kuultuaan sallia tontinhalijan rakentaa yksityisen viemäriin, joka purkautuu muualle.

100 §.

Maistraatti voi, milloin on tarpeellista, määrätä, että kahdelle tai useammalle tontille on rakennettava yhteinen yksityinen viemäri. Milloin sen rakentamisesta tai kunnossapidosta johtuvien kustannusten jaosta syntyy riita, ratkaisee sen kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuin.

101 §.

Sellaisella kaupungin alueella, jossa ei ole yleisiä viemäriä, tontin tai rakennuspaikan haltijan on juoksevan liian kokoamiseksi ja hättömäksi tekemiseksi ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin.

102 §.

Teollisuusjätevedellä, josta säädetään rakennuslain 78 §:n 5 momentissa, tarkoitetaan teollisuuslaitoksen tuotantotoiminnassa käytettyä, käytöstä poistettavaa vettä tai muuta nestettä.

103 §.

Yksityisistä viemäreistä ja niiden laitteista voidaan antaa tarkempia määräyksiä rakennusjärjestyksessä ja muussa kunnallisessa säännössä.

104 §.

Rakennuslain 89 §:n 3 momentissa tarkoitettujen muistutukset on tehtävä kaupunginhallitukselle 14 päivän kuluessa selvityksen ja ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymisestä.

105 §.

Rakennuslain 92 §:n 4 momentissa tarkoitettua luettelon tulee sisältää jokaisen tontin ja muun alueen osalta, erikseen kadun ja viemäriin rakentamisen korvauksista, ainakin seuraavat tiedot:

- 1) kaupunginhallituksen rakennuslain 91 §:n perusteella tekemän päätöksen tai rakennuslain 92 §:n 1 momentissa tarkoitettua sopimuksen päivämäärä;
- 2) kaupunginhallituksen määräämä tai sovittu korvaus;
- 3) vuotuismaksu, sen erääntymispäivä ja maksetut vuotuismaksut; sekä
- 4) rakennuslain 91 §:n 3 momentissa tarkoitettu korotus tai alenus.

106 §.

Milloin rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettua korvauksesta on tehty sopimus, on kaupungin pidettävä maksamattomista korvauksista luetteloa.

11 luku.

Rakennusrasitteita koskeva menettely.

107 §.

Rakennusrasitteen perustamista ja poistamista haetaan maistraatilta. Katselmus on toimitettava, mikäli se pidetään tarpeellisenä.

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 tonttihakemateriaalin asianomaisten tonttien kohdalle.

Ruennut rakennusrasite on maistraatin määräyksestä poistettava tonttihakemateriaalista.

110 §.

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

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset.

12 luku.

Rakennuskaava.

111 §.
(Kumottu 673/66.)

112 §.
(Kumottu 673/66.)

113 §.

Ennen kuin kunnanyvaltuusto 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. (673/66.)
(2 ja 3 mom. kum. 673/66.)

114 §.

Rakennuskaava on laadittava siten, että alueen tarkoituksenmukaista rakentamista ja käyttöä edistetään. (686/68.)
Rakennuskaavasta on soveltuvin osin voimassa, mitä edellä 32—35 §:ssä on asemakaavasta säädetty, ottaen kuitenkin huomioon rakennuslain 95 §:n 2 momentin säännökset. Rakennuskaavassa maatalousalueeksi osoitetulle alueelle saa rakentaa ainoastaan sellaisia rakennuksia, jotka soveltuvat alueen tarkoitukseen. (673/66.)
Rakennuskaava käsittää myös rakennus-

korttelien 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 §.

Rakennuskaavaehdotus on kunnanhallituksen toimesta pidettävä yleisesti nähtävänä 30 päivän ajan, sen jälkeen kun nähtävälle asettamisesta on ilmoitettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaisetaan. Muistutukset ehdotusta vastaan on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Rakennuskaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kunnanhallituksen toimesta erikseen annettava todisteellinen tieto kunnalle, joka rajoittuu rakennuskaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja haltijalle, jonka kotipaikka on toisella, henkikirjassa mainitulla tai muulla tunnetulla paikkakunnalla maassa, ei kuitenkaan, milloin asianomainen on hyväksynyt rakennuskaavaehdotuksen. Ilmoituksen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon, jos se on vähintään viikkoa ennen nähtävälle asettamista annettu kirjattuna postissa kuljettavaksi.

Ehdotuksesta on hankittava rakennus-, terveydenhoito- ja palolautakuntien sekä naapurikunnan lausunnot, milloin ne on katsottava tarpeelliseksi. 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 muistutusten tai lausunnon johdosta olennaisesti muutettu sen jälkeen kun se on asetettu nähtävälle, ei sitä ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi.

Kun hyväksytty rakennuskaava alistetaan vahvistettavaksi, on rakennuskaavakartta ja selostus liitettävä oheen viitenä kappaleena. Kartoissa on oltava todistus siitä, että kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Asiakirjoihin on liitettävä tehdyt muistutukset ja hankitut lausunnot, mikäli niitä ei ole otettu pöytäkirjaan tai siinä riittävästi selostettu.

Ennen rakennuskaavan vahvistamista lääninhallituksen on sisäasiainministeriön määräysten mukaan varattava ministeriölle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tämän pykälän 2 ja 6 momentin säännöksiä ei sovelleta, milloin rakennuskaavaehdotus koskee ainoastaan 114 §:n 3 momentin mainittuja nimiä ja numeroita. (673/66.)

117 §.

Kun rakennuskaava on vahvistettu, lääninhallituksen on lähetettävä jäljennös vahvistamista koskevasta päätöksestä sekä rakennuskaavakartta ja rakennuskaavan selostus sisäasiainministeriölle ja maanmittauskonttorille. Kunnanhallituksen toimesta on vahvistamista kuuluttettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaisetaan ja lähetettävä vahvistusmerkinnällä varustettu rakennuskaavakartta ja selostus rakennuslautakunnalle sekä asian laadun mukaan seutukaavaliitolle, tie- ja vesirakennushallitukselle ja muille asianomaisille viranomaisille. (673/66.)

Rakennuskaavan alkuperäispiirros säilytetään maanmittauskonttorissa, jonne se on viipymättä sen jälkeen, kun siitä on kunnan käyttöön otettu mitanpitävä ja jäljentämiskelpoinen kappale, kunnanhallituksen toimesta toimitettava. (673/66.)

Rakennuskaavaan tehdyt muutokset on maanmittauskonttorin merkittävä rakennuskaavakarttaan.

118 §.

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, noudatetaan soveltuvin osin myös rakennuskaavaa muutettaessa. Jos kaavan muutos on vähäinen, ei 113 §:ssä säädetty menettely ole tarpeen. (673/66.)

Milloin rakennuskaavan muuttamista koskevaa päätöstä ei ole alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi, on kunnanhallituksen rakennuskaavan tultua hyväksytyksi lähetettävä jäljennös siitä koskevasta päätöksestä sekä rakennuskaavakartta ja rakennuskaavan selostus sisäasiainministeriölle, lääninhallitukselle ja maanmittauskonttorille. Muutoin on soveltuvin osin noudatettava, mitä 117 §:n 1 momentissa on säädetty.

119 §.

Maanomistaja voi pyytää kunnalta rakennuskaavan maastoon merkitsemistä. Jollei kunta suorita merkitsemistä, on sen lähetettävä hakemus edelleen maanmittauskonttorille ja liitettävä mukaan lausuntonsa asiasta. Myös kunta voi pyytää maanmittauskonttorilta maastoon merkitsemistä. (673/66.)

13 luku.

Rakentaminen rakennuskaava-alueella.

120 §.

Rakennuslupa uudisrakennuksen rakentamiseen on haettava rakennuslautakunnalta.

121 §.

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, on rakennuslautakunnan lupa haettava, vaikka rakennuslupaa ei 120 §:n mukaan vaaditakaan, seuraaviin toimenpiteisiin:

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

2) julkisivun olennaiseen muuttamiseen;

3) huoneiden ja huoneistojen jakamiseen ja yhdistämiseen;

4) sellaiseen kantavan rakenteen tai uutta hormijärjestelmää vaativaan tulisijan muutokseen, jonka toteuttamista ei voida pitää uudisrakennuksena, taikka lämmityslaitoksen öljy lämmitteiseksi muuttamiseen;

5) sellaisen myyntikojon tai ryhmäpuutarhamajan, joka ei ole uudisrakennus, sekä julkisluonteisen 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 tarkoitettun taikka muutoin vastaavanlaatuisten laiturin rakentamiseen. (628/69.)

Rakennuslautakunnan lupa on myös haettava asuintoivon tai -laivan taikka muun niihin verrattavan liikuteltavan laitteen, joka ei ole uudisrakennus, pitämiseen maalla tai vedessä sellaista asumista varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Rakennuksien lämmittämiseen tarvittavien tai rakennusta muutoin palvelevien, tilavuudeltaan enemmän kuin 200 litran suuruisten nestemäisen polttoaineen varastojen ja säiliöiden sekä niihin liittyvien johdojen rakentamiseen taikka uusimiseen on myös, jollei lämmityslaitoksen muuttamiseen jo ole saatu 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua lupaa, haettava rakennuslautakunnan tai, jos rakennusjärjestyksessä niin määrätään, rakennustarkastajan lupa.

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, on rakennuslautakunta, rakennuslupaa koskevaa asiaa käsitellessään, hakijalta vaatima muunkinlaista selvitystä kuin edellä on sanottu.

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

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

123 §.

Ennen kuin rakennuslupahakemus ratkaistaan, voi rakennuslautakunta tarpeen vaatiessa hankkia lausunnon terveydenhoito- ja paloviranomaisilta sekä muilta viranomaisilta.

Milloin lupahakemus tarkoittaa työhuoneen sijoittamista kokonaan tai vähintään puoleksi maanpinnan alapuolelle, on siitä ennen asian ratkaisemista hankittava ammattientarkastusviranomaisen ja terveydenhoitolausunnon lausunto. (Lisätty 334/1965.)

Mitä 122 §:ssä on määrätty rakennusluvan hakemisesta, on soveltuvin osin voimassa 121 §:ssä tarkoitettua rakennuslautakunnan luvasta.

124 §.

Ennen kuin uudisrakennuksen rakennuslupahakemus ratkaistaan, on rakennuslautakunnan, sen määräyksestä jäsenen tai rakennustarkastajan toimitettava, milloin on tarpeellista, katselmus rakennuspaikalla. Tarkempia määräyksiä katselmuksesta ja sen toimittajista on annettava rakennusjärjestyksessä. Katselmus voidaan toimittaa myös 121 §:ssä tarkoitettussa asiassa.

Milloin uudisrakennuksen rakennusluvan hakemisen johdosta toimitetaan 1 momentissa mainittu katselmus, on katselmuksen ajasta annettava todisteellinen tieto rakennusluvun hakijalle ja viereisten rakennuspaikkojen sekä suoraan tai vinoittain tien vastakkaisella puolella olevien rakennuspaikkojen haltijoille, mikäli se vaikeudetta voi tapahtua.

125 §.

Tutkiessaan uudisrakennuslupaa koske-

vaa 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 kinteistöille tai vaikeuta niiden sopivaa rakentamista;
- 5) ajokuntoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen on olemassa;
- 6) rakennuksen paikka on terveellinen;
- 7) jätevesien poistaminen ja vedensaanti voidaan tyydyttävästi järjestää;
- 8) rakennus on suunniteltu tarkoituksenmukaiseksi;
- 9) autopaikkoja on rakennuspaikan käytötarkoitusta vastaava määrä;
- 10) rakennus täyttää paloturvallisuuden vaatimukset; sekä
- 11) rakennus on muodoltaan sopusuhtainen ja ympäristöön sopeutuva.

Mitä edellä on säädetty uudisrakennuksesta, on soveltuvin kohdin voimassa myös 121 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden osalta.

126 §.

Olosuhteiden vaatiessa voidaan rakennuslupa antaa silä 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 rakennustaitteellisesti arvokkaita rakennuksia tuhmella.

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

129 §.

Rakennuslautakunnan tulee valvoa, ettei rakentamiseen ryhdytä ilman lupaa, milloin se tarvitaan.

Rakennuslautakunnan on seurattava ra-

kennusyritystä 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 merkitseminen, rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihaan järjestelyyn. Edellä 6 §:ssä mainituilla puolustuslaitoksen alueilla älköön katselmuksia toimitettako.

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

Rakennuksen vahvistumisesta on tehtävä ilmoitus rakennuslautakunnalle.

131 §.

Jos rakennustyö on aloitettu, mutta sitä ei ole saatettu loppuun 150 §:ssä säädetysajassa, voi rakennuslautakunta, milloin se rakennuksen lujuuden, 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 henkilö, 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 vastuvelvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuna vastaavana työnjohtajana saa toimia ainoastaan henkilö, joka teknillisen koulun tai siihen verrattavan tai sitä korkeamman teknillisen opilaitoksen antamalla todistuksella on näyttänyt omaavansa riittävät tiedot. Rakennuslautakunta voi kuitenkin laadultaan yksinkertaisen asuin- ja talousrakennusten vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksyä henkilön, joka ei täytä näitä pätevyysvaatimuksia, mutta jolla kuitenkin katsotaan olevan siihen riittävät edellytykset.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden 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. (673/56.)

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä. (673/66.)

133 §.

Rakennustyössä on ryhdyttävä kaikkiin varovaisuustoimenpiteisiin, jotka ovat tarpeellisia henkilöiden ja omaisuuden varjelmiseksi vahingolta.

Eriyisesti on katsottava, että:

- 1) perustustyö ja sitä varten tarpeellinen kaivuun ja louhiminen suoritetaan vahingon välttämiseksi riittävän varovaisesti;
- 2) rakennustelineet rakennetaan riittävän lujiksi; sekä
- 3) tilapäinen lämmitys sekä koneelliset ja muut työt järjestetään niin, että tulipalon vaara sekä muu vahinko ja haitta, mikäli mahdollista, estyy.

Rakennusjärjestyksessä on annettava tarkempia määräyksiä edellä määrätystä varovaisuustoimenpiteistä samoin kuin rakennuttajan velvollisuudesta panna kuntoon tie, joka rakennustyössä on vahingoittunut.

134 §.

Mitä edellä 9 luvussa on säädetty, on soveltuvin osin noudatettava myös rakennuskaava-alueella. Mitä mainitussa luvussa on

säädetty maistraatista, on vastaavasti voimassa rakennuslautakunnasta. Myös rakennuskaavassa voidaan sallia työhuoneen sijoittaminen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. (Muutettu 334/1965.)

14 luku.

Asemakaava maalaiskunnassa.

135 §.

Kun kunnanvaltuusto on päättänyt rakennuslain 116 §:ssä tarkoitettua asemakaavaa laatimisesta, sovelletaan tällaisella alueella, mitä kaupungista on tässä asetuksessa säädetty. (673/66.)

15 luku.

Yleiskaava maalaiskunnassa.

136 §.

Maalaiskunnan yleiskaavasta, josta on säädetty rakennuslain 119 §:ssä, on voimassa, mitä tämän asetuksen 4 luvussa on säädetty.

16 luku.

Rakentaminen haja-asutusalueella.

137 §.

Mitä 77—79, 81—83, 85, 85 a, 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 125 a §:n 1 momentissa.

Edellä 122 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua selvityksen sijasta rakennuslupahakemukseen on liitettävä rakennuspaikka ja sen ympäristöä osoittava asianmukainen kartta sekä, milloin alueelle on hyväksytty tai vahvistettu seutukaava tai yleiskaava, tarpeen vaatiessa ote tällaisesta kaavasta. (628/69.)

138 §.

Rakennuslautakunnan, sen määräyksestä rakennuslautakunnan jäsenen tai rakennustarkastajan on toimitettava rakennustyön katselmuksia, mikäli ne katsotaan tarpeelliseksi.

139 §.

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 rakennuslautakunta on hyväksynyt vastaavan työnjohtajan. Sitä koskevaan hakemukseen on liitettävä asianomaisen kirjallinen suostumus, jossa tämä vastuuvollisena sitoutuu työtä johtamaan.

Milloin rakennustyössä esiintyy vaikeatekoisia rakenteita tai rakennustyö muutoin on vaikeatekoinen, eikä vastaavan työnjohtajan ammattipätevyyden tältä osalta katsota olevan riittävän tai jollei vastaavaa työnjohtajaa ole määrätty, rakennuslautakunnan tulee määrätä, että rakennustyön johtaminen on määräyksessä mainitulta osalta annettava henkilölle, jolla on siihen riittävä pätevyys (vaikeiden rakennustöiden johtaja). Kun määräys on annettu, on vastavasti voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty. Rakennuslautakunnan hyväksyttävä vaikeiden rakennustöiden johtaja vastaa työn suorituksesta johtamansa työn osalta.

Rakennuslautakunta voi peruuttaa, milloin syytä siihen on, vastaavan työnjohtajan ja vaikeiden rakennustöiden johtajan hyväksymisensä. (673/66.)

140 §.

Rakennustyön aloittamisesta ja valmistamisesta 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 §.

Asuinrakennusta rakennettaessa on vielä otettava huomioon, että rakennuksen perustus on luja ja liikkumaton. (Muutettu 334/1965.)

(2 mom. kumottu 334/65.)

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.
(Lis. 268/69.)

16 a luku.

145 a §.

Rantakaavaan on soveltuvin osin voimassa, mitä 114 ja 115 §:ssä on rakennuskaavasta säädetty. Rantakaavan pohjakartana saa kuitenkin olla myös mittakaava 1:2 000 pienempään mittakaavaan laadittu kartta, mikäli kaava sille asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan tällaiselle kartalle laatia. (628/69.)

145 b §.

Hakemus, joka koskee rakennuslain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua kaavan laatijan hyväksymistä, on toimitettava kunnallishallitukselle, jonka tulee lähettää se lausuntonsa seuraamana sanotussa lainkohdassa tarkoitettulle viranomaiselle.

Hakemukseen on liitettävä laatijaksi ehdotetun suostumus tehtävän vastaanottamiseen sekä selvitys hänen pätevydestään tehtävään ja siitä, että kaavoitettavan alueen maanomistajat hyväksyvät hänet kaavan laatijaksi. (628/69.)

145 c §.

Päätätessään rantakaavan laatimisesta rakennuslain 123 b §:n 3 momentin mukaisesti tai hyväksyessään saman lain 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettua rantakaavan laatijan kaavan vahvistava viranomainen voi antaa ohjeita kaavaa laadittaessa noudatettavista suuntaviivoista ja periaatteista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä sanotun lain 123 d §:n 2 momentissa on maanomistajan oikeudesta säädetty. (628/69.)

145 d §.

Maanomistajan tai omistajien on haettava heidän toimestaan laadittua rantakaavan hyväksymistä tai rantakaavan laatimista

kunnan toimesta kunnallishallitukselta. Kaavan hyväksymistä koskevaan hakemukseen on liitettävä myös kaavan alkuperäispiirros. Rantakaavan hyväksymistä ja vahvistamista koskevasta menettelystä, kaavan tiedoksi saattamisesta sekä kaava-asiakirjojen säilyttämisestä on soveltuvin osin voimassa kaupungin osalta, mitä edellä 39 ja 40 §:ssä on säädetty asemakaavasta, sekä maalaiskunnan osalta, mitä 116 ja 117 §:ssä on säädetty rakennuskaavasta. (628/69.)

145 e §.

Rakentamiseen maalaiskunnan rantakaava-alueella sovelletaan 13 luvun säännöksiä rakentamisesta rakennuskaava-alueella, kuitenkin noudattaen myös, mitä 144 §:ssä on säädetty. Yhteiskäyttöalueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen käyttötarkoitukseen.

Rantakaavassa voidaan lomatarkoitukseen käytettävän rakennuksen osalta antaa helpotuksia siitä, mitä muutoin on voimassa. (628/69.)

145 f §.

Mitä edellä tässä luvussa on säädetty, on soveltuvin osin noudatettava myös rantakaava muutettaessa. (628/69.) Milloin rantakaavan muuttamista koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, on soveltuvin osin voimassa, mitä 41 §:n 2 momentissa ja 118 §:n 2 momentissa on säädetty.

IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

17 luku.

Yleistä.

146 §.

Asemakaavassa, rakennuskaavassa ja rakennusjärjestyksessä voidaan rakennuslain 151 §:n 3 momentin tarkoittaman loma-alueen osalta antaa helpotuksia siitä, mitä muutoin on voimassa. Loma-alueella tarkoitetaan erityisaluetta, jolle rakennettavia rakennuksia käytetään vain loma-aikana.

146 a §.

Kunnan kaavoitustoiminta voidaan rakennuslain 137 a §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla pitää riittävän kehittyneenä, milloin kunnassa on kaavoitusta ja kiinteistönmuodostusta koskevien asioiden hoitoon

tarpeellinen henkilökunta ja kunnan hallintojärjestelmä kaavoitustoimen osalta on muutoinkin tehokkaasti järjestetty sekä kaavoitus asianmukaisesti hoidettu.

146 b §.

Kaavan muutosta on rakennuslain 137 a §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla pidettävä olennaisena, milloin rakennus-oikeutta, rakennuskorkeutta, kerroslukua tai kaavassa määrättyä käyttötarkoitusta muuttamalla taikka muulla näihin verrattavalla tavalla muutetaan alueen maankäytön yleistä luonnetta tai muutoin poiketaan kaavaa laadittaessa omaksutuista periaatteista. Muutoin on kuitenkin aina pidettävä olennaisena, jos se saattaisi vaarantaa ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen.

147 §.

Viranomaisten antamat sekä rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen rakennuskiellot, 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimenpidekielto sekä 27 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun niistä on kunnallishallituksen toimesta kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Näistä päätöksistä on kunnallishallituksen toimesta annettava tieto rakennusluvan myöntävälle viranomaiselle ja, jos kysymys on maarekisteriin merkitystä alueesta, maanmittauskonttorille sekä lääninhallitukselle ja asian laadun mukaan muillekin valtion ja kunnapurikunnille. Sama koskee rakennuskiellon ja rakentamisrajoituksen voimassaolon pitentämistä. (686/68.)

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa päätöksessä on joko kartalla tai muulla tavoin selvästi osoitettava se alue, jota päätös koskee (673/66.)

148 §.

Tutkittaessa tilapäisen uudisrakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujouden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lupa tilapäisen uudisrakennuksen pysyttämiseksi paikallaan annetaan ainoastaan määräajaksi tai toistaiseksi kunnes asiasta toisin määrätään, kuitenkin enintään viiden vuoden ajaksi luvan myöntämisestä.

149 §.

Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on rakennuttajan pyynnöstä oikeus antaa lupa rakennustyön suorittamiseen

osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, milloin rakennuttaja asettaa vakuuden kustannuksista ja vahingosta, jotka rakennusluvun kumoaminen tai epääminen voi aiheuttaa.

Mitä 1 momentissa on säädetty vakuuden asettamisesta, ei koske Suomen valtiota tai sen laitosta eikä kuntia tai kuntainliittoa. (Lis. 23/61.)

150 §.

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

Jollei uudisrakennusta ole loppuun saatu viidessä vuodessa siitä, kun rakennuslupa myönnettiin, on lupa rauennut, mikäli sen voimassaoloaikaa ei erityisistä syistä pitennetä.

Edellä 50 ja 121 §:ssä tarkoitettu lupa olkoon rauennut, jollei luvun tarkoittamaa toimenpidettä ole kolmen vuoden kuluessa suoritettu.

Antaessaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tai 132 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeusluvun sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen on päätöksessään samalla määrättävä luvan voimassaoloaika. Poikkeuslupaa vastaava rakennuslupa on haettava sanotun ajan kuluessa. Aikaa ei ole määrättävä kahta vuotta pitemmäksi. (673/66.)

151 §.

Rakennuksen korkeus mitataan tontin tai rakennuspaikan vahvistetuista korkeusasetuksista, milloin ne on määrätty. Muutoin mitataan korkeus, kun rakennus on kadun vieressä, kadun vahvistetuista korkeusasetuksista ja muualla tontilla tai rakennuspaikalla olevan rakennuksen korkeus sen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta. Rakennuksen korkeus mitataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaan. Mittauksessa noudatetaan maaston keskikorkeuslaskelmaa ja saadaan rakennus ja kaa osiin.

152 §.

Keroksen alaan luetaan kerroksen ulkoseinien ulkopintojen rajoittama ala. Rakennuksen kerrosalaan kuuluvan ullakon tai kellarikerroksen alaan luetaan ullakon tai kellarikerroksen tämän osan seinien ulkopintojen rajoittama ala. (Muutettu 334/1965.)

Milloin rakennus rakennetaan asemakaavan mukaan, joka on voimassa ennen 1 päivää joulukuuta 1953 annetun vahvistuspäätöksen mukaisena, eikä rakennuksen kerroslukua ole nimenomaan määrätty asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä, saa kerroksia olla enintään niin monta kuin niitä saisi rakentaa, jos kerroskorkeus olisi 300 cm.

153 §.

Milloin tontilla ei ole määrätty rakennuksen kerroslukua, katsotaan tontin kerrosalaa laskettaessa kerroskorkeuden asuin- ja liiketontilla, jonka asemakaava on vahvistettu ennen 1 päivää joulukuuta 1953, olevan 3 metriä ja muulla tontilla 2,8 metriä.

154 §.

Valmisteltaessa kavaa 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 julkispanon jälkeen annettavista päätöksistä on ilmoitus pantava päätöksen antaneen viranomaisen ilmoitustaululle.

156 §.

Mikäli asianomaiset eivät sovi rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettujen viemärien ja johtojen sijoittamisesta, määrää siitä 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 vapauttamasta ylläpitämästä rakennustarkastajan

virkaa, lääninhallituksen on hankittava asutushallituksen lausunto. Päätöksestä on annettava tieto asutushallitukselle. (23/61.)

Rakennustarkastajan palkkauksesta aiheutuneisiin menoihin maalaiskunnille suoritetaan valtionapua sikäli kuin palkkausta ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettoman suurena. Matkakustannuksista ja päivärahoista aiheutuneina menoina otetaan huomioon enintään valtion viran tai toimen haltijoiden matkakustannusten korvauksesta ja päivärahasta kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaiset kustannukset. Milloin rakennustarkastaja hoitaa muitakin tehtäviä, valtionapua suoritetaan mainituista menoista vain siltä osalta, mikä kohdistuu rakennustarkastajan tehtäviin. Jos rakennustarkastajia on kaksi, suoritetaan valtionapua molempien kohdalta sikäli kuin toista rakennustarkastajaa ei ole pidettävä ilmeisesti tarpeettomana. Rakennustarkastajan ollessa kuntien yhteinen suoritetaan valtionapu kullekin kunnalle sen osuuden mukaan. (23/61.)

Valtionapua kunnan on haettava asianomaiselta lääninhallitukselta kalenterivuosittain ennen seuraavan maaliskuun loppua. Hakemukseen on liitettävä sisäasiainministeriön tarpeelliseksi katsoma selvitys.

159 §.

Hakemus rakennuslain 115 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten korvaamisesta on tehtävä kahden vuoden kuluessa kustannusten suorittamisesta. Sama koskee avustuksen saamista rakennuslain 32 a ja 69 §:ssä sekä 115 §:n 2 momentissa ja 119 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin kaavan latimisesta tai maastoon merkitsemisestä aiheutuneisiin kustannuksiin. (686/68.)

Hakemus avustuksen saamisesta rakennuslain 32 a tai 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 lunastusvoimittamisen päättymisestä. (686/68.)

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. (673/66.)

160 §.

Rakennuslain 123 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on myyjän kirjallisesti tehtävä rakennuslautakunnalle 30 päivän kuluessa kaupanteosta. Ilmoituksesta tulee seivitä

kaupanteko aika, ostaja, hänen osoitteensa, rakennuspaikan sijainti ja koko sekä onko alueesta palstoitussuunnitelmaa.

18 luku.

Siirtymäsäännöksiä.

161 §.

Kolmen vuoden kuluessa tämän asetuksen voimaan tulosta kaupungin on alistettava vahvistettavaksi ja lääninhallituksen annettava rakennuskaava-alueita varten rakennusjärjestys, joka on laadittu ottaen huomioon rakennuslain ja tämän asetuksen määräykset.

162 §.

Kunnes rakennuslain 10 §:ssä tarkoitettu rakennuslautakunta on valittu, suorittaa rakennuslautakunnalle kuuluvat tehtävät rakentamisesta maaseudulla annetun lain nojalla valittu rakennuslautakunta, kuitenkin enintään vuoden 1959 loppuun saakka.

163 §.

Kunnallisvaltuusto voi tehdä rakennuslain 136 §:ssä tarkoitettua päätöksen rakennuttajan suoritettavista maksuista rakennustyön valvonnasta ja alistaa päätöksen vahvistettavaksi jo ennen rakennuslain voimaantuloa.

Kaupungissa saadaan rakennuslain 136 §:ssä tarkoitettuja maksuja perä ennen rakennuslain voimaantuloa hyväksytyin taksan perusteella, kunnes mainitun pykälän mukainen taksa tulee voimaan, kuitenkin enintään 1 päivään huhtikuuta 1960.

164 §.

Rakennuslupaan, jota koskeva hakemus on pantu vireille ennen vuoden 1960 loppua, ei sovelleta 54 §:n säännöksiä.

165 §.

Jos rakennusjärjestykseen on otettu määräyksiä vanhasta kaupunginosasta, on näitä määräyksiä noudatettava, kunnes rakennuslain 135 §:n mukaiset asemakaavamääräykset ovat tulleet voimaan, kuitenkin enintään vuoden 1960 loppuun.

166 §.

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959, ja sillä kumotaan 29 päivänä tammikuuta 1932 annettu rakennussääntö (41/32) sekä rakentamisesta maaseudulla 21 päivänä kesäkuuta 1946 annettu asetus (471/46) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Niiden perusteiden mukaan, joista on säädetty 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain 137 §:ssä, verrattuna 10 §:n 4 ja 5 momenttiin, sellaisina kuin mainitut säännökset ovat 30 päivänä joulukuuta 1960 annetussa laissa (536/60), sekä edellä 158 §:n 2 momentissa, suoritetaan maalaiskunnalle valtionapua ensimmäisen kerran vuodelta 1961. (23/61.)



Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

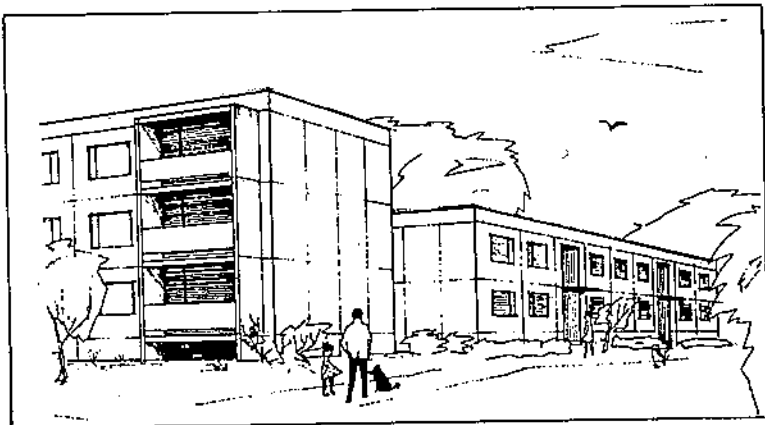
Vuorineuvos Armas Puolimatkan perustama ja ohjattava rakennusyritys on toiminut yli 25 vuotta. Sen perusorganisaation muodostavat Turun pääkonttori sekä Helsingin, Porin, Jyväskylän, Forssan ja Riihimäen aluekonttorit. Näillä alueilla yritys rakentaa vilkkaasti, ja se on saavuttanut lautta koko Suomen tunnetun ja vankan rakentajamaan. Yrityksen tähänastinen tuotanto ylittää 25.000 asunnon määrän ja nykyinen vuosituotanto on noin 3.000 asuntoa.

Yritys tunnetaan rakennustekniikan kehittäjänä ja rationalisoijana. Ei vähiten siitä syystä, että varsinaisen rakennustuotannon perustaksi on syntynyt laajamittainen rakennusteollisuus, joka on kesitetty Rakennusvalmiste Oy:öön, Forssassa sijaitsevaan maamme ja koko Euroopan oloissa vertailuun alansa tuotantolaitokseen. Rakennusvalmisteen tuotteista ovat tunnetuimmat betonielementit, puuelementit, rakennuskalusteet, ikkunat, ovet, kevyet kyl-

pyhuoneet ja uusi tulokas, puurakenteiset pientalot. Nämä tuotteet edustavat Parmatuotemerkkiä, joka tunnetaan rakentajapiireissä laadukkaana ja hinnaltaan kilpailukykyisenä rakennusosan merkinä. Rakennusvalmiste tuottaa yli 30 % koko maamme rakennuskalusteista.

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy on aluerakentaja, joka pyrkii asuntotuotannon osalta järkeviin vaihtoehtoihin, tarjoamaan kuluttajille mukavasti asuttavia huoneistoja viihtyisiltä alueilta ja kilpailukykyisin hinnoin. Yli 25 vuoden aikana tuotetusta noin 8 milj. rakennuskuutiometristä noin yksi kolmasosa on ollut yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja liikerakennuksia. Mittavassa kansainvälisessä rakennustoiminnan viennissä yritys on mukana Finn-Stroin Oy:n osakkaana. Tämä suomalaisten suurrakentajien yhteinen yhtiö toteuttaa Neuvostoliitossa Svetogorskin paperi- ja selluloosakombinaatin uudistamis- ja uudisrakennustyöt.

Valitse viihtyisyyttä



Aluerakentaminen on vastaus tämän päivän asumisen vaatimuksiin ja tarpeisiin. Lapset ja vanhemmat haluavat paikan, jossa viihtyy. Monipuolisen palvelutason omaava lähiö tarjoaa tätä viihtyisyyttä.

Tänään Puolimatka rakentaa viihtyisyyttä mm. Turussa, Helsingissä, Porissa, Jyväskylässä, Forssassa ja Riihimäellä.

PUOLIMATKA

luotettavaa
asuntotuotantoa

Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan yhteisliittymä, joka perustettiin vuonna 1964. Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskukseen ja sen pääpaino on aluerakennuskohdeissa. Toiminta-ajatuksen mukaan Salpa Oy edistää osakasyritysten asuntotuotantotoimintaa sekä hoitaa tarvittaessa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät.

Kymmenen ensimmäisen toimintavuoden aikana Salpa Oy on tuottanut yli 8 000 le. Vuonna 1973 valmistui 19:lle eri paikkakunnalle Salpa-tuotantona yhteensä 1 916 asuntoa vastaten 119.981 as.m² ja 128.995.451 markkaa. Tammikuussa 1974 Salpa-tuotantona oli rakenteilla 2 730 asuntoa. Kokonaisuudessaan Salpa-ryhmä tuotti vuoden 1973 aikana yhteensä 9 604 asuntoa, joka on noin 15 % koko maassa ko. vuoden aikana ennakoarvion mukaan valmistuvista asunnoista.

Salpa-ryhmä on myös merkittävä työllistäjä. Salpa Oy ja sen osakasliikkeet työllistivät vuoden vaihteessa lähes 7 500 henkilöä. Osakasrakentajilla on omat elementtitehtaat, nykyaikainen rakennuskalusto sekä

kokenut tuotanto- ja valvontahenkilökunta. Korkea teollistamisaste ja sarjatuotanto vaikuttavat merkittävästi tuotantokustannusten kohtuullisuuteen. Salpa-tuotanto on luotettavaa. Salpa Oy ja sen osakkaat tuntevat ryhmävastuun.

Salpa Oy:n osakasrakentajat:

Rakennusliike B & K Oy
Rakennusliike Evälahti Oy
Rakennustoimisto Klaus Groth Oy
Rakenusyhtymä J. Halkola Ky
Rakennustoimisto E. Y. Herhi
Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen & Kni
Insinööritoimisto Oy
Rakennustoimisto Kiviniemi & kumpp. Oy
Rakennustoimisto V. Kyllönen Ky
Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Oy
Rakennusliike K. E. Nyman
Kommandiittiyhtiö Palkki Oy & Co
Rakennusliike T. Potinkara Oy
Rakennus Oy
Rakennusvoima Oy
Rakennusliike Mauri Rätty Ky
Talovalmiste Oy
Valurakenne Oy
Lauri Viding Oy



Salpa-tuotanto merkitsee turvallisuutta asunnon hankkijalle.

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan
yhteenliittymä

Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin ja sen pääpaino on aluerakennuskohteissa. Tarkoituksenamme on edistää osakasyrittymme asuntotuotantotoiminnan kehittymistä yritysten yksilölliset tarpeet ja Salpa-tuotannon kokonaisuus huomioiden sekä hoitaa tarvittaessa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät. Kymmenen ensimmäisen toimintavuotemme aikana olemme tuottaneet jo 8 000 asuntoa. Kokonaisuudessaan Salpa-ryhmä tuottaa vuosittain tällä hetkellä noin 10.000 asuntoa. Toistaiseksi Salpa-tuotanto on ollut kerrostalovaltaista, mutta lähitulevaisuudessa rakennetaan yhä enemmän myös pientaloja. Salpa Oy on mukana myös valtakunnallisessa vuokra-asuntotuotannossa.

Salpa Oy:n osakkailla on omia elementtitehtaita, nykyaikainen

rakennuskalusto sekä hyvin koulutettu suunnittelu-, tuotanto- ja valvontahenkilökunta.

Salpa-tuotanto on luotettavaa

Salpa Oy osakkaineen tuntee ryhmävastuunsa. Tämä takaa mm. sen, ettei asunnon ostaja yllättävissäkään tilanteissa joudu kärsimään taloudellisia menetyksiä.

Lisätietoja Salpa-tuotannosta

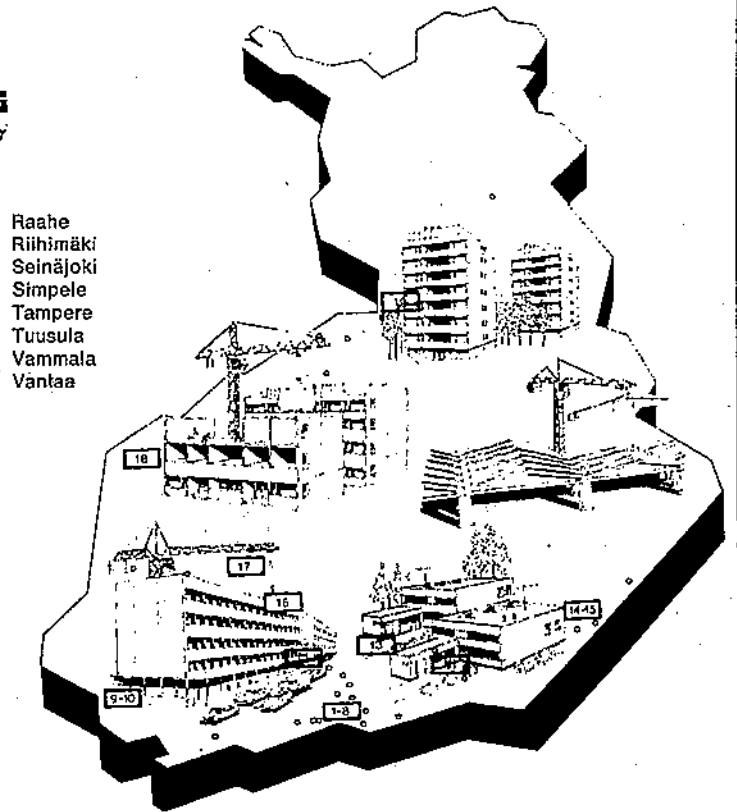
antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Fabianinkatu 29, puh. 90-661 141 sekä osakasliikkeidemme asuntomyymälät.

salpa oy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32
puh. 90-578 522



Espoo
Harjavalta
Helsinki
Hollola
Imatra
Janakkala
Järvenpää
Karjaa
Karkkila
Kauniainen
Kausala
Kemijärvi
Kerava
Kirkkonummi
Kouvola
Kuusankoski
Lahti
Lappeenranta
Liminka
Lohja m.k.
Nurmijärvi
Orimattila
Oulainen
Oulu
Porvoo
Pusula



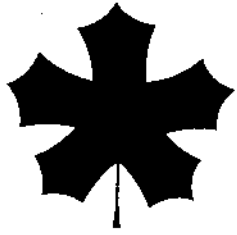
Salpa-tuotantoa on jo 34 paikkakunnalla.

Luotettavan Salpa-tuotantoa
rakentavat:

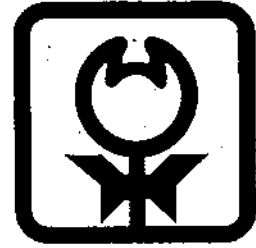
1. Rakennustoimisto Klaus Groth Oy
2. Rakennusyhtymä J. Halkola Ky
3. Instööntö Oy
4. Rakennustoimisto V. Kyllönen Ky
5. Kommandiittiyhtiö Paikki Oy & Co

6. Rakennusliike Mauri Rätty Ky
7. Valvakenne Oy
8. Lauri Vidling Oy
9. Rakennustoimisto E. Y. Herhi
10. Rakennus Oy
11. Rakennusliike T. Potinkara Oy
12. Talovalmiste Oy
13. Rakennusliike B & K Oy

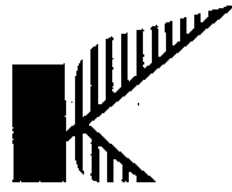
14. Rakennusliike Evälahti Oy
15. Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen & Kni
16. Rakennustoimisto Kiviniemi & Kumpp. Oy
17. Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Oy
18. Rakennusliike K. E. Nyman
19. Rakennusvoima Oy



Martinlaakso



Maarinkunnas



Kervan Kilta



Vantaanlaakso



Pukimäki



Meritie

Luotettavaa Salpa-tuotantoa

MM. näille Helsingin seudun alueille rakennetaan Salpa-asuntoja. Tuotannossamme on valittavana kerros- ja pientaloasuntoja, joita rakennetaan sekä asuntolainoitettuina että vapaarahoitteisina.

Yhteistä niille on se, että ne sijaitsevat viihtyisillä alueilla, joissa ei ole unohdettu myöskään palveluja. Lisäksi ne ovat kaikille ostajalle turvallista Salpa-tuotantoa.

Lisätietoja Salpa-tuotannosta antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Fabianinkatu 29, puh. 90-661 141 sekä osakasliikkeidemme asuntomyymälät.

Salpa Oy

Pajuniityntie 3. 00320 Helsinki 32. puh. 90-578 522

Rakennamme teille asuntolainoitettuja ja vapaarahoitteisia asuntoja seuraaville paikkakunnille:

LAHTI
NASTOLA
HOLLOLA
ORIMATTILA

ASIKKALA
PADASJOKI
MÄNTSÄLÄ
SYSMÄ



RAKENNUSLIIKE B & K OY

Lahti, Viipurin Valtatie 11 — 21 861

RAKENNUSVOIMAT

- urakkatuotantoa
- asuntotuotantoa
- 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, ill. 38 728

OULUN LAASTI OY

- muuraus-, rappaus- ja väri-laasteja
- erikoisliettekkaa
- kuljetuksia allasautoililla

Tehdas:
Oulu, Kasarmiintie 18
Puhelin 981/22 040

hyvin suunniteltuja asuntoja - tehokasta rakentamista nykyai- kaisin menetelmin ja kohtuullisin kustan- nuksin.



**RAKENNUSTOIMISTO
MATTINEN & NIEMELÄ OY**
Tampere, Tammelankatu 24
puh. 931-59 800
Helsinki, Pajunliityntie 5
puh. 90-578 611
Lahti, Pelstokatu 8
puh. 916-22 160



**RAKENNUSTOIMISTO
KIVINIEMI & KUMPP. OY**
Valkeakoski, Sourahuoneenkatu 12
puh. 807-42 422



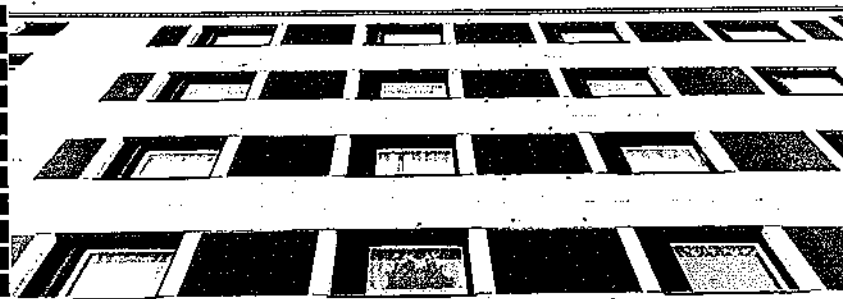
**RAKENNUSLIIKE
A. MATTINEN & A. NIEMELÄ KY**
Lappeenranta, Salomalle 2
puh. 953-14 320



PIRKAN ELEMENTTIRAKENNE OY
Tampere, Tammelankatu 24
puh. 931-59 800
Elementtitohtaat: Tampere, Nurmijärvi
Osakastilikkeiden alihankintatöiden
lisäksi myös elementtitoimituksia.

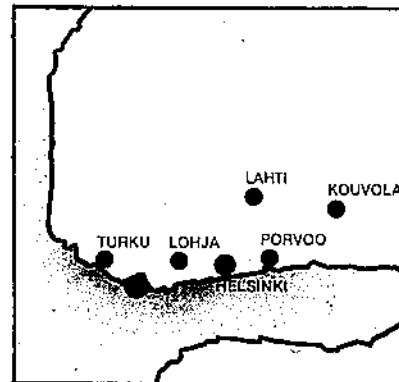


LAATUELEMENTTI OY
Joutseno
puh. 953-34 230



nousee...

Rakennus Oy:n toiminta on jatkuvasti noususuunnassa. Luottamus yhtiön työhön kuvastuu niin rakennettujen asuntojen määrässä, n. 1 600 asuntoa vuonna 1973, kuin myös lisääntyneessä KVR-tuotannossa.

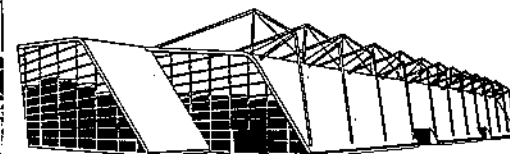
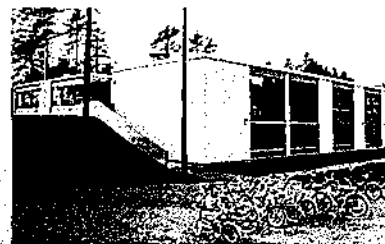


Toiminta on keskittynyt pääasias-
sa Etelä-Suomeen. Uusin alue-
toimisto perustettiin syksyllä 1973
Poriin.

Suurmetsän asuntoalueella Rakennus Oy:llä
oli peräti 738 asunnon rakennusprojekti
sekä lisäksi julkisia rakennuksia. Alue val-
mistuu vuonna 1974.

KVR-rakentaminen

on yleistymässä maassamme ja Rakennus Oy on vahvasti kuvassa mukana. Yhtiöllä onkin hyvät edellytykset KVR-töihin tehokkaan suunnitteluosastonsa, ATK:n ja oman elementtitehtaansa ansiosta.



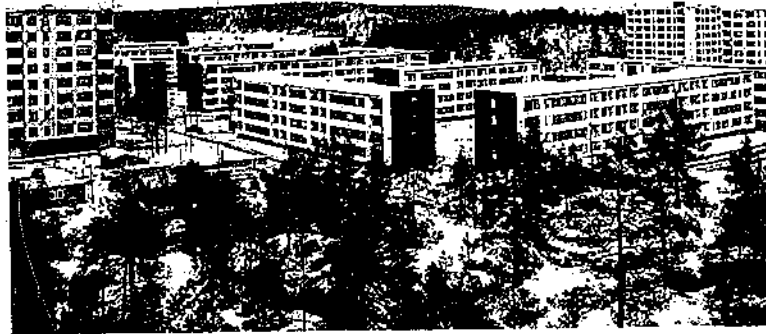
Yllä KVR-työnä tehty Runosmäen kansakoulu Turussa sekä vieressä tarjous-
kilpailussa Rakennus Oy:lle tullut KVR-työ, Kupittaaan jäähalli.



RAKENNUS OY

00320 Helsinki 32, Pajunliityntie 5, puh. 578 755
20100 Turku 10, Aurakatu 8, puh. 921-330 311
08100 Lohja, Pellervonkatu 7, puh. 912-81 358
06100 Porvoo 10, Raatihuoneenkatu 3, puh. 915-12 992

Turkulaisnäkyimiä:



viittä vaille valmiina HEPOKULLAN alue, käsittää 1078 asuntoa.

Seuraavana vuorossa HÄRKÄMÄKI, joka valmistuttuaan käsittää 1065 huoneistoa.

Ruola oy
TURKU • LAHTI • LOHJA

Tiedättekö, mitä
Teille merkitsevät kirjaimet

TEL ja YEL

Jokainen työtätekevä kansalainen kuuluu lakisääteisesti jonkin työeläkelain piiriin. Yksityisessä työsuhteessa olevilla on TEL-eläkevakuutus ja itsenäisillä yrittäjillä YEL-eläkevakuutus. Tunnettko Te oman eläketurvanne? Lähimmästä Ilmarisen palvelupisteestä saatte tarkemmat tiedot eläketurvastanne. Palvelupisteitä ovat kaikki Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salaman, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiaitten Keskinäisen, Turvan, Uudenmaan Vakuutuksen ja Varmen konttorit. Tuikaa käymään tai soittakaa!



ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ
ILMARINEN

Eerikinkatu 41, 00180 Helsinki 18
puh. 90-640 921



TEHOKASTA ASUNTOTUOTANTOA
ETELÄ-HÄMEEN JA UUDENMAAN 16 KUNNASSA



TALOVALMISTE &

14200 TURENKI - PUH. 917-82633

Sato-järjestö

Keskus-SATO Oy ja 27 eri puolilla Suomea sijoittuvaa SATO-yhtiötä muodostavat valtakunnallisen rakennuttajajärjestön. Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin v. 1940. Keskus-SATO toimii sekä järjestön keskuselimenä että itsenäisenä rakennuttajana.

SATO-yhtiöiden kokonaistuotanto ylittää jo 44.000 asuntoon. Vuoden 1973 yhteinen tuotanto käsitti 5102 asuntoa, hankintarvoltaan 329.052.853 mk. Rakenteilla oli 1974 vuoden alussa 6509 SATO-asuntoa.

Osakkaat:

Keskus-SATO Oy:n osakepääoma on 2.800.000 markkaa. Osakkaina — 57 kpl — ovat SATO-yhtiöt, monet liike- ja teollisuuslaitokset sekä kolme kaupunkia. Tasaveroiset pääosakkaat ovat A. Ahlström Oy, Asko-Upo-Yhtymä, Kesko Oy, Parais-

ten Kalkki Oy, Rauma-Repola Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK), Tukkukauppojen Oy (TUKO), Vakuutusyhtiö Pohjola ja Oy Wärtsilä Ab. Muiden SATO-yhtiöiden osakasjakautumat noudattavat pääasiassa samaa jakautumapohjaa.

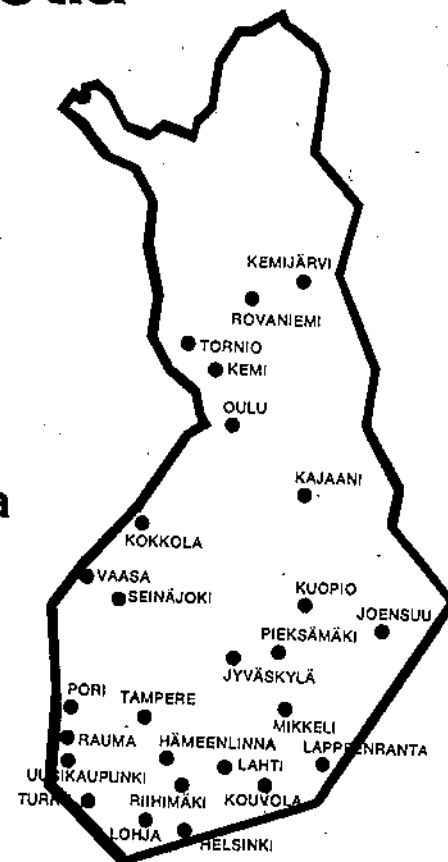
Toiminta:

SATO-yhtiöt toimivat rakennuttajina. Näin ollen yhtiöt eivät suorita rakentamiseen liittyviä tehtäviä.

Rakennuttajana ne vastaavat taloyhtiöiden perustamisesta, niiden rahoituksen järjestämisestä, rakennussuunnittelusta, taloudellisista suunnitelmista, markkinoinnista, rakennusaikaisesta hallinnosta ja ennen kaikkea osakkeenmerkitsijäin asuntokauppojen turvallisuudesta.

Jo 45.000 SATO-kotia

Kokemusta ja turvallisuutta asunto- tuotannossa



KESKUS-SATO
SATO-YHTIÖT

Asuntoasioissa oikea osoite Asuntomyymälä

Keskus-SATO Oy:n ja Polar-rakennusosakeyhtiön asuntotuotannon myyntipiste keskellä Helsinkiä. Kerros-, riv- ja rinneralo-asuntoja eri puolille Helsinkiä, Espoota, Vantaata ja Kirkkonummea.

ESITTELY JA MYYNTI:

**asunto
myymälä**

Keskus-SATO ■ Polar-rakennusosakeyhtiö

UUDENMAANK. 16
HELSINKI 12
PUH.
13 339

Oikea osoite
asuntoasioissa
aina

**asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Puh. 13 339
00120 Helsinki 12

Keskus-SATO Oy □ POLAR-rakennusosakeyhtiö

Etelä-Pohjanmaan SATO Oy
rakennuttaa
330 SATO-asuntoa
Seinäjoelle Huhtalan alueelle.

Yhtiön tuotantoa myös:
Alajärvellä, Kauhavalla, Kurikassa,
Lapualla, Nurmossa ja Ähtärissä.



Etelä-Pohjanmaan SATO Oy
60100 Seinäjoki 10
Kalevankatu 5
Puhelin: 964-25 240

YLI
30 VUOTTA
LUOTETTAVAA TUNNETTUA
SATO-ASUNTOTUOTANTOA



HELSINGIN SATO OY
Ruoholahdenkatu 4
Helsinki 18
puh. 644 906



Kymen läänin alueella
toteuttaa

SATO-TUOTANTOA
Kaakkois-Suomen SATO Oy

Tällä hetkellä on suurena aluerakennuskoh-
teena Kouvolan Eskolanmäki, johon SATO-
tuotantona rakennetaan noin 550 asuntoa.
Seuraava suuri kohde on Kouvolan Lehto-
mäki.

KAAKKOIS-SUOMEN SATO Oy
Valtakatu 22, 45100 Kouvola 10
Puhelin 951-2709

TURVALLISTA SATO-
TUOTANTOA
Jo 25 vuotta
Pohjois-Karjalassa



Karjalan SATO Oy
80100 Joensuu 10
Siltakatu 10 B
Puh. 24 101



SATO
-tuotantoa

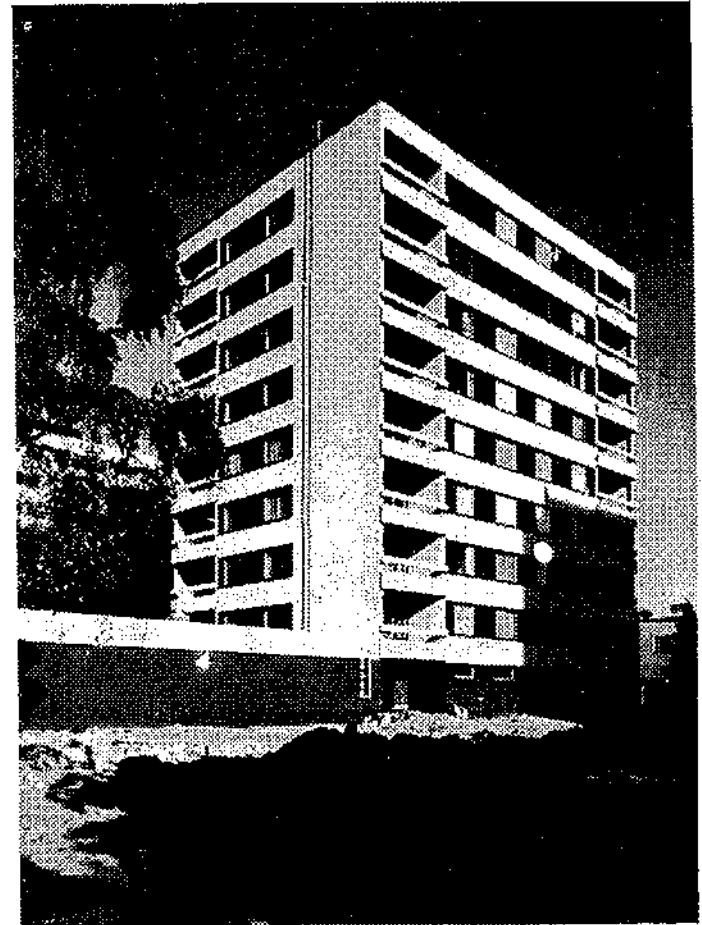
KESKI-SUOMESSA

Keski-Suomen SATO Oy
Kilpisenkatu 5 B 31
40100 Jyväskylä 10
puh. 941/212 511



SATO
asuntotuotantoa

Lahti, Vesijärvenk. 34 A p.42176



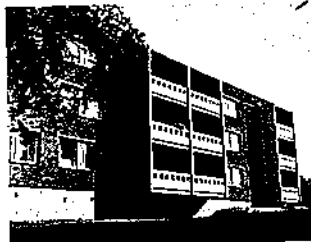
OULUN SATO OY

ISOKATU 61, puh. 23 135 ja 23 137

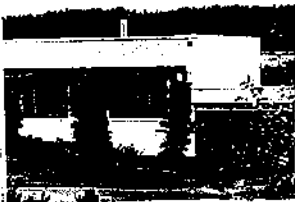
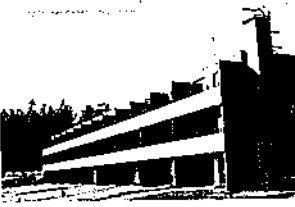


TURUN SATO OY

Maariankatu 1, 20100 Turku 10.
Puhelin 921/20 133



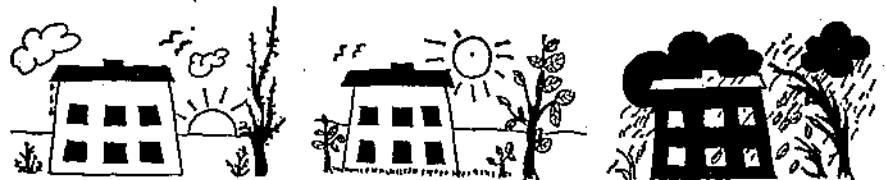
Olemme vuodesta 1940 lähtien luottaneet yhteensä lähes 6.000 asuntolainoitettua ja kovan rahan asuntoa. Kokeneena rakennuttajana tarjoamme taloudellisesti korkealuokkalaista asumistasoa. Tähän mennessä yli 1.600.000 m² vllhtyisyyttä.



TASA OY

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

ASUNTOASIAT PORISSA

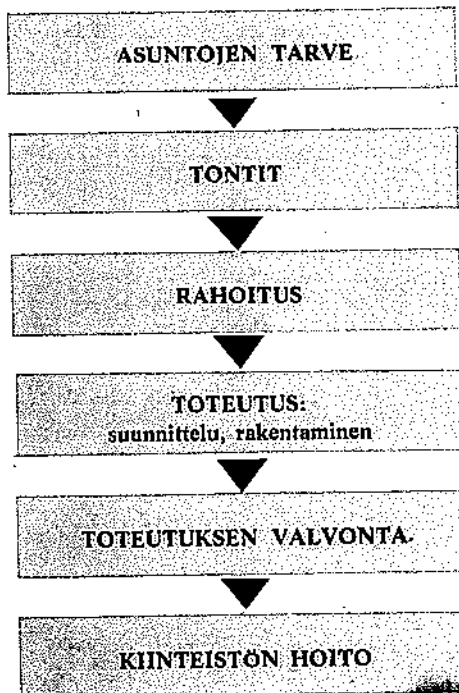


Porin Sato Oy · Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
ASUNTOMYYMÄLÄ
28100 Pori 10 · Teljäntori · puhelin 11210



Miten Vatro toimii?

VATRO hoitaa vuokra-asuntojen tuottamisen kokonaistehtävänä seuraavissa vaiheissa:



1. Vatro tekee asunnontarvekartoituksia kuntien, elinkeinoelämän ja eri järjestöjen keskuudessa ennen toiminnan aloittamista uudella paikkakunnalla.

2. Kun asunnontarvetta on jollain paikkakunnalla todettu, on ensimmäinen toimenpide sopivien tonttien hankkiminen vuokra-asuntotuotantoa varten. Vatro on saanut tontteja kunnilta, omilta osakkailtaan sekä suoraan yrityksiltä.

3. Vatro suunnittelee ja neuvottelee vuokratalohankkeiden rahoitusjakauman, joka koostuu valtion asuntolainasta, rahalaitoksilta ja kunnilta anottavista ensisijaislainoista sekä omasta pääomasta, jota sijoittavat yritykset, kiinnat ja Vatro itse.

4. Vatron vuokratalohankkeiden toteuttajiksi valitaan kussakin tapauksessa paikalliset olot tunteva rakennuttaja tai rakentaja, joka suunnittelee ja rakentaa talon kokonaisvastuutehtävänä.

5. Vatro valvoo hankkeiden toteutusta yhdessä omien varojen merkittäjän eli kiinteistön tulevan omistajan kanssa.

6. Vatro vastaa omistukseensa jäävien kiinteistöjen jatkuvasta hoidosta. Kun talo tulee jonkun muun omistukseen, Vatro organisoit ja luovuttaa hoidon talon valmistuessa omistajalle.

VUOKRALLA

Herttoniemen nuorisohotellissa asuu putkiasentaja Raimo Surakka

VATRO

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATRO on laajapohjainen työmarkkinajärjestöjen, keskusliikkeiden sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöjen yhteenliittymä, joka toteuttaa valtion asuntolainoituksen avulla vuokrataloja kaikkien niitä tarvitsevien – kuntien, yritysten ja yhdistysten – käyttöön.

EDELLYTYKSET: TONTIT JA RAHOITUS

VATRO huolehtii vuokra-asuntotuotannon edellytysten – tonttien ja rahoituksen – järjestämisestä, hankkeiden rakennuslyöt toteuttaa kussakin tapauksessa erikseen nimettävä paikallinen rakennusliike tai rakennuttaja.

KOKO MAASSA

VATRO perustettiin vuonna 1970. Tänäpä on VATRON vuokra-asuntotuotantoa valmiina, rakenteilla tai suunnitteilla jo yli 60 kunnassa eri puolilla Suomea. Valmiina on runsaat 1.600 asuntoa, rakenteilla talvella 1974 noin 1.100 asuntoa ja tällä hetkellä on suunnitteilla yli 4.000 vuokra-asunnon rakentaminen.

TEILLEKIN?

VATRO antaa asiantuntija-apua kaikissa vuokra-asuntojen rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä ja auttaa muun muassa elinkeinoelämää laatimaan useampi-vuotisia asuntotuotanto-ohjelmia.



**Vuokra-asuntojen
tuotanto ja rahoitus Oy**



Vatro

Museokatu 5 B 12
00100 Helsinki 10
Puhelin 440 448

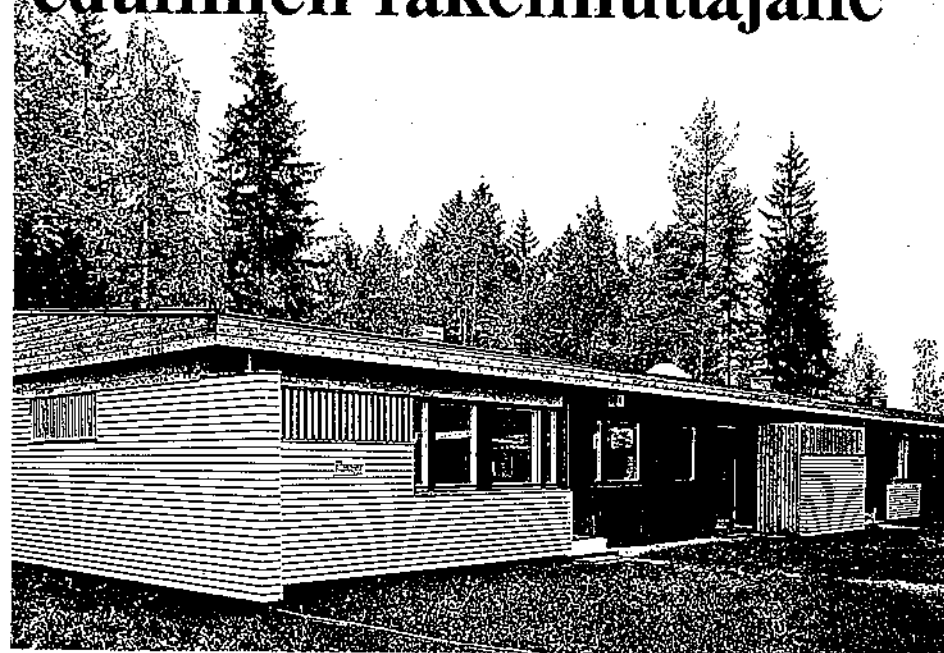
Ystävällisesti

KANSALLIS-OSAKE-PANKKI



pankki, jonka taloudelliset tiedot ovat käytettävissänne omaksi hyödyksenne.

Puutalon rivitalo, edullinen rakennuttajalle



- maan laajin rivitalojen tyyppivalikoima
- ilmaiset pää- ja pystytyspiirustukset työselityksineen
- pieni työvoimantarve elementtirakenteiden ansiosta
- lyhyt rakennusaika, lyhytalkaiset investoinnit
- kaikki tyypit valtion asuntolainoituskepoisia
- uusi, entistä paremmin myös sähkölämmitykseen soveltuva rakenne

Puutalon rivitalojen kysyntä kasvaa asuntomarkkinoilla jatkuvasti. Niiden rakennuttaminen kannattaa. Vuosittain niitä pystytetään uselta satoja.

Ottakaa yhteys, annamme Teille tarkempia tietoja. Kuulette samalla myös monipuolisesta rakennuttajapalvelustamme.

Tiesittekö, että jo viime vuonna rakennetuista rivitaloasunnoista joka neljäs oli Puutalon tyyppirakaisu.

MYYNTIHAKIYYS

PUUTALO

-tilaa elämälle

Postikatu 2 B · 00100 Helsinki 10 · Puhelin 661701

HessunPankki auttaa Sinua asuntosi hankinnassa. Katso näitä lukuja

1. Sinulla on hyvät mahdollisuudet saada lainaa juuri tähän tarkoitukseen. Sillä 67 % luotonannostamme kohdistuu asuntoihin.
2. Vuonna 1972 myönsimme asuntolainoja 118 milj. markkaa. Sillä sai keskimäärin 1.830 kerrostalokaksiota.
3. Voit päästä omaan asuntoon jopa 30 % omalla pääomalla, sillä voit saada lainaa jopa 70 % asunnon hinnasta.
4. Pankkimme kautta voit myös löytää ostajan nykyiselle asunnollesi, mikäli sen myynti liittyy uuden hankintaan.
5. Asuntosäästöosasto pääkonttorimme toisessa kerroksessa, Mannerheimintie 7, antaa lisätietoja. Tule sinne juttelemaan. Samoin kaikki 30 konttoriamme palvelevat Sinua tässäkin asiassa.

HessunPankki 
HELSINGIN SUOMALAINEN SÄÄSTÖPANKKI



Tässä ilmoituksessa näet Lohjan kalkkitehdas Oy:n 8 uutta jämerää pakettitaloa.

Rannanjärvi on uusi jämerä pakettitalo.



Tamminiemessä ja Linnaisessa on samat neliöt.



Ne ovat kivirakenteisia, muttei turhan kalliita. Sillä valitut rakennusaineet ovat erittäin kukkaroystävällisiä.

Pisin kaikista on Iso-Anttila. Mutta yksikään ei

Rakenteissa on pyritty nopeuteen ja yksinkertaisuuteen.



istu rinnetontille kuten Louhisaari. Joka ei sovi

Siksi talot on helppo rakentaa hartiapankkia ja hartioitten välissä piilovävy pääomaa käyttäen. Omatoimisuutta helpottamaan joka talolle on tehty täydellinen tietopakettinsa.



pienelle tasamaatontille kuten Panula. Tai rivi-



Joka talossa on myös otettu huomioon tämän päivän energiansäästövaatimukset. Ja Tamminiemeä lukuunottamatta kaikki talot ovat asuntolainakelpoisia.

taloksi kuten Niskavuori, joka on myös helpoin

Mutta älä usko nukkauteen ensi silmäyksellä. Sillä taloilla on runsaasti yksilöllisiä ominaisuuksia. Niistä saat lisätietoa valintaoppaastamme.

ja halvin rakentaa.



Mutta vain Punttilassa

Valintaoppaan voit myös noutaa jämeriä talopaketteja myyvistä K-rautakaupoista, Rautakeskoista tai Rautaliikkeistä.

on reilu harjakatto.

Tilaaan tällä kupongilla ilmaiseksi runsaasti lisätietoa sisältävien pakettitalojen valintaoppaan.

Nimi _____

Lähiosoite _____

Postinumero _____

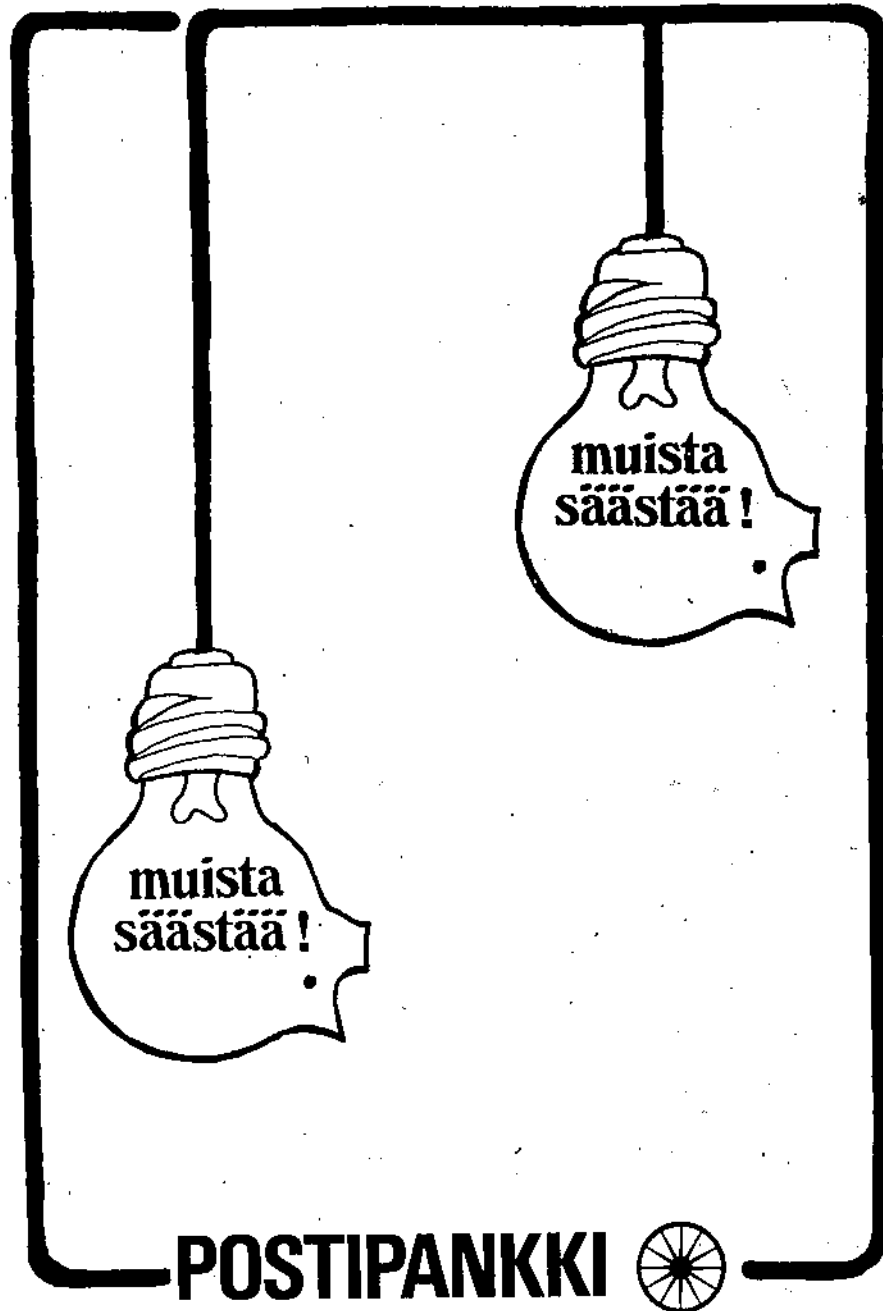
Osoitetoimipaikka _____

Lähetä kuponki kirjekuoressa osoitteella:
Lohjan Kalkkitehdas Oy, Talopakettipalvelu, 08700 Virkkala.

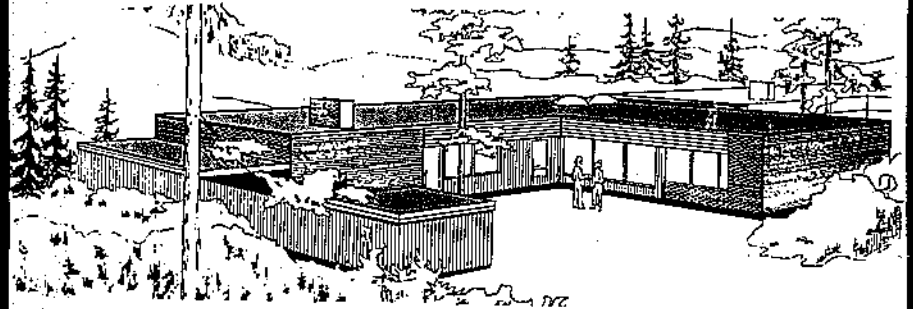
Jämerät talopakettit.



LOHJAN KALKKITEHDAS OY



Lämpimät SASMO-talot



SASMO-talojen suunnittelussa on käytetty hyväksi yli 30 vuoden aikana hankittuja kokemuksia pientalojen rakentamisesta.

Talotyyppejä suunniteltaessa on ollut pyrkimyksenä luoda erilaisia asuimistarpeita tyydyttävät ratkaisut. Perusteellisen tutkimustyön tuloksena on päädytty 14 perusmalliin, joista jokainen voi valita omia vaatimuksiaan ja edellytyksiään vastaavan talotyyppin.

Pääosa taloista täyttää Asuntohallituksen uudet lainakelpoisuusvaatimukset. Mikäli SASMO-tyyppitaloratkaisut eivät sellaisenaan sovelu käyttöönne, voidaan SASMO-elementtijärjestelmän pohjalta suunnitella myös yksilöllisiä omakoti- ja rivitaloja.

SASMO-talot rakennetaan kätevästä, helposti liikuteltavista elementeistä. Elementit valmistetaan sarjatyönä Saastamoinen Yhtymä Oy:n talotehtaassa Kuopiossa.

Korkealuokkaiset raaka-aineet ja tarkka laadun valvonta takaavat viimeistellyn lopputuloksen.

SASMO-talojen myynti

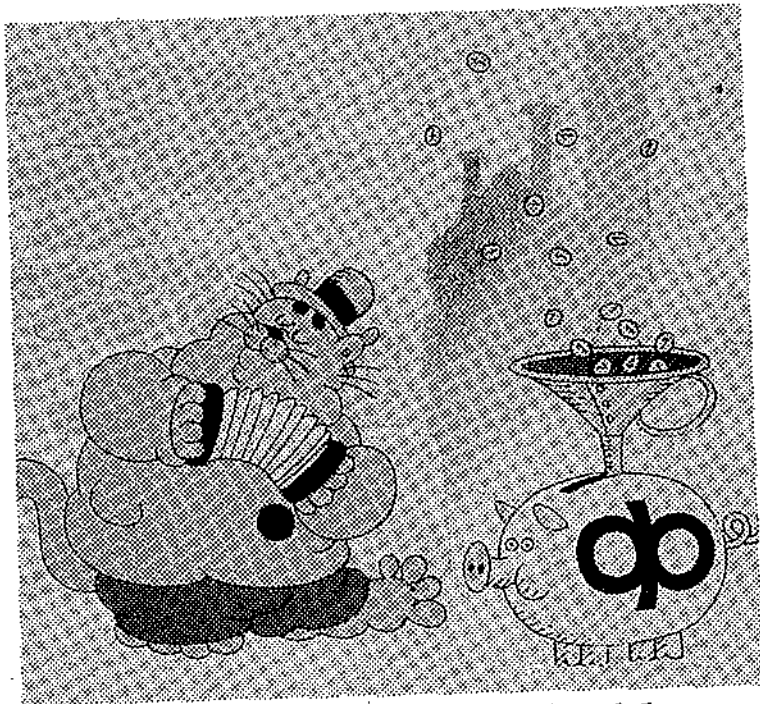
Saastamoinen Yhtymä Oy:n pientalojen suunnittelu- ja markkinointitoimisto RAKENNUSSASMO Helsingissä ja piiriedustajat kautta maan palvelavat Teitä rakennusasioissanne.

SASMO-talojen rakennuspiirustus-sarjat saatte käyttöönne esim. asuntolaina-anomuksia varten.



SAASTAMOINEN YHTYMÄ OY
RAKENNUSSASMO

Kalevankatu 13, 00100 Helsinki 10, puhelin 90-643 036



Mikset sinäkin keskitä kaikkia
raha-asioitasi osuuspankkiin.
yhä useammat tekevät niin.

op oman etusi tähden
OSUUSPANKKI



RAKENNAMME LAATUASUNTOJA POHJOIS-HÄMEESEEN



AUTTILA OY
RAKENNUSLIIKE

Auttila Oy Rakennusliike on mukana rakentamassa uudistuvaa Pohjois-Hämettä. Rakennamme edullisia laatuasuntoja sekä maaseudulle että kaupunkeihin. Suuriin ja pieniin rakennusteh- täviin Auttila Oy Rakennusliike.

Mikset sinäkin keskitä kaikkia
raha-asioitasi osuuspankkiin?
Yhä useammat tekevät niin.



OSUUSPANKKI
SUUR-HELSINGIN
OSUUSPANKIN ASUNTOSÄÄSTÄJÄNÄ
TURVALLISESTI OMAAN KOTIIN

Helsingin Osakepankki

palvelupankki

Tuli uusi komea kattolevy

-vahva Vartti.



Lisätietoja saat rakennusalan
liikkeistä tai meiltä.

PARAISTEN KALKKI OY PAK

RAKENTAJAT

Olemme olleet valtakunnallisilla asuntomessuilla mukana alusta alkaen, joten monen vuoden kokemus on työn ja laadun takeena.

Toimitamme mm.

- rivi- ja omakotitaloja
- hallirakennuksia
- työmaarakennuksia
- liimapuukannattajia

KAUHAJOEN SAHA OSAKEYHTIÖ

61850 Kauhajoki as puh. 963-11 733

HELSINGIN TOIMISTO Aurorankatu 7 A, puh. 90-441 371

SEINÄJOEN HÖYLÄÄMÖ Pohjantie 6, puh. 964-21 274



**SÄÄSTÖPANKIT
JA
SÄÄSTÖPANKKIJEN
KESKUS-OSAKE-PANKKI**

**MAAN SUURIN
ASUNTOTUOTANNON
RAHOITTAJA**

SOVI OY ON TÄYTTÄNYT

2.000.000
harkittua aukkoa

VIIDEN VUODEN AIKANA.

1.500.000 ovea ja 500.000 ikkunaa on valmistunut Sovi Oy:n osakastehtaiden tuotantolinjoilta viiden vuoden aikana.

Se merkitsee sitä, että lähes puolet kaikista viiden vuoden aikana Suomessa peitetystä ovi- ja ikkuna-aukolasta on peitetty Sovi-tuotteilla. Melkoinen luottamuksenosoitus.

Me tietysti yritämme olla luottamuksen arvoisia.

Sovi Oy aloitti moduulimitaisten ovien ja ikkunoiden

markkinoinnista

ensimmäisenä maassamme. Alvan samoin pyrki Sovi Oy:n tuotekehittely ja tuotealationallisointi olemaan kehityksen kärjessä tänäänkin.

Vuonna 1974 tarjoo Sovi Oy markkinoille valmiiksi heloitettua, lasitetun, tiivistetyn ja kuullotettua ikkunan. Asuntohallituksen määräykset täyttävän, kolmilasisen, K-arloltaan 1,52. Sellainen on Soviterm-ikkuna. Asenna paikoilleen. Se on sillä hyvä.

Sovi-ovi on valmiiksi heloitettu

ja pintakäsitelty - karmit omassa pakkauksessaan. Kokoa karmi, asenna ovi paikoilleen ja se on sillä hyvä. Kestävä, huuliettu Sovi-ovi. Ja suomalainen.

HARKITTUJEN AUKKOJEN TÄYTTÄJÄ

SOVI OY

Fonseentintie 1, 00370 Hki 37

Osakastehtaat: Enso-Gutzeit Osakeyhtiö - Saastamolinen Yhtymä Oy - Oy Wilh. Schauman Ab



Yhdyspankki auttaa ihmistä asumaan paremmin



Yhdyspankki toimii paremman asumisen hyväksi kahdella tavalla. Se rahoittaa asuntotuotantoa ja antaa lainaa asiakkailleen asunnon hankkimiseen.

Asuntolainan takaisinmaksussa on Yhdyspankillä erilaisia vaihtoehtoja, joista lainansaaja voi valita itselleen sopivimman.

Esimerkiksi voivat lyhennyserät heti asunnon oston jälkeen olla pienemmät ja kasvaa asteittain maksukyvyyn parantuessa.

Yhdyspankkiin kannattaa aina tulla keskustelemaan asuntohankinnan rahoituksesta, sillä asuminen on Yhdyspankille läheinen asia.

YHDYSPANKKI
luottamuspankki

**PALKKI
rakentaa**



TULOSELLINEN, VARMA RAKENNUSTOIMINTAMME

KÄSITTÄÄ

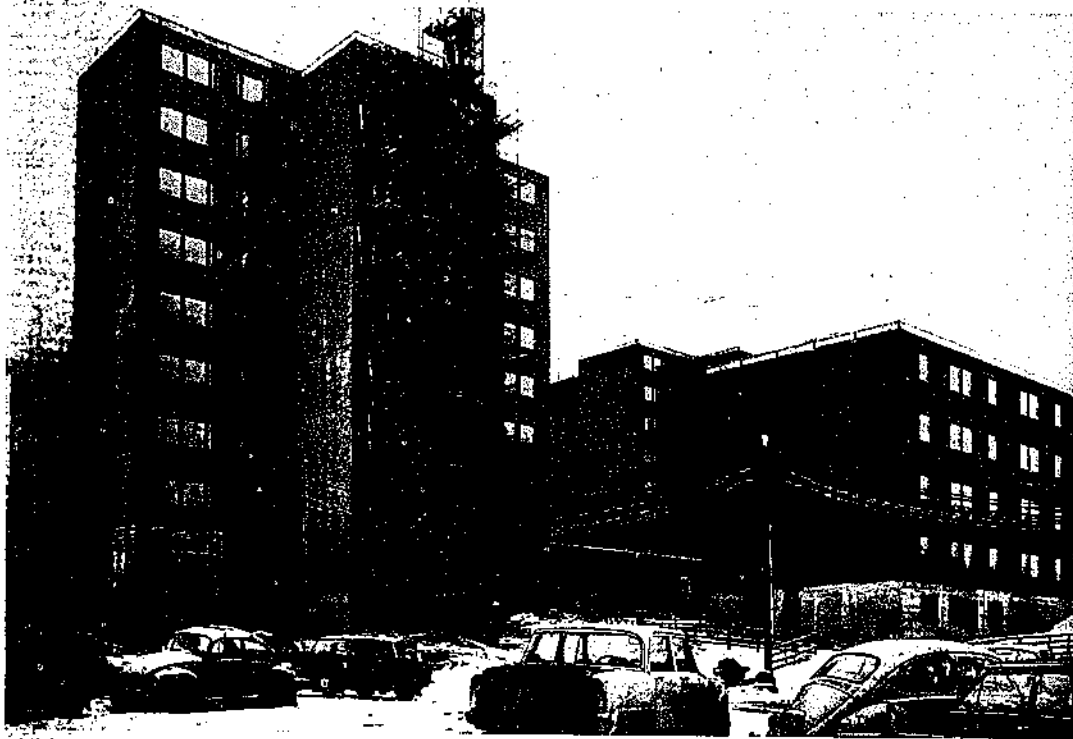
- täydellisen asuinrakennus-,
- nykyaikaisen virasto- ja laitos-, ja
- laaja-alaisen teollisuusrakennetuotannon sekä
- kaiken rakentamiseen tarvittavan konsultoinnin.

PALKKI OY

Kalevankatu 12 00100 Hki 10

puh. 90-649 901

Rakentajan kaikki vakuutukset hoitaa POHJOLA



Pohjola on rakentajan täydellinen vakuutustalo. Asiantunteva, palveleva. Siellä Te voitte hoitaa keskitetysti kaikki vakuutusasiante — ja tiedätte, että ne ovat pätevässä käsissä.

134

Palveluksessanne

POHJOLA

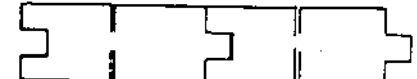
Lapinmäentie 1, 00300 Helsinki 30,
puh. 5591

nyt uusi pontattu SOKOPAN^{FG} taipumaton lattialastulevy

pitää päällysteet ehjinä

Pontin ansiosta SOKOPAN^{FG} lattialastulevyjen pinnat kohdistuvat hyvin vaikka alusta olisi epätasainenkin. Piilonaulauksessa naulankannat eivät koskaan pääse nousemaan esiin. Lattiapinnasta tulee aina tasainen — päällysteet pysyvät ehjinä.

Ponttaus helpottaa ja nopeuttaa kiinnitystä. Ja lujittaa rakennetta — varsinkin jos saumat sekä liimataan että naulataan. Leveydet sopivat sahaamalla koolausväleihin. Liimatut saumat voivat tarvittaessa olla runkorakenteen ulkopuolellakin.



kiinteäkieleinen, läpinaulattava, 60x244 cm/18 mm



kiinteäkieleinen, piilonaulattava, 90x260 cm/18 mm



kiinteäkieleinen, piilonaulattava, 90x260 cm/22 mm



VUOTTA

SOK OSUUSKAUPAT SOKOS

Rautakauppa
lähellä rakentajaa