

sumistaso 76

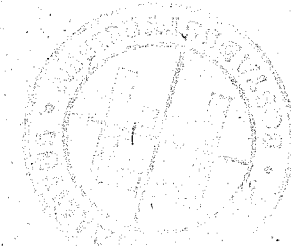
untoasiain vuosikirja



S
SUO



22522



3.6

asumistaso 76

asumistaso 76 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.

Hallitus

Puheenjohtaja:	Maisteri Tapio Koivula
Varapuheenjohtaja:	Varatuomari Kalevi Sassi
Muut jäsenet:	Diplomi-insinööri Aarne Ahtiainen Valtiot.tri Pentti Koivikko Varatuomari Jouko Rautakivi Lakit.lis. Lauri Suomela Arkkitehti Matti Tausti Talousjohtaja Kalervo Tuure Diplomi-insinööri Seppo Westerlund Pankinjohtaja Börje Österberg

Neuvottelukunta

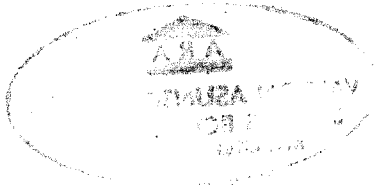
Puheenjohtaja:	Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen
Varapuheenjohtaja:	Vuorineuvos Kauko Rastas
Muut jäsenet:	Oikeustiet.tri Matti L. Aho Teollisuusneuvos P. K. Juntunen Varatuomari Jukka Haapanen Puheenjohtaja Oso Laakso Varatuomari Timo Laatonen Varatuomari Kauko Markkanen Varatuomari Tapani Mäntysaari Teollisuusneuvos Artturi Niemelä Ekonomi 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:n asiamiehenä toimii diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja sihteerinä rouva Liisa Fredriksson.

Suomen Asuntoliitto r.y.

Osoite: Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10

Puhelin: 44 88 52



**ASUMISTASO —76 VUOSIKIRJAA
SAA TILATA
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

os. Museokatu 5 B 12
00100 Helsinki 10
Puh. 44 88 52

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Vuosikirja -76 sisältö

Johdanto	9
Asunto-ohjelmat kuntatasolla	
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta	11
— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien hyväksikäyttö	
— Rahoituksen ohjelmointi	
— Kunnan osuus neuvottelumekanismissa	
— Asunto-ohjelmien sisältö	
Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat	17
— Puheenvuoroja	17
(Johtaja Kalevi Sassi, pankinjohtaja L. Suomela, kaupunginjohtaja J. Lovén ja toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)	
Asuntohallituksen periaatepäätökset v. 1975	21
Tulorajataulukot v:lle 1976	39
Asuntosanasto	40
Asuntojen peruskorjaamisesta Timo Heinonen	57
Tilastoja:	
— Suomen asuntokantatilastoa	65
— Suomen Asuntotuotanto vv. 1951—1975	67
— Myönnettyt asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975	68
— Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon rahoitus	68
Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975	69
Rakennuslaki	71
SATO-järjestö	92
SALPA-ryhmä	103
Rakennustoimisto A. Puolimatka	111
Miten VATRO toimii	119

Toimituskunta:
Kalervo Tuure
Matti Tausti
Pekka Löyttyneleml

Toimitus:
Yrjö Kähkönen

Mänttä 1976
Ky Mäntän kirjapaino

Asumistaso-sarja Sisältö

69

Johdanto
Asumisen talous, Olavi Lindblom
Kaavallisisista suunnitteluperiaatteista,
Mikko Mansikka
Asumistaso suhteessa muihin palveluk-
siin, Matti Tausti
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma,
Seppo Westerlund
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi,
Heikki Väliatalo
Asunnon vertailu ja valinta
Pentti Pantzar
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin
ja sen kehitykseen
Rakennuslaki
Rakennusasetus
Asuntotuotantolaki
Asuntotuotantoasetus
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968
lähtien asuntolainoitetuissa asunto-
osakeyhtiöissä
Huoneenvuokralaki
Laki lapsiperheiden asumistuesta
Asetus lapsiperheiden asumistuesta
Asuntokysymystä ja asuntoja käsitte-
levää kirjallisuutta, lähdeluettelo
Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto
"Asuntoministerin päiväkäsky",
Antero Väyrynen
— Enemmän asuntoja — suhteellises-
ti halvemmalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
— Ruusu vanhusten asumistuella
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami-
sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo
Mustamäki
Asuntopoliittisista suosituksista,
Marjatta Sarvas
Uusia normituksia, Esko Mononen
Suomalaisen elementtjärjestelmän ke-
hityksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo
Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko,
Juhani Pallasmaa
Pientalojen teollisen valmistamisen ja
markkinoinnin edellytykset Suomes-
sa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdolli-
suudet, Matti Suuronen

Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia

— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki
Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi;
Niemi, Artturi; Rastas, Kauko;
Reunanen, Kyösti; Virolainen, Jo-
hannes

Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero
Heikkonen
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen
Komiteamietintöjä vuodelta 1969,
luettelo
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavas-
ta tukilisästä ja asumistuesta
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto
Julkilausuma
Asuntoalan tutkimus Suomessa,
Pentti Koivikko
Komiteamietintöjä vuodelta 1970,
luettelo
Asuntotutkimuksen todelliset tavoit-
teet, Kauko Rastas
Valuuko asuntotutkimus hiekkaan,
Arto Salmela
Byrokratian hinta, Heikki Väliatalo
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottami-
sen pullonkauloista, Seppo Wester-
lund
Asumisen miljö, Annikki Suviranta
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen
Asuntotuotanto ja luottolaitokset,
Esko Nurminen
Henkilökohtainen osakelaina,
Ulla Saarenheimo
Valtion asuntolainoitus
Henkilökuvia
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;
Lindroos, Reino; Numminen, Jaak-
ko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä,
Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Su-
viranta, Annikki
Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,
Tarmo Korpela
Rakentamista koskevia säännöksiä
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti
Taaaja-asutusalueiden kehityksestä ja
rakennustoiminnasta maalaiskunnis-
sa, Mikko Vähä-Piikkiö

Minne asumaan — Asuntoalan kulutta-
javalistusta, Risto Järvinen
Asunto ja kuluttajat markkinatalou-
dessa, Tapio Koivula

Miten muuttog suunnitteleva haluaisi
asua — Huomioita Uuden Suomen
asuntotiedustelun pohjalta, Mikko
Holma

Avaimet käteen rakentaminen — Ny-
kyaikainen, tehokas ja edullinen ta-
pa rakennuttaa, Seppo Westerlund
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen
Asuntotuotannon toteuttaminen eräis-
sä Länsi-Euroopan maissa,
Jouko Rautakivi
Sisäilmaston aiheuttamat kosteusvau-
riot, Veijo Back
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja
Rakentava asuntopoliittikka
Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi
— Asuntopoliittikan päämäärät
— Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet
Asuntotuotanto ja sen arvostelu,
Olavi Lindblom
Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät,
Kalevi Sassi
Asunnonostajan oikeusturva paranee,
Heikki Neva
Lainakatto pysäytti rakennuskustan-
nusten nousun Ruotsissa,
Seppo Isotalo
Asuntotietouden taustaa,
Jarkko Vellamo
Ketä valtio lainoittaa
Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan
saamiseksi
Valtion asuntotuotantomäärärahojen
käyttösuunnitelma vuodelle 1973
Asuntotuotannon jakautuminen tilas-
toalueittain
Asuntojen määrä talokohtaisesti lai-
noitetuissa taloissa 26.1.1973
Kokonaiskustannusten jakautuma
asuntolainoitetuissa tuotannossa 1973
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja
muutosesityksineen
Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

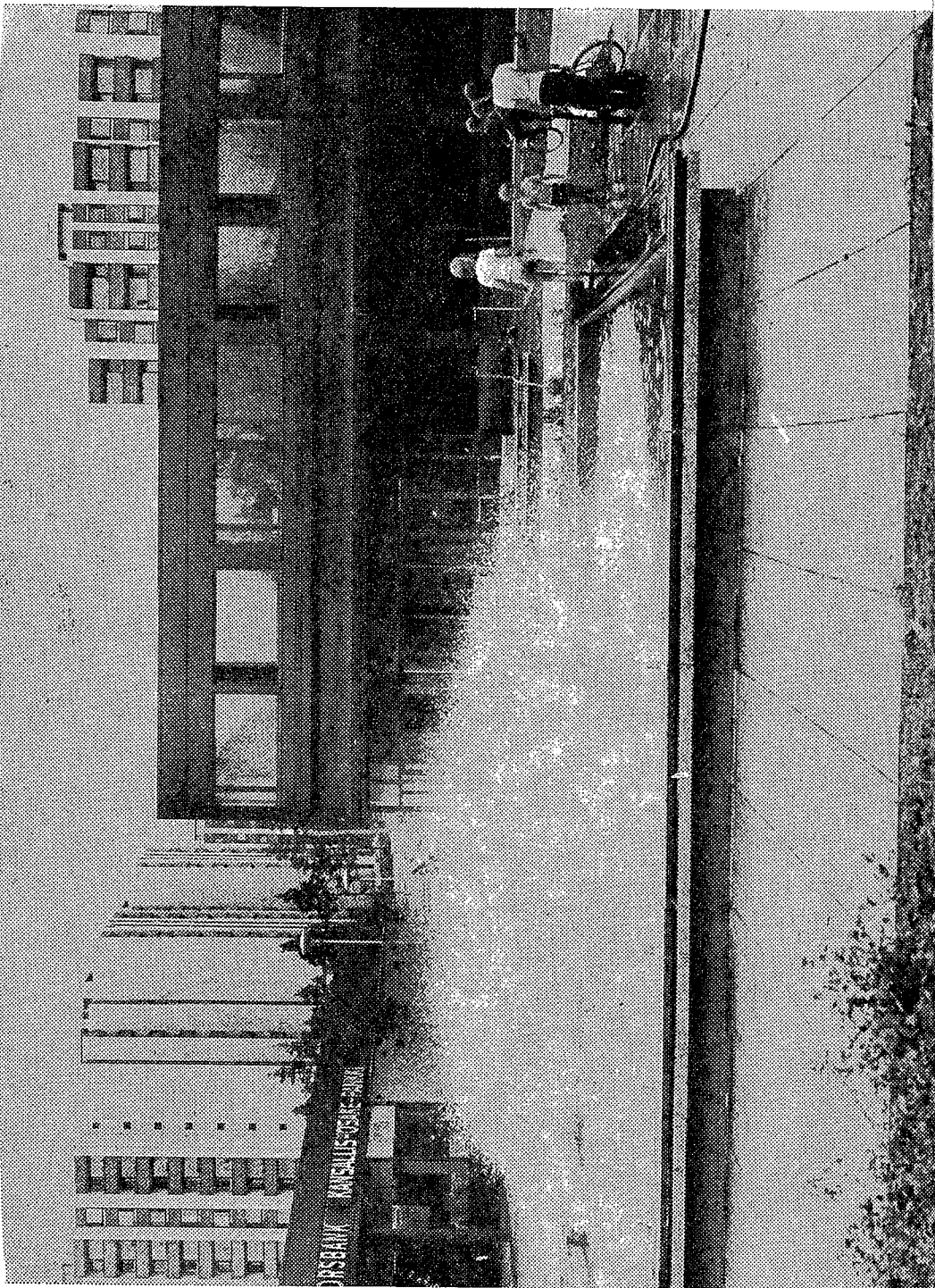
74

Asumistaso 74
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsi-
ja — Suomen Asuntoliitto r.y.
Rakentava asuntopoliittikka
— Kuntatason asuntopoliittinen

ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asunto-
politiikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka
— Aluerakennussopimukset
— Haja-asutusalueet
— Saneeraukset
— Vuokra-asunnot
— Informaatio
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä
— Kunnan talousarvioon sijoitetut
määrärahat (esimerkkiliite)
Asuntomessut lisäävät tietoa asumises-
ta, Matti Hurme
Asunnot ja raha
— Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H;
Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiain-
en, E.
Asuntoalueiden häiriötekijöiden pois-
taminen, Matti Tausti
Valmistuneet asunnot 1960—1974
Tulorajat vuodelle 1974
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys
Miten VATRO toimii
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennuslaki
Rakennusasetus

75

Asuntoasiain tiedottajakilpailu
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ih-
misystävällisyyden lisääminen
Luottolaitokset rakennustoiminnan ra-
hoittajana, Raimo Ilaskivi
Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho
Asuntohallituksen periaatepäätökset
v. 1974
Valtion asuntomäärärahat ja myönne-
tyt asuntolainat 1960, 1970 ja 1974
Asuntolainoituksessa sovellettavat
asukkaiden ja lainansaajien valintaa
koskevat ohjeet
Asuntokauppasanasto
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,
Pekka Löyttyniemi
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966
lähtien
Vuoden 1975 asuntotuotantomäärä-
rahat
Asunnon hinnan muodostuminen
Täydennys rakennusasetukseen
SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii



Johdanto

Viime vuosi päätti kymmenvuotiskauden, jolle oli ensimmäistä kertaa maassamme asetettu asuntotuotannollinen ohjelmataavoite. Vuosiksi 1966—1975 asetettu 500.000 asunnon uustuotantotavoite saavutettiin kokonaisuutena, vaikka käytännön toteutus vuosittain oli hyvinkin epätasainen. Alkuvuosina jäätiin vuosittaisista tavoitelukemista jälkeen vaikka rakennusosalalla esiintyi huomattavaa työttömyyttä. Kymmenvuotiskauden loppuvuosien poikkeuksellisen korkeat tuotantoluvut ylittivät osittain resurssimme, josta seurasi voimakas hintojen nousu.

Vuoden 1974 asuntotuotantomme, 73.000 uutta asuntoa, merkitsi lähes 16 uutta asuntoa jokaista 1000 asukasta kohti. Tämä on enemmän kuin missään muualla on koskaan yhden vuoden aikana rakennettu.

Viime vuonna valmistui ennakoarvioiden mukaan runsaat 65.000 asuntoa ja tänä vuonna määrä laskee arviolta 55.000 asuntoon. Tilanne on huolestuttava, asuntotuotannon elvyttämiseksi tarvitaan nopeasti toimenpiteitä,

jotta vuosittaiset tuotantomäärien vaihtelut saataisiin hillityksi.

Asunto-ohjelman valmistumista odotellaan vielä. Laajan työn valmistumisajankohtaa on siirretty vuoden 1975 lopusta puolella vuodella eteenpäin.

Asuntopoliittisilla toimenpiteillä ei säädellä vain uustuotannon määrää. Asunnontarvejaosto onkin asuntojen uustuotannon tarvearviota esittäessään edellyttänyt, että vanhan asuntokannan peruskorjausta huomattavasti tehostetaan nykyisestäään. Peruskorjausasia oli viime vuonna vilkkaan keskustelun kohteena usealla eri taholla ja mm asuntopiikarit ottivat ohjelmaansa ensimmäistä kertaa peruskorjausratkaisuja Kokkolassa.

Vuoden 1975 tärkeitä uudistuksia oli asumistukijärjestelmän laajentaminen koskemaan vanhusten ja lapsiperheiden lisäksi myös opiskelijoita ja lapsettomia nuoriapareja. Asumiskustannusten korkeus on kuitenkin edelleen ongelma useiden kohdalla. Asiaa on tutkinut mm aravavuokratoimikunta, jonka esittämistä toimenpiteistä osa on toteu-

tettu. Niiden vaikutus on toistaiseksi kuitenkin ollut suhteellisen vähäinen.

Suomen Asuntoliitolla vuoden toiminta on ollut varsin vilkasta. Toiminnassa on pyritty toteuttamaan Asuntoliitolle sitä perustettaessa asetettua tehtävää — edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa. Huomattavan tuen tähän toimintaan muodostivat valtion budjettiin varattu 50.000 markan määräraha Asuntoliitolle kuluttajavalistustoimintaan ja asuntohallituksen myöntämä 15.000 markan tutkimusmääräraha asuntosanaston laatimista varten.

Asuntoliiton kuluttajavalistustoiminta on kuluneena vuonna ollut varsin laajaa. Asumistaso-julkaisu muodosti kehukset tälle toiminnalle. Asuntoliitto laati 300 sanaa käsittävän asuntosanaston ja kehittämisohjelman laajemman-

kin asuntosanaston aikaansaamiseksi. Kuluneena vuonna järjestettiin asuntoasiain tiedottajakilpailu, jonka palkintojen jaosta päätettiin vuoden 1976 alkupuolella. Asuntojen peruskorjaustoiminnasta ja pienimuotoisen asuntorakentamisen edistämisestä laadittiin tutkimukset. Asumisen tutkimukset, pientalorakentaminen, elinkeinöelämän asuntotarpeet, kuntien asuntopolitiikka ja asuntojen laatu olivat järjestettyjen keskustelutilaisuuksien aiheita.

Helsingissä, 1 päivänä maaliskuuta 1976

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y.

Kalervo Tuure *Matti Tausti*
Pekka Löyttyniemi *Yrjö Kähkönen*

Asunto-ohjelmat kunta-tasolla

KUNNALLISTEN ASUNTO-OHJELMIEN LAADINTA

Kunnallisten asunto-ohjelmien tarkoituksena on muodostaa vankka perusta kuntien ja valtiovallan asuntopoliittiselle päätöksenteolle. Kunnallisia asunto-ohjelmia on laadittu vuodesta 1969 lähtien. Ne ovat oleellinen osa kuntasuunnittelua.

Seuraavassa maisteri Timo Vanhanen asuntohallituksesta tarkastelee miten kuntien asunto-ohjelmat tavoitteeltaan tulisi laatia, jotta ne toteutuessaan myös edistäisivät kunnallisen asuntopolitiikan päämääriä.

Ensimmäiset lakisäätöiset ohjelmat laadittiin vuosiksi 1970—1974, joten syksyllä 1975 valmistuneet ohjelmat olivat jo seitsemännet viisivuotishjelmat niissä kunnissa, jotka ovat ohjelmia alusta asti laatineet.

Ohjelmien sisällöstä voidaan todeta, että ne ovat vuosien kuluessa laajentuneet ja ohjelmien taso parantunut. Ohjelmien käsittely valtuustoissa on saanut aikaan yhä kokonaisvaltaisempaa keskustelua kunnan asuntopoliittisista ongelmista ja niiden ratkaise-

misestä. Useimmissa kunnissa ohjelmien laadinta kuitenkin vielä suoritetaan irrallaan muusta kuntasuunnittelusta kiinnittämättä riittävästi konkreettista huomiota ohjelmien toteutumiseen koko kunnan asuntokannan osalta.

Laatimisen tekniikka ja ohjelmien hyväksikäyttö

Laatimistekniikassa olisi entistä suurempi huomio kiinnitettävä nyt ohjelmien vaikuttavuuteen ja toteuttamiseen. Saattaisi olla tarpeellista niin asuntohallituksen kuin yksittäisten kuntien osalta pyrkiä selvittämään, onko rakentaminen asunto-ohjelmien laatimisen seurauksena suuntautunut tarkoituksenmukaisille alueille, onko rakentamisen ja kunnallisteknisten töiden kustannuksissa saatu säästöjä, onko tuotantoa estäneitä kapeikkoja voinut poistaa ja vuosittaisia heilahteluja tasoittaa, onko alueiden palvelutaso ja miljöö parempi kuin jos ohjelmia ei olisi laadittu jne.

Koko valtakunnan asuntopoliitiikan hoidossa kunnallisten asuntotuotanto-ohjelmien hyväksikäyttö kaipaa vielä kehittämistä. Ohjelmaa pitäisi käyttää asuntopoliitiikan suunnitteluun sekä asuntohallituksen lainoituspolitiikan suunnitteluun. Yksi merkittävä ohjelmien sovellutusalue on asuntotuotannon ennakointi, jonka merkitys varsinakin viime aikoina on kohonnut.

Rahoituksen ohjelmointi

Rahoituksen toteuttaminen on välttämätön ohjelmoidun tuotannon toteutumiseksi. Sen ohjelmointi on kuitenkin osoittautunut kaikkein vaikeimmaksi. Kunnallisissa asunto-ohjelmissä rahoitus on tullut esille siten, että rakennettavaksi aiottujen kohteiden osalta on edellytetty selvitystä niiden rahoitusten jakaantumisesta eri rahoittajien kesken sekä siten, että suurimpien kaupunkien osalta on ohjelmissä edellytetty tiedot rahoituslaitoksilta niiden ohjelmointikaudella asuntotuotantoon käytettävissä olevista rahoitusvaroista.

Valmistumassa olevassa valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa pyritään rahoitus valtakunnan tasolla ohjelmoimaan. Siinä tullaan ehdottamaan erityistä rahoitusta koskevaa neuvottelujärjestelmää, jossa olisivat mukana kaikki rahoituslaitosryhmät, valtiovarainministeriö ja asuntohallitus. Näin pyritään määrittelemään ohjelmoitavalle asuntotuotannolle rahoitukselliset toteuttamisedellytykset niin rahoituslaitosten kuin valtion asuntolainojenkin osalta.

Kunnan osuus neuvottelumekanismissa

Kuntatason ohjelmoinnin parantaminen rahoituspalveluiden osalta edellyttää, että kunnalle annetaan nykyis-

tä keskeisempi osa asuntosektoria koskevien asioiden hoidossa. Kunnan tulee olla kaikkien rahoitus- ja rakentamisneuvottelujen koordinoija eli hoitaa paikallisella tasolla kaikki asuntorakentamiseen ja rahoitukseen liittyvät neuvottelut.

Jotta näin tapahtuisi kunnan omien asuntopoliittisten tavoitteiden asettamisen pohjaksi valtakunnallisessa asunto-ohjelmoinnissa asetetaan nykyistä täsmällisemmät valtakunnan tason asuntopoliittiset tavoitteet, joissa myös olemassa olevaan asuntokantaan tullaan kiinnittämään nykyistä enemmän tarpeellista huomiota.

Asunto-ohjelmien sisältö

Seuraavassa esitetään kunnallisten asunto-ohjelmien runko. Mikäli kunnan asunto-ohjelma näin rakennetaan ja sen puitteissa käsitellään ko. asiat tulee siitä täysipainoinen ja kokonaisuvaltainen.

Ne vaikuttajatekijät, jotka ohjelmaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ilmenevät oheisesta kaaviosta.

Käsitellään mm. seuraavat asiat:

1 Johdanto

- selostus työn suoritustavasta ja ohjelman laatimisorganisaatiosta

2 Kunnan yleiset kehitysnäkömät ja tavoitteet

- 21 Elinkeinoelämä ja työpaikat
- 22 Väestönkehitys

23 Asunto-tilanne

- työvoimapolitiittiset näkökohdat
- Sosiaalipoliittiset näkökohdat

3 Viime vuosien asuntotuotanto ja edellisten asuntotuotanto-ohjelmien toteuttaminen

- tekijät, jotka ovat aiheuttaneet mahdollisen ohjelmasta poikkeamisen

4 Asuntotuotantoa ja asuntokantaa koskevat tavoitteet

- yleiset periaatteelliset kannanotot asuntotuotantoon ja asuntokantaan kohdistuviksi toimenpiteiksi ohjelmakaudella sekä pitkällä tähtäyksellä
- aikaisemmin hyväksytyjen periaatteiden toteuttaminen
- uudet periaatteet ja niiden käsittely käytännön toteuttamismahdollisuuksien valossa

41 Asuntotuotannon määrä ja huoneistotyyppiä-kautuma

- asuntotuotannon kokonaismäärän kehittymistä koskevat tavoitteet sekä eri

huoneistotyyppien osuus nykytilanteeseen verrattuna

42 Tuotettavien asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto

- vuokra- ja omistusasuntojen välistä suhdetta sekä valtion lainoittaman tuotannon osuutta koskevat tavoitteet

43 Asuntotuotannon sijoittuminen ja maapolitiikka

- asuntotuotannon sijoittumista ja alueiden toteuttamisjärjestystä koskevat tavoitteet
- maan hankintaa ja käyttöä koskevat periaatteet
- vanhat kaava-alueet
- uudelleenkaavoitettavat alueet
- uudet kunnan omistamat alueet
- muiden kuin kunnan omistuksessa olevat alueet

44 Yhdyskuntarakenne, miljöö ja

asuinalue-
palvelus-
ten kehittä-
minen

- pääkeskus, aluekeskukset, palvelukeskukset
- alueittainen talotyyppi-
kautuma
- asuntoalueiden palveluta-
so ja peruspalvelujen saa-
vutettavuus

45 Nykyisten
asuntoalu-
eiden kehit-
täminen ja
olemassa
olevan
asuntokan-
nan käyttö

- nykyisten asuntoalueiden
kehittäminen/uusien aluei-
den käyttöönotto
- vanhojen asuntojen kunto,
poistuma, peruskorjaustoi-
minnan edistäminen
- valtion lainoittamaan vuok-
ratalokantaan
(vanhoihin ja uusiin vuok-
ra-asuntoihin) kohdistuvat
toimenpiteet ja asukkai-
den valintaperiaatteet
- valtion lainoittamaan omis-
tusasuntokantaan kohdis-
tuvat toimenpiteet (esim.
vanhojen aravien myyntiä
ja välitystä koskevat peri-
aatteet)

5 Asunnontarve
kunnassa

51 Asuntojen
tuotanto-
tarpeen pe-
rustelu (lo-
makkeen 1
selostus)

- väestö, käytetty väestölas-
kelma
- asuntokuntien keskikoko
(huoneistonhaltijaosuudet)
ja asuntokuntien kokoja-
kautuma, käytetty ennuste
- asumistaso, asuntokuntien
jakautuminen eri kokoiisiin
huoneistoihin
- asuntovarauma ja* tilapäi-
sesti paikkakunnalla asu-
van väestön asunnontarve
- tavoitteena oleva asunto-
kanta 31.12.1980
- poistuma poistumatekijöit-
täm ja huoneistotyypeit-
täm, arviointiperusteet
- asuntojen tuotantotavoite
huoneistotyypeittäin, tavoite-
teasettelun perusteet
- asuntojen tuotantotavoite
talotyypeittäin, tavoiteaset-
telun perusteet
- asuntojen tuotantotavoite
hallinta- ja rahoitusmuo-
don mukaan, tavoiteasette-
lun perusteet
- asuntojen keskipinta-alata-
voite, laskentaperusteet

6 Asuntotuotanto-
resurssit

61 Asuntotuo-
tannon ra-
hoitus vu-
sina 1973—
75 ja rahoit-
ustavoit-
teet vuosil-
le 1976—80

- valtion lainoittamat osake-
asunnot
- valtion lainoittamat oma-
kotitalot
- valtion lainoittamat vuok-
ra-asunnot

- vapaarahoitteiset asunnot
- peruskorjaus

62 Asuntotuo-
tanton käy-
tettävissä
olevat maa-
alueet

- maa-alueiden riittävyys ot-
taen huomioon maa-aluei-
den sijainnille kohdassa
43 sekä yhdyskuntaraken-
teelle, miljöölle ja asuin-
aluepalvelusten kehittämi-
selle kohdassa 44 asetetut
tavoitteet

63 Kaavoite-
tun tontti-
maan riittä-
vyys ja kaa-
voitusai-
ka-
taulun ar-
viointi

- rakennuttajien tuotanto-
suunnitelmien sisällyttämi-
nen ohjelmaan arvioituna
kunnan asettamia tavoittei-
ta silmälläpitäen sekä se-
lostus tavoitteiden toteut-
tamiseksi tehdyistä toi-
menpiteistä
- alueellinen sijoittumi-
nen (kaavoitus, tekni-
nen huolto, palvelutaso,
liikenneyhteydet jne)
- talotyyppijakautuma eri
alueilla
- huoneistotyyppijakautu-
ma eri alueilla
- asuntojen hallinta- ja
rahoitusmuotojakautu-
ma eri alueilla
- muut alueittaiset eri-
tyistavoitteet
- rakentamisaikataulut

7 Kunnan asun-
totuotanto-
ohjelma 1976—
1980

71 Rakennut-
tajien tuo-
tantosuun-
nitelmat ja
kunnan ta-
voitteet

72 Kunnan
omistamalla
alueilla tä-
pahtuva
asuntotuo-
tanto

- omakoti- ja pientaloalueet
- kerrostalotontit

73 Arvio haja-
rakentami-
sesta

- arvioitu pientalorakentami-
nen
- arvioitu kerrostalorakenta-
minen (esim. ydinkeskus-
tan alueella)
- arvioitu haja-asutusalueil-
la tapahtuva rakentaminen

74 Muu suun-
niteltava
tuotanto

- alueet, joille eri vuosien
mahdollista tuotantova-
jausta pyritään ohjaamaan

8 Nykyisten
asuntoalueiden
luonne ja tule-
vaisuus

- alueiden raja
- asuntojen määrä

- talotyyppi
- rakentamisajankohta
- alueellinen vesi- ja viemärihuolto
- alueita koskevat päätökset ja niiden merkitys alueiden tulevaisuudelle
- erityisnäkökohdat ja tehdyt kehittämissuunnitelmat

9 Asuntotuotanto-ohjelman kunnalta edellyttämät toimenpiteet

- 91 Maapolitiikka
- 92 Kaavoitus
- 93 Tekninen huolto
- 94 Peruspalvelukset
- 95 Liikenne
- 96 Ympäristön hoito
- 97 Asuntotuotannon ja peruskorjauksen rahoitus sekä rakentaminen kunnan toimesta

- 98 Neuvottelut rakennuttajien ja rahoittajien kanssa

10 Yhteistoiminta naapurikuntien kanssa asuntotuotanto-ohjelman laatimisessa

11 Asuntotuotannon ohjelmointia koskevat ehdotukset

LIITTEET

- lomakkeet
- kartat
- kuvat
- lausunnot
- (koulutoimi, sosiaali- ja terveydenhuolto, tekninen huolto, kaavoitus, liikenne)
- yhteistoiminta-alueita koskevat laskelmat

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y. JA KUNNAT

Suomen Asuntoliitto r.y. järjesti vuonna 1975 eri puolilla maata useita keskustelutilaisuuksia, joissa keskeiseksi kysymykseksi muodostuivat kunnalliset asunto-ohjelmat ja niiden toteuttaminen. Kunnallispolitiikkojen lisäksi tilaisuuksiin osallistui alan asiantuntijoita, rakentajia, rakennuttajia ja luonnollisesti myös asiasta kiinnostuneita. Lehdistön ja julkisen sanan kiinnostus tilaisuuksiin oli suuri.

Seuraavassa tuodaan esille eräät pääpuheenvuorot Jyväskylässä ja Rovaniemellä pidetyistä tilaisuuksista.

**Johtaja Kalevi Sassi
Asuntohallitus**



Kunnan tulee hoitaa paikallistasolla kaikki asuntorakentamiseen liittyvät neuvottelut totesi asuntohallituksen rahoitusjohtaja Kalevi Sassi Jyväskylässä järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

Asuntotuotanto-ohjelmissa on Sassin mielestä lähdettävä siitä, että kunnille luodaan keinot rakennusmaan hankkimiseksi maankäytön pelisäännöt huomioiden.

Kuntien ohjelmissa ei tule korostaa liikaa uustuotantotavoitteita, jolloin keinojen ja erityisesti rahoitusmahdollisuuksien tarkastelu sekä valmiiden asuntojen mahdollisuudet jäävät liian vähälle huomiolle.

Rahoituspalvelusten puutteellisuus on johtunut siitä, että asuntotuotannon rahoituksen ohjelmointi on ollut

valtakunnallisesti selkiintymätön. Valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa ehdotetaan rahoitusta koskevaa neuvottelujärjestelmästä, jotta asiaan saataisiin pitkäjänteisyyttä.

Uuteen neuvottelujärjestelmään on suunniteltu otettavan mukaan kaikki rahalaitosryhmät, valtiovarainministeriö ja asuntohallitus.

Näin luotaisiin tilanne, jossa useampaa vuotta koskevat valtion asuntolainoitustiedot sekä eri rahoitusosapuolten väliset yleissopimukset luovat edellytyksiä nykyistä realistisemmalle kuntatason ohjelmoinnille.

Jotta kunta pystyy hoitamaan eri osapuolten väliset neuvottelut, tarvitaan nykyistä tarkempaa asuntotuotannon rahoituksen seuraamista paikallistasolla.

Valtakunnallinen asunto-ohjelma tuo toisenkin uutuuden: kuntatason ohjelmoinnin pohjaksi saadaan nykyistä tarkemmat valtakunnalliset asuntopoliittiset tavoitteet.

Asuntokeinoittelu olisi Sassin mielestä rajattava nolnaan. Parhaiten keinoteltuun päästään käsiksi kun akuutti asuntotarve on tyydytetty.

Asuntokeinoittelu olisi Sassin mielestä rajattava nolnaan. Parhaiten keinoteltuun päästään käsiksi kun akuutti asuntotarve on tyydytetty.

Myös asuntosäästämiseen olisi kiinnitettävä entistä vakavammin huomiota. Oikein ohjelmoidut kunnalliset asunto-ohjelmat perustuvat nimenomaan asuntosäästämiseen, sillä pelkän lainarahan turvin pyörivä rakennustointa ei onnistu.

Pankinjohtaja L. Suomela Suomen Yhdyspankki



(Alustus Asuntoliiton kokouksessa Jyväskylässä)

Rahamarkkinoiden tila on koko vuoden ollut kireä. Suomen Pankin on ollut pakko taloutemme tasapainon palauttamiseksi pitää tiukalla rahapolitiikkaa. Vuonna 1975 valmistunee yli 60.000 asuntoa.

Entä sitten vuosi 1976 ja sen odotusnäkökymät? Yleisesti hyväksytään se tosiasia, ettei asuntoja voida tuottaa yhtä paljon kuin viimeisinä vuosina. Keskustelu kohdistuukin enemmän siihen, mikä olisi sopiva määrä erilaisten resurssiemme kannalta. Viimeisten neljän vuoden asuntotuotannon keskimääräinen rahoitus on ollut seuraava:

- oma pääoma 35 %
- rahoituslainat 47 %
- valtion asuntolainat 18 %

Tällöin valtion osalainoitaman tuotannon määrä on ollut 50 %.

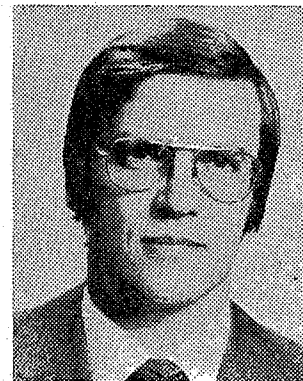
Havaitaan, että sekä oman rahoituksen että rahalaitosrahoituksen osalle asetetaan kovat vaatimukset. Löytyykö tämä rahoitus? Pidetään selvänä, että valtion osalainoittamasta tuotannosta saataneen rahoitetuksi 33.000, mikä määrä varmaan jatkossakin pystytään rahoittamaan. Sen sijaan kovan rahan tuotannon osalta, jossa oman pääoman vaatimus on suurempi, saatava olla sekä rahoitusvaikeuksia että menekkivaikeuksia. Kokonaistuotannoksi on arvioitu lähivuosina 50.000 huoneistoa.

Yhteistyön kehittämisessä rahalaitosten, kuntien ja asuntohallituksen kesken olisi tärkeätä, että ensisijaisesti rahoituksen saaminen varmistettaisiin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa niin, ettei hakemuksia etuoikeusjärjestykseen pantaessa alkupäähän joudu kohteita, joilla ei kuitenkaan ole rahoituksellisesti toteutumismahdollisuuksia.

Pitempijänteisiä kohteita toteutettaessa tällainen kokonaisuus pitäisi voida sisällyttää eli koostumukseltaan sopia alun perin eri osapuolten kesken selväksi ja myös aikataulutaan toteuttamiskelpoiseksi.

Jyväskylän kaupunginjohtaja Jaakko Lovén tarkasteli kunnan asunto-ohjelman tavoitteita ja hyöty- sekä haittanäkökohtia.

Kaupunginjohtaja Jaakko Lovén



Asunto-ohjelmasta on hyötyä, koska sillä voidaan mm. turvata rakentamisen jatkuvuus, siinä voidaan asettaa määrä- ja laatuvaatimukset. Myös sosiaalisia näkökohtia voidaan ottaa huomioon esim. aluerakentamisessa.

Pelkkä asunto-ohjelma ei yksin riitä, vaan tarvitaan asuntopoliittinenkin ohjelma. Viisivuotisohjelma on liian lyhyt: pitkän aikavälin suunnittelu tulee merkittävämmäksi. Myös ohjelmien laatimistapa oli Lovénin mielestä virheellinen: se tehdään puutteellisten ja virheellisten tietojen pohjalta, joten ei ihme jos se ei päde aina.

Lovén toivoi rakentamisosapuolten yhteisneuvotteluja ja rahoituspäätöksiä tehtäväksi nykyistä aiemmin, hänen mielestään asuntorahoitus pitäisi järjestää kunnan tarpeiden mukaan, ja rakentamisen tulisi tapahtua kaupungin maalle.



Valtakunnallisen rakennuttajaorganisaation edustajana toimitusjohtaja Vesa Pyykkö katsoi, että yhteistyö kunnan ja rakennuttajan välillä kehittyy asunnontarvitsijoiden parhaaksi silloin kun yhteisesti tiedostetaan kunkin osapuolen merkitys.

Yhteistoimintaa kuntien, rahalaitosten, rakennuttajien ja rakentajien kanssa on toki aina ollut, mutta valitettavasti useimmiten yksipuolista. Vuosittain kuntien toimesta tehtävät kunnalliset asuntotuotanto-ohjelmat on laadittu siten, että kyselyn perusteella rakentajilta ja rakennuttajilta on saatu perustiedot ohjelmaan. Tällaista menettelyä ei voi parhaalla mahdollakaan pitää esimerkillisenä yhteistyönä. Olisi päästävä todelliseen yhteispeliin esim. siten, että neuvottelumenettelyllä kunnan, rakennuttajien ja rahalaitosten kesken luodaan perusta asuntotuotanto-ohjelman laatimiselle ja toteuttamiselle. Kunnalla olisi toki edelleenkin mahdollisuus ohjata ja valvoa sekä päättää alueellaan tapahtuvasta asuntotuotannosta harjoittamansa maapolitiikan, kaavoitusmonopolin, kunnallistekniikan ja oman tuotantonsa avulla.

Kyselymenetelmällä, jota on käytetty usean vuoden ajan, on erityisen haitallisia vaikutuksia siinä mielessä, että kyselysarakeisiin on

voitu laittaa kohteita, joiden tulevaisuudesta ja toteuttamismahdollisuuksista ei ole ollut mitään tietoa. Niissä kohteissa, joiden rahoitus on ollut järjestyksessä, suunnitelmat kunnossa, tonttiasiat selvillä, kunnan toimenpiteillä on voitu estää sellainen rakentaminen, jolla olisi ollut toteutumisen edellytykset.

Sen sijaan, kun neuvottelumenetelmässä huomioidaan kaikki osapuolet ja kuullaan heidän mielipiteet saavutetaan selviä etuja. Tärkein niistä olisi se, että asuntotuotantomäärärahat tulisivat kiintiöidyksi tarkemmin ja ennen kaikkea useaksi vuodeksi.

Toiseksi rahalaitokset voisivat määrällä asuntotuotantoon osaittamansa varat alueellisesti. Kolmanneksi rakennuttajat ja rakentajat pystyisivät tällä tavalla järjestämään usealle vuodelle eteenpäin tuotanto-ohjelmansa, jolloin resurssit saataisiin tehokkaasti käytetyksi.

Kun yleensä jokaisella alalla tänä päivänä suunnitelmallisuus on elintärkeää, tuntuu kuin tässä suhteessa rakentajat olisivat pudotettu kelkasta.

Näinhän ei ole tarkoitus, vaan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen ja heidän tarpeidensa tyydyttäminen on edelleenkin ohjelmoinnin lähtökohtana.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1975

Asuntohallitus joutuu vuosittain tekemään monenlaisia päätöksiä ja ratkaisuja, jotka perustuvat voimassa olevaan asuntotuotantolakiin ja -asetukseen. Lain mukaan asuntohallituksen tehtävänä on:

- seurata asuntotilanteen ja asuntotuotannon kehitystä, laatia valtakunnallinen asuntotuotannon kokonaisohjelma sekä pitää huolta sen toteuttamisesta ja kehittämisestä.
- suunnitella, hoitaa ja valvoa asuntotuotannon ja asu- mistason edistämistä ja tukemista tankoittavia valtion toimia sekä ohjata ja valvoa kuntien asuntotuotanto-ohjelmien laatimista ja kuntien toimesta tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- seurata ilman valtion tukea tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- käsitellä asuntotuotantolaissa sekä muissa laeissa tai asetuksissa sille uskotut tehtävät.

Mikäli edellä esitetyt tehtävät edellyttävät päätökseksi periaatteellisia kannanottoja, on ne katsottava myös sitoviksi siksi kunnes niistä ehkä toisin päätetään.

Seuraavassa selostetaan vuoden 1975 periaatepäätöksiä:

(Vuoden 1974 päätökset on julkaistu Asumistaso -75:ssä.)

HINTAPÄÄTÖKSET

Asuntohallitus vahvisti vuoden 1975 aikana rakentamiselle seuraavat perushintatasot:

Tammikuu:	Normaaliasuntojen osalta K = 1.320 mk/as.m ² ja asuntoloiden osalta 1.530 mk/as m ²			
Helmikuu:	K = 1.330 mk as m ² ja	1.550 mk as m ²		
Maaliskuu:	K = 1.330 " "	1.550 " "		
Huhtikuu:	K = 1.340 " "	1.570 " "	(vanhustentalot)	
Toukokuu:	K = 1.370 " "	1.620 " "		
Kesä-Heinäkuu:	K = 1.370 " "	1.620 " "		
Elokuu:	K = 1.400 " "	1.650 " "		
Syyskuu:	K = 1.400 " "	1.650 " "		
Lokakuu:	K = 1.400 " "	1.650 " "		
Marraskuu:	K = 1.425 " "	1.675 " "		
Joulukuu:	K = —,— " "	—,— " "		

ENSISIJAISEN LAINAN TAKAISIN- MAKSUEHTOJEN MUUTTAMINEN

Kokouksessaan 22.1.1975 vahvisti asuntohallitus valtion 23.1.1975 jälkeen myöntämien ensisijaislainojen koroksi edelleen 9,25 %, laina-ajaksi 25 vuotta ja kuoletuksiksi

1—2 vuosina	0 %
3—5 " "	1 %
6—8 " "	2 %
9—12 " "	3 %
13—16 " "	4 %
17—19 " "	5 %
20—22 " "	7 %
23—25 " "	9 %

VUOKRIEN MÄÄRÄÄMISPERUSTEIDEN TARKISTAMINEN OPISKELIJA- ASUNTOLOISSA

Muuttaessaan 20.3.1975 tekemällään päätöksellään opiskelija-asuntoloiden vuokranmääräytymisperusteita toimitti Asuntohallitus kuntien vuokranvalvontaviranomaisille seuraavan asiaa koskevan yleisohjeen:

Asuntotuotantolain 8 §:n 2 momentin mukaan asunto- ja lisälainaa paremmalla etuoikeudella mahdollisesti kiinnitettyjen lainojen määrä saa mainittujen lainojen kanssa yh-

teensä olla enintään 95 % vakuuden arvosta. Tämä merkitsee sitä, että omien varojen osuudeksi jää vuokratyöyhtiössä normaalisti 5—10 %.

Asuntohallituksen vahvistamien vuokranmääräytymisperusteiden mukaan lasketaan omille varoille 8 % korko. Normaalisti ei kiinnitetä huomiota omien varojen luonteeseen. Vaikka omat varat jouduttaisiin hankkimaan ns. tertiäärilainoina, ei lainojen lyhennyksiä oteta huomioon vuokralaskelmassa. Asuntohallitus on siten edellyttänyt lainansaajalta vähintään 5 %:n suuruisia omaa panosta, mitä onkin pidettävä oikeana. Mikäli vuokratulo tulee esim. teollisuusyritykselle tai kunnan omistukseen, on lainansaajalla pääomaa käytettävissä omiin varoihin.

Opiskelija-asuntolatuotannossa on tilanne pääomien suhteen toinen. Opiskelija-asuntolatuotantokunnan mietinnössä (1973:15) lähdettiin siitä, että omat varat hankitaan tertiäärilainoina, koska rakennuttaja- ja omistajayhteisöille ei nykyisillä vuokranmääräytymisperusteilla kerry pääomia, joita voitaisiin sijoittaa uustuotantoon.

Opiskelija-asuntoloihin joudutaankin hankimaan pääosa omista varoista tertiäärilainoina. Normaalien vuokranmääräytymisperusteiden mukaan asuntohallitus hyväksyy omille varoille 8 %:n koron. Tästä on seurauksena yhtiöiden velkaantuminen ja lyhytaikaisen lainapääoman tarve. Suomen Ylioppilaskuntien Liitto on neuvotellut valtiovallan kanssa avustusten saamisesta omiin varoihin. Asiaan on kiinnitetty huomiota myös valtakunnallisen kokonaisuohjelman laatimisen yhteydessä. Koska kuitenkin asian käsittely on näiltä osin kesken, aiheuttaa ratkaisun viipyminen opiskelija-asuntoloiden jatkuvaa velkaantumista. Mikäli velkaantuminen jatkuu kauan, tulee se vaikeuttamaan suuresti uusien opiskelija-asuntojen tuotantoa. Edellä kerroituilla perusteilla lienee paikallaan, että asuntohallitus tarkistaa vuokranmääräytymisperusteitaan opiskelija-asuntoloiden osalta siten, että myös ensisijaislainaehdoin myönnettävien tertiäärilainojen todelliset korko- ja kuoletusehdot otetaan vuokran määräyksessä poikkeuksellisesti huomioon niin kauan kunnes opiskelija-asuntojen rahoitus saadaan kokonaisvaltaisesti järjestettyä.

OMAKOTTALOJEN LÄMMITYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYVÄ EHTO

Kokouksessaan 20.3.1975 päätti asuntohallitus asettaa ko. talojen asunto- ja lisälainan saannille seuraavat ehdot niiden lämmitysjärjestelmästä ja saattaa ne välittömästi kunnille tiedoksi:

KUNNANHALLITUKSILLE

Asuntohallitus kehoittaa kuntia ja omakotirakentajia viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin asuntohallituksen asettaman lämmitysjärjestelmää koskevan ehdon täyttämiseksi. Tällöin tulee kuntien ja ao. omakotirakentajien huomioida seuraavaa:

1. Ehto ei koske haja-asutusalueella sijaitsevia omakotitaloja. Näiden lämmitysjärjestelmiin asuntohallitus ei ota kantaa. Ehto koskee siten kaavoitetuilla tai kaavoitettavaksi suunnitelluilla alueilla sijaitsevia omakotitaloja.

2. Kuntien tulee välittömästi informoida ao. suoran sähkölämmityksen valinneita omakotirakentajia tästä lämmitysjärjestelmää koskevasta ehdosta ja sen täyttämiseen liittyvistä menettelytavoista.

3. Niiden omakotirakentajien osalta, jotka muuttavat suunnitelmansa suorasta sähkölämmityksestä vesikeskuslämmitykseksi, poistuu lainan myöntämiselle asetettu ehto. Tältä osin lainan myöntämiselle ei ole asuntohallituksen taholta estettä, joten mikäli muut rakentamisen aloittamiselle asetetut edellytykset on täytetty, omakotirakentaja voi aloittaa rakennustyöt. Omakotirakentajan on toimitettava tällöin asuntohallitukselle kunnan välityksellä ainoastaan ilmoitus siirtymisestä vesikeskuslämmitykseen. Muutettuja suunnitelmia ja kustannusarvioita tai muita selvityksiä ei siis tule toimittaa asuntohallitukselle.

4. Niissä tapauksissa, joissa omakotirakentaja ei katso voivansa muuttaa lämmitysjärjestelmää vesikeskuslämmitykseksi, on hänen toimitettava kunnalle asuntohallitukselle osoitettu tätä koskeva hakemus (ei suoraan asuntohallitukselle.) Hakemuksesta tulee käydä ilmi ne syyt, jotka aiheuttavat sen, että hänen osaltaan ehdon täyttämiseen ei ole mahdollisuutta. Asuntohallitus suosittelee, että kunta avustaa lainansaajaa tyydyttävien perusteiden laatimisessa.

5. Kunnan tulee toimittaa asuntohallitukselle mahdollisimman nopeasti ja viimeistään kuukauden sisällä asuntohallituksen antama omakotilainojen myöntämisen hyväksymispäätöksestä luettelo kaikista niistä kohteista, joille asuntohallitus on asettanut ehdon lämmitysjärjestelmän muuttamiseksi vesikeskuslämmitykseksi. Tästä luettelosta tulee käydä ilmi ne omakotirakentajat, jotka ovat täyttäneet em. ehdon, sekä ne, jotka anovat poikkeusta. Rakennustarkastajan tulee varmentaa annetut tiedot. Luettelon liitteenä tulee tällöin olla omakotirakentajien tekemät puutteusanomukset. Kunnan ei tule toimittaa asuntohallitukselle ilmoituksia ja hakemuk-

- sia erikseen vaan yhteen koottuna.
6. Asuntohallitus saatuaan kunnalta em. luettelon käsittelee esitetyt anomukset lämmitysjärjestelmään liittyvästä ehdosta poikkeamiseksi, ja ilmoittaa tämän jälkeen kunnalle päätöksestään. Ne omakotirakentajat, joille poikkeus jälleön myönnetään, voivat tämän jälkeen viipymättä aloittaa rakennustyöt. Muiden osalta asuntohallitus tulee pyytämään joko lisäselvityksiä tai mahdollisesti perumaan ehdollisen hyväksymisensä omakotilainan myöntämiseksi.
7. Asuntohallitus kehoittaa eo. omakotirakentajia viipymättä ottamaan yhteyttä LVI- ja sähkösuunnittelijoihin muutosten tekemiseksi suunnitelmiin. Ns. tyyppitalotoimittajilla on yleensä valmiit suunnitelmat eri lämmitysvaihtoehtoiksi.
8. Muut asuntohallituksen asettamat ehdot tai kiellot ovat voimassa lämmitysjärjestelmän muuttamiseen asetetusta ehdosta ja sen täyttämistä riippumatta.

PERUSKORJAUSLAINOJEN MYÖNTÄMINEN

Asuntotuotantolain 6 §:n mukaan "asuntolainaa voidaan myöntää vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten".

Koska asuntohallitukseen on tullut lukuisia tiedusteluja voidaan ko. lainaa myöntää aikaisemmin muussa kuin asuntokäytössä olleiden rakennusten peruskorjaamiseksi asunnoiksi hyväksyi asuntohallitus istunnonsaan 16.4.1975 seuraavan lisäyksen peruskorjauslainojen myöntämiseen:

— Asuntolainan myöntäminen myös muussa kuin asuntokäytössä aikaisemmin olleen rakennuksen korjaamiseen on mahdollista kun taloon korjauksen yhteydessä rakennetaan asuntoja. Lainan myöntäminen koskee tällöin luonnollisesti vain ko. asuntojen osuutta kokonaiskustannuksista. Myöntämisen edellytyksenä on, että ne täyttävät muilta osiltaan asuntotuotantolain peruskorjausta koskevat säännökset ja määräykset.

VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTATALOJEN ENSISIJALAINOJEN LYHENNYSMAKSUT

Jotta rahalaitokset voisivat myöntää eräiden asuntolainoitettujen vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen ensisijalainojen lyhennysmaksuihin lykkäykseksi 1.6.1975 alkaen päätti asuntohallitus istunnonsaan 23.4.1975 lähettää niille seuraavan kirjeen:

Rahalaitoksille

— (Asuntohallitus ilmoittaa tänään tekemällään päätöksellä hyväksyvänsä osaltaan asumiskustannusten alentamista tarkoittavan suunnitelman periaatteet. Suunnitelma koskee vuosina 1972—1974 17 vuoden laina-ajalla annettujen ensisijalainojen lyhennysmaksujen eräin edellytyksin tapahtuvaa lykkäämistä kahdella vuodella. Asuntohallitus tulee antamaan kunnallishallituksille ohjeet siitä, miten asianomaisille vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sanottujen lainojen lyhennysmaksujen lykkäämisestä lykkäysaikana aiheutuva menojen väheneminen otetaan huomioon talojen asuinhuoneistojen vuokria määritettäessä. Samalla kuitenkin edellytetään, että lainaansajien informoiminen tapahtuu rahalaitosten toimesta tiedotteesta mainitulla tavalla.

MUUTOSTÖIDEN KUSTANNUKSISTA

Asuntohallituksen istunnon 11.6.1975 hyväksyttiin seuraava muutos ohjekirja 1:n ao. kohtaan:

"Vuokra- ja asunto-osuuskuntataloissa valmistumisen jälkeen suoritettujen muutostöiden kustannukset voidaan sisällyttää vuokraa määritettäessä talon menoihin yleensä ainoastaan, mikäli asuntohallitus on muutostyöt hyväksynyt. Kustannuksia vastaavan lainan korot ja lyhenykset otetaan vuokramäärityksessä huomioon siten kuin vastaavan määrällisen ensisijalainan osalta tehtäisiin."

KORJAUKSET ASUNTOHALLITUKSEN OHJEKIRJOIHIN 1 ja 2

Kokouksessaan 18. 6. 1975 vahvisti asuntohallitus seuraavat muutokset ohjekirjojensa 1 ja 2 lukuihin "Lautu- ja varustetaso":

— Asuntohallituksen laatutasomääräykset ja ohjeet osoittavat sen yleisstandardin, jonka puitteissa asuntolainoitettujen asuntotuotannon suunnittelun tulee pysytellä, jottei jouduttaisi liian pitkälle toisaalta kohtuullisten kustannusten ja toisaalta asuntojen ja niihin käytettyjen tilojen tarkoituksenmukaisuuden määräämistä tasosta.

Yleistä

● Koneteknillinen suun. Koneteknillisen toimiston erikseen antamat ohjeet on otettava huomioon.

● Lämpöjohtolaitteet Lämpöjohtolaitteet on suunniteltava huolellisesti välttämällä lämpöpatterien tarpeetonta ylimitoitusta. Kaikki patterit on varustettava termostaattisilla venttiileillä. Porrashuoneissa ja muissa vastaavissa yleisissä tiloissa käytetään tavanomaisia avaimella säädettäviä venttiileitä. Pesutupa- ja saunatilojen patterit varustetaan termostaattisilla venttiileillä. Termostaattista venttiiliä ei saa sijoittaa tuuletusikkunan tai luukun välittömään läheisyyteen. Rakennuksen kaikki patterit voidaan tällöin kytkeä yhteen ainoaan lämpöjohtoryhmään.

Lämmöneristys

● Ulkoseinät kevyet seinäarak. ($\leq 200 \text{ kg/m}^2$) $k \leq 0,29 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ($0,25 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$) raskaat seinäarak. ($> 200 \text{ kg/m}^2$) $k \leq 0,35 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ($0,30 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$) Erityistä huomiota tulee kiinnittää työn laatuun ja erilaisten saumakohden, kuten elementtien välisten saumojen sekä seinä- ja karnirakenteiden välisten liitosten huolelliseen tiivistämiseen.

● yläpohjat kevyet rakenteet ($\leq 200 \text{ kg/m}^2$) $k \leq 0,23 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ($0,20 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$) raskaat rakenteet ($> 200 \text{ kg/m}^2$) $k \leq 0,29 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ($0,25 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$)

● alapohjat maanvaraiset alapohjat $k \leq 0,41 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ($0,35 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$) reunakaistat (1 m ulkoseinästä) $k \leq 0,35$ ($0,30 \text{ kcal/m}^2 \text{ h}^\circ\text{C}$) Ulkoilmaa vasten olevan alapohjan lämmöneristyksessä tulee noudattaa vastaavan ulkoseinän mukaista ohjetta. Normaaliämpötilaa alemmaa lämpötilaa vastaan olevat välipohjat tulee lämpöeristää. Lämmöneristystä laskettaessa käytetään voimassa olevien normien mukaisia laskentatapoja ottaen huomioon edellä esitetyt K-arvot.

● Ääneneristys Voimassa olevat normit

● Ilmanvaihto Konnelliisten ja yhteispoistojärjestelmien poistopuhaltimet tulee varustaa kaksikiertoisluukumootoreilla, aikakellolla sekä termostaatilla, joka automaattisesti estää suuremman kierrosluvun käytön, kun ulkolämpötila $\leq 10 \text{ }^\circ\text{C}$. Poistoventtiileinä suositellaan käytettäväksi mahdollisuuksien mukaan helposti käsin säädettäviä venttiileitä. Yhteispoistojärjestelmä tulee säätää ja tasapainottaa pienempää kierroslukua vastaavalle ilmamäärälle. Puhaltimet ja venttiilit tulee valita siten, että ne toimivat moitteettomasti myös suuremmalla kierrosluvulla. pientalojen keittiöt suositellaan varustettavaksi erillisillä käsinohjattavilla poistopuhaltimilla.

● Parvekkeet Enintään yksi asuntoa kohti, vapaa vähimmäissyvyys 150 cm.

● Ikkunat ja parvekeovet Huoneistojen ja porrashuoneiden ikkunoiden ja parvekeovien tulee olla 3-lasisia. Ne voivat olla normaaleilla puupuitteilla varustettuja, umpiolasia tai näiden yhdistelmiä. Ikkunoiden ja lasiovien yhteenlaskettu suuruus karmien ulkomittojen mukaan on omakoti- ja rivitaloissa ol-

tava alle 15 % ja kerrostaloissa alle 18 % ao. rakennuksen huoneistoalasta.

Lämpöeristettyjä (K-arvo $\leq 0,70$ W/m² °K (0,60 kcal/m² h°C) tuuletusluukkuja ei lasketa näihin prosenttilukuihin. Ikkunat, tuuletusluukut ja parvekeovet tulee tiivistää huolellisesti.

- Sisäovet
Huulleet laakaovet
- Porrashuoneovet
Huulleet kaksoisovet.
- Lattiapäällysteet
Hankinta- ja käyttö kustannuksiltaan sekä välipohjarakenteen suhteen taloudelliset päällysteet.
- Seinäverhoukset
Hankinta- ja käyttö kustannuksiltaan sekä seinärakenteen suhteen taloudelliset verhoukset.
- Porrashuoneiden portaat ja tasot
Kustannuksiltaan enintään marmoriosaiikkia vastaava. Porrashuoneiden jälkikäilyntä on vaimennettava.
- Hissit
Maanpinnasta lukien 5-kerroksisissa tai korkeammassa taloissa tulee olla 4-hengen vakiohissit, maanpinnasta lukien 4-kerroksiset tai matalammat talot saa varustaa hisseillä vain poikkeustapauksissa (invalidi- ja vanhustentalot).
Samoin vain poikkeustapauksissa voidaan käyttää muita kuin 4-hengen vakiohissejä.
- Piha- ja ulkoryöt
Maaston tarpeellinen muotoilu, multausta sekä nurmikkojen kylvö, tarvittavat ajo- ja yhdystiet, autojen paikoitusalueet, lasten leikki- ja palloittelalueet laitteineen, lipputanko, tomutus- ja pyykinkuivatustelineet, jäteastiat aitauksineen sekä tontin lopullinen kunnostaminen istutuksineen.

Asuinhuoneistot

- Asuinhuoneet
Huoneala yleensä yli 10 m². Mahdollisuus kahteen pitkittäiseen vuodepaikkaan (à 80x200 cm) seinän vierellä. 3 h + k ja suuremmissa huoneistoissa hyväksytään kuitenkin yhdessä huoneessa kahden vuoteen sijoitus vierekkäin. 4 h + k ja suuremmissa huoneistoissa saa yksi huoneisto olla alle 10 m², jossa pi-

tää olla ainakin yksi pitkittäinen vuodepaikka seinän vierellä.

- Olohuone
Vapaa vähimmäisleveys 360 cm. Olohuone on kahden huoneen asunon sisäerottava ovelta eteistiloista.
- Eteinen
Vapaa tila vähintään 150 x 150 cm.
- Keittiötila
Keittiön tulee erottaa muista huoneistoista ovelta. Vapaan tilan leveys 100 cm. Astianpesupöytä ruostumatomasta teräksestä, pituus huoneiston koon mukaan 120—150—180 cm varustettuna alakaapeilla. Työpöytä vähintään 90 cm pitkä.
Yläkaappien tulee ulottua kattoon saakka ja niitä tulee olla astianpesu- ja työpöydän pituutta vastaava määrä. Liesi paistinuunilla varustettu 3—4 levyinen sähköliesi tai 3—4 liekkinen kaasuliesi. Jääkaappi (vähimmäistilavuus 165 l) tai tilavarauksena sitä varten siten, että myös yhdistelmäkaappi on sijoitettavissa samaan tilaan. Keittiökalusteiden yhteydessä on oltava 3 h + k ja suuremmissa huoneistoissa tilavarauksena ja tarpeelliset liitännät astianpesukoneen varten.
Jäähdytetyn talouskellarin korvaavan jääkaappi-kylmäkaappiyhdistelmän tilavuus tulee olla vähintään 400 l.
- Ruokailupaikka
Vapaa tila vähintään 220 x 220 cm sijoitettuna keittiöön tai keittiötilan välittömään läheisyyteen.
- Kylpyhuone
Suihku (suihkutila 90 x 90 cm) ja tilavarauksena vähintään 150 cm ammele tai vastaava amme, tilavarauksena liitäntä pesukonetta varten. Ovi-levyeyden tulee olla vähintään 70 cm. Vanhustentalossa on amme korvattava suihkutilalla.
- Erillinen wc-tila
4 h + k ja suuremmissa huoneistoissa on oltava erillinen wc-tila, jossa vähintään 40 x 55 cm pesuallas.
- Vaatteiden säilytystilaa
Vähintään 3 % huoneistoalasta, josta noin 2/3 riippuvaatteiden ja 1/3 pito- ja linavaatteiden säilytykseen sekä pestävien ja kuivattavien vaatteiden sijoitus järjestettävä. Vaatekomeron vapaan syvyyden tulee olla vähintään 55 cm. Kiintokomeroiden

tulee ulottua kattoon saakka. Kaksi-puolisen vaatehuoneen vähimmäisleveyden oltava 150 cm ja yksipuolisen 110 cm. Vaatehuoneen tulee olla tuuletettava.

- Siivousvälinekomoero
Joka huoneistoon.
- Takka
Ei sallita kerrostaloissa.
- Puhelin- ja antennipist.
Kutakin enintään kaksi pistettä huoneistoa kohti.
- Sähköpisteet
Jokaisessa asuinhuoneessa, keittiössä, keittokomerossa ja eteisessä tulee olla vähintään 1 kiinteä katto- tai seinävalopiste. Lisäksi näissä huoneistoissa tulee olla yksi pistorasia jokaista seinäviivan täyttä 5 m kohti, kuitenkin vähintään — 3 olohuoneessa — kaksi keittiössä ja keittokomerossa, johon mahtuu jääkaappi, 3 h + k ja suuremmissa huoneistoissa on lisäksi oltava astianpesukoneen vaatima pistorasia.
— yksi eteisessä
— yksi kylpyhuoneessa
TV-pisteen luona sijaitsevan pistorasian tulee olla vähintään kolmellitännäinen.
Näitä pistorasiamääriä ei tule ylittää kuin poikkeustapauksissa.

Yhteistilat

- Ulkoiluvälinetila
Vähintään 1 m² asuntoa kohti, lastenvaunu- ja urheiluvälinetilat erotettuna toisistaan.
- Talouskellari tai vastaavaa tilaa
Jäähdytettyä tilaa tarpeellinen määrä.
- Muuta säilytystilaa
Noin 2 m² asuntoa kohti
- Mahdollista kerho- ja askartelutilaa
Vesipiste ja läheisyydessä WC.
- Saunatilat
Asuntojen lukumäärästä riippuen.
— 15 asunnolle 1 löylyh. + 1 pesuh. + 1 pukuh.
10—25 asunnolle 1 löylyh. + 1 pesuh. + 2 pukuh.
20—35 asunnolle 1 löylyh. + 2 pesuh. + 2 pukuh.
35— asunnolle useampia saunoja
Asuntosuuna sallitaan omakoti- ja rivitaloissa milloin se on taloudellisesti perusteltavissa.

Asuntoryhmäkohtaisen saunan pesuhuoneen lattia ja seinät tulee laatoittaa kauttaaltaan.

- Uimaallas
Ei sallita talokohtaisena. Aluekohtainen uimahalli sallitaan, milloin se palvelee vähintään 500 asuntoa.
- Pesulatilat
Suunnitelman yhteydessä esitettävä selvitys pesulatilasta. Pesula on oltava joko talokohtaisena tai erikseen perusteltavissa tapauksissa naapurikiinteistöissä tai aluepalveluiden yhteydessä. Pesulatilat ja koneistus asuntojen määrästä riippuva, koneistuksesta on sovittava asuntohallituksen kanssa rakennussuunnitelmien ja kustannusten käsittelyn yhteydessä.
Pesukoneiden tulee olla täysautomaattisia ja rakenteeltaan yhteiskäyttöön soveltuvia. Rumputilavuuden tulee ehdottomasti käydä ilmi suunnitelmasta.
Kuhunkin rakennukseen on lisäksi pyrittävä sijoittamaan erillinen kuivaushuone. Kuivaushuoneet on varustettava kuivauspuhaltimella. Eri-tyisissä tapauksissa voidaan pesulatilojen kuivaushuoneet korvata kuivausrummuilla.
- Siivouskomerot ja wc
Sauna- ja pesutilojen läheisyyteen.
- Erityistä
- Autopaikat
Suunnitelmassa on osoitettava yksi autopaikka asuntoa tai 100 kerrosala m² kohti.
Rakennusvaiheessa autopaikoituksesta tulee toteuttaa korkeintaan 2/3. Useamman tason autopaikoitus hyväksytään vain poikkeustapauksissa. Asukkaille on selvästi ilmoitettava, ettei mahdollinen autopaikoituksen myöhemmin tapahtuva täydentäminen 100 %:n valmiuteen sisälly vahvistettuihin kustannuksiin.
- Leikkipaikat
Yhtenäistä leikkialuetta 5—10 m² asuntoa kohden.
- Maalaus
Yleensä RT 148.82 maalaustöiden normaalikäsitteily-yhdistelmien tavalista laatua vastaavasti.
- Keittiöiden, kylpyhuoneiden ja niitä vastaavien tilojen seinät ja katot
Tasoitus sekä pesua kestävä pinnoite

- Asuinhuoneiden seinät Tasoitus ja maalaus tai tapetointi
- Asuinhuoneiden katot Maalaus tai pintaverhous
- Porrashuoneiden seinät ja katot ja syökysien alapinnat Tasoitus ja pesua kestävä pinnoite
- Ikkunat ja ovet sisäpuolelta Peittomaalaus tai kuullotus
- Ikkunat ja ovet ulkopuolelta Peittomaalaus, kuullotus tai lahosuojakäsittely
- Kaapistot Maalaus myös sisäpuolella
- Betonilattiat Maalaus tai pölysidontakäsittely

Määräysten voimaantulo

Näitä määräyksiä ja ohjeita tulee noudattaa 30.7.1975 jälkeen aloitettavassa asuntotuotannossa. Vuonna 1975 talokohtaisesti ja rakennusaikaisesti lainoitetuissa tuotannossa sekä niissä henkilökohtaiselle osakelainoitukselle tarkoitetuissa rakennuskohteissa, joiden asuntohallitukselle osoitetut rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä koskevat hakemukset jätetään kunnallisille viranomaisille ennen 30.9.1975, asuntohallitus saattaa rakennussuunnitelmien ja -kustannus-

ten käsittelyn yhteydessä myöntää luvan poikkeamiseen näistä ohjeista ja määräyksistä niiltä osin kuin nämä ohjeet ja määräykset eroavat asuntohallituksen aikaisemmin antamista ohjeista ja määräyksistä. Betonisten ulkoseinäelementtien osalta määräyksiä sovelletaan vuoden 1976 aikana asuntolainoitettavassa tuotannossa sekä niissä henkilökohtaiselle osakelainoitukselle tarkoitetuissa rakennuskohteissa, joiden asuntohallitukselle osoitetut rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä koskevat hakemukset jätetään kunnallisille viranomaisille 30.4.1976 jälkeen. Mikäli em. K-arvoja sovelletaan tätä ennen, asuntohallitus ottaa huomioon tästä aiheutuvat kustannukset rakennuskustannuksina vahvistaessaan.

VALVONTAPALKKIOT

Kokouksessaan 18.6.1975 vahvisti asuntohallitus enimmäisvalvontapalkkiot vuoden 1975 ehdollisen lainapäätöksen saaneissa talokohtaisissa ja RA-lainoitetuissa kohteissa, samoin kuin henkilökohtaisesti osakelainoitetuissa rakennusyrityksissäkin seuraaviksi:

Tilavuus m ³	Kerroin	Mk	Valvonta	Käyntejä noin
alle 1 000		1 880		15
2 000		3 490		30
3 000		5 100		45
4 000		6 710		60
5 000		8 600		75
6 000		10 240		90
7 000		11 370		105
8 000		13 430		
9 000		14 990		

jatkuu

Tilavuus m ³	Kerroin	Mk	Valvonta	Käyntejä noin
10 000		16 530		
11 000		18 030		
12 000		19 510		
13 000		20 960		
14 000		22 390		
15 000		23 780		
16 000		25 150		
17 000		26 490		
18 000		27 820		
19 000		29 110		
20 000		30 360		
21 000		31 600		
22 000		32 810		
23 000		34 000		
24 000		35 150		
25 000		36 280		
26 000		37 030		
27 000		38 090		
28 000		39 130		
29 000		40 140		
30 000		41 110		
31 000		42 070		
32 000		43 000		
33 000		43 900		
34 000		44 770		
35 000		45 620		
36 000		46 440		
37 000		47 230		
38 000		47 990		
39 000		48 210		
40 000		48 910		
41 000		49 580		
42 000		50 230		
43 000		50 540		
44 000		50 840		
45 000		51 390		

jatkuu

Tilavuus m ³	Kerroin	Mk	Valvonta	Käyntejä noin
46 000		51 920		
47 000		52 410		
48 000		52 890		
49 000		53 330		
50 000		53 750		
51 000		54 130		
52 000		54 500		
53 000		54 830		
54 000		55 140		
55 000		55 420		
56 000		55 680		
57 000		55 910		
58 000		56 110		
59 000		56 280		
yli 60 000		56 430		

ALKUVUOKRAN MÄÄRITTELY VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUN- TATALOISSA

Asuntolainoitettavien vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen alkuvuokran määräyksessä sekä muussa vuokran määräyksessä noudatetaan ohjeellisesti seuraavia asuntohallituksen kokouksessaan 24.6.1975 vahvistamia ohjeita, joista kunnille myös vastaavasti on tiedotettu:

1 Hoitomenot

Seuraavia enimmäishoitomenoja käytetään

— alkuvuokran määrittelyssä asuntohallituksessa

— kunnissa vuokravalvonnassa

Hoitomenoarvioissa on otettu huomioon kiinteistön lainoitusvuosi, alueellinen sijainti, lämmitystapa se-

kä kiinteistön koko. Lukuihin sisältyy 5 %:n joustovara, joten niiden voidaan arvioida kattavan kiinteistön hoitomenokustannukset vuodeksi eteenpäin soveltamispäivämäärästä lukien.

Hoitomeno katsotaan oheisena olevista markkamääräisistä taulukoista kiinteistön lainoitusvuoden, alueellisen sijainnin, lämmitystavan ja kokoluokan kohdalta. Kiinteistön koolla tarkoitetaan tässä kiinteistön kokonaistilavuutta.

Jos kiinteistö on varustettu sähkön yhteismittauksella, on edellä mainitulla tavalla saatua lukua korotettava 5,00 mk/m²/v.

Jos kysymyksessä on **asuntola**, voidaan hoitomenoarviota korottaa 30 % vastaavanlaisen normaalin vuokrakiinteistön hoitomenoarviioon verrattuna. Mikäli hoitomenoihin sisältyy joitain erityisiä palveluksista aiheutuvia me-

noja, voidaan hoitomenoarviota korottaa enemmänkin kuin 30 %, enintään kuitenkin 50 %. Asuntohallitus käyttää alkuvuokraa määrittäessään 30 %:n korotusta.

Erillistä sähkön yhteismittauskorotusta ei asuntolaitten yleiskorotuksen lisäksi saa suorittaa.

2 Verot

Asuntohallitus on viimeksi vahvistanut asuntolainoitettavien vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen asumiskustannuksia koskevassa kannattavuuslaskelmassa huomioon otettavaksi veromenoeriä enintään 3,50 mk/m²/v.

Koska tilinpäätöstilastojen mukaan uusien kiinteistöjen veromenot ovat kuitenkin huomattavasti mainittua lukua alhaisemmat, ottaa asuntohallitus alkuvuokran määräyksessä veroja hakemuksesta huomioon enintään 1,50 mk/m²/v.

Kuntien tulee käyttää vuokravalvonnassaan edellisen tilinpäätöksen mukaista veromäärää.

ENIMMÄISHOITOMENOT VUOSINA
1972 JA SEN JÄLKEEN LAINOITETUISSA VUOKRA- JA ASUNTO-
OSUUSKUNTAKIINTEISTÖISSÄ
(joustovara 5 %)

Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpö- keskus	kauko- lämpö, yhteinen lämpö- keskus
— 5 000	50,50	46,50
5 001 — 10 000	48,00	45,00
10 001 — 20 000	45,50	43,00
20 001 — 30 000	42,00	40,50
30 001 — 40 000	40,00	39,00
40 001 — 50 000	38,00	37,50
50 001 —	37,50	37,00

Pohjois-Karjalan, Kuopion, Oulun ja Lapin läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpö- keskus	kauko- lämpö, yhteinen lämpö, keskus
— 5 000	58,00	54,00
5 001 — 10 000	55,50	52,50
10 001 — 20 000	52,00	50,00
20 001 — 30 000	48,50	47,00
30 001 — 40 000	46,00	45,00
40 001 — 50 000	43,50	43,50
50 001 —	43,00	43,00

ENIMMÄISHOITOMENOT VUOSINA
1967—1971 LAINOITETUISSA VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTAKIINTEISTÖISSÄ (joustovara 5 %)

Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpö- keskus	kauko- lämpö, yhteinen lämpö- keskus
— 5 000	52,00	48,00
5 001 — 10 000	49,50	46,50
10 001 — 20 000	47,00	44,50
20 001 — 30 000	43,50	42,00
30 001 — 40 000	41,50	40,50
40 001 — 50 000	39,50	38,50
50 001 —	38,50	38,00

Pohjois-Karjalan, Kuopion, Oulun ja Lapin läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	lämpökeskus oma	kaukolämpöyhteinen lämpökeskus
— 5 000	60,00	55,50
5 001 — 10 000	57,50	54,00
10 001 — 20 000	53,50	51,50
20 001 — 30 000	50,00	48,50
30 001 — 40 000	47,50	46,50
40 001 — 50 000	45,00	45,00
50 001 —	44,50	44,50

ENIMMÄISHOITOMENOT VUOSINA 1962—1966 LAINOTETUISSA VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTAKIINTEISTÖISSÄ (joustovara 5 %)

Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpökeskus	kaukolämpöyhteinen lämpökeskus
— 5 000	56,00	51,50
5 001 — 10 000	53,50	50,00
10 001 — 20 000	50,50	48,00
20 001 — 30 000	46,50	45,00
30 001 — 40 000	44,50	43,50
40 001 — 50 000	42,50	41,50
50 001 —	41,50	41,00

Pohjois-Karjalan, Kuopion, Oulun ja Lapin läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpökeskus	kaukolämpöyhteinen lämpökeskus
— 5 000	64,50	60,00
5 001 — 10 000	61,50	58,50
10 001 — 20 000	58,00	55,50
20 001 — 30 000	54,00	52,50
30 001 — 40 000	51,00	50,00
40 001 — 50 000	48,50	48,50
50 001 —	48,00	48,00

ENIMMÄISHOITOMENOT VUOSINA 1961 JA SIITÄ ENNEN LAINOITETUISSA VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTAKIINTEISTÖISSÄ (joustovara 5 %)

Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen, Mikkelin, Keski-Suomen ja Vaasan läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpökeskus	kaukolämpöyhteinen lämpökeskus
— 5 000	68,50	63,00
5 001 — 10 000	65,00	61,00
10 001 — 20 000	62,00	58,50
20 001 — 30 000	57,00	55,00
30 001 — 40 000	54,50	53,00
40 001 — 50 000	51,50	51,00
50 001 —	51,00	50,50

Pohjois-Karjalan, Kuopion, Oulun ja Lapin läänissä

Kiinteistön koko m ³	Hoitomenot mk/m ² /v	
	oma lämpökeskus	kaukolämpöyhteinen lämpökeskus
— 5 000	79,00	73,50
5 001 — 10 000	75,50	71,50
10 001 — 20 000	70,50	68,00
20 001 — 30 000	66,00	64,00
30 001 — 40 000	62,50	61,00
40 001 — 50 000	59,00	59,00
50 001 —	58,50	58,50

OMAKOTITALON SUUNNITTELUUN JA SIJAINTIIN LIITTYVÄT LISÄOHJEET

Asuntolainoitettavien omakotitalojen suunnitteluohjeet ja määräykset muutettiin asuntohallituksen kokouksessa 25.6.1975 seuraaviksi:

1. Omakotitalon suunnittelu

Asuntolainoitettavien omakotitalojen suunnittelussa on pyrittävä pohjaratkaisuiltaan yleispäteviin ja yksinkertaisiin, suuruudeltaan tarkoituksenmukaisiin sekä hankinta- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisiin ratkaisuihin.

Tämän takia tulee omakotitaloasunnon kaikki lämmitettävät asuintilat, mahdollisia ulkokäynnillä varustettuja teknisiä tiloja lukuunottamatta, suunnitella sisällyttämään 120 m²:n enimmäishuoneistoalaan.

Auton säilytyspaikkana hyväksytään vain erityistapauksissa autotalli.

2. Lisä- ja muutostyöt

Vähäisille lisä- ja muutostöille sekä laatu- ja varustetaso vaihtamiseen on saatava ennakoita rakennustarkastajan lupa. Tällaisen luvan voi rakennustarkastaja antaa, mikäli muutos ei aiheuta kustannusmuutoksia eikä ylitä asuntohallituksen laatu- ja varustetaso antamia ohjeita.

Sellaisille lisä- ja muutostöille, joille on saatava maistraatin tai vastaava viranomaisen lupa tai jotka aiheuttavat kustannusmuutoksia tai ylittävät laatu- ja varustetasosta annettuja ohjeita, on hankittava ennakoita myös asuntohallituksen suostumus.

3. Omakotitalojen sijainnin käsittely

Omakotitalot voivat sijaita rakennuslain sisältämin perustein

1. kaava-alueilla
2. taaja-asutusalueilla, joilla ei ole kaavaa
3. haja-asutusalueilla

1. Kaava-alueiden osalta sijaintiky-symys on yleensä ratkaistu kaavalla. Mikäli kaava on kuitenkin vanhentunut, voidaan lainan myöntämisen ehdoksi asettaa kaavamuuotos tai poikkeuslupa.

2. Kaavoittamattomilla taaja-asutusalueilla tapahtuu hankkeen sijainnin tarkoituksenmukaisuusharkinta toiminnallisen yhdysrakenteen kannalta kaavoitusviranomaisten toimesta poikkeuslupahakemukseen annettavalla päätöksellä. Jos poikkeuslupa on myönnetty, ratkaisu asuntohallituksessa tapahtuu rakennussuunnitelman ja sosiaalisten näkökohtien perusteella. Jos poikkeuslupaa ei ole tai hakemusta ei sisäasiainministeriössä tai lääninhallituksessa ole vielä ratkaistu, voi lääninhallitus lausunossaan esittää kantansa poikkeusluvun saannin mahdollisuuksista.

3. Asuntolainan myöntämisen pääperiaattena rakennuslain tarkoittamilla haja-asutusalueilla on

1. uudisrakennettava omakotitalohanke liittyy ympäristön toiminnalliseen rakenteeseen
2. välttämättömät peruspalvelut ovat kohtuullisesti paikkakunnan luonne huomioonottaen saavutettavissa

Erityisistä syistä voidaan hyväksyä myös kylämäiseen asutukseen nähden syrjäisiä sijainteja. Erityisiksi syiksi voidaan katsoa esimerkiksi hakijan työpaikka tai ammatti. Laajennuksen ja peruskorjauksen ollessa kyseessä, ei hankkeen sijainti yleensä ole esteenä lainan saamiselle.

Omakotitalohankkeen sijaintia koskeva kannanotto asuntohallituksessa perustuu kunnan ja lääninhallituksen lausuntoihin.

Kunnan on haja-asutustapauksia koskevassa lausunnossa tuotava esille kaikki tarvittavat selvitykset ja perustelut kuuluu peruspalveluiden saatavuuden selvittäminen, vesi- ja energiahuollon selvitykset, rakennuspaikan liikenteelliset ja liikenneturvallisuuksinäkökohdat. Kunnan lausuntoon on liitettävä tarvittava kartta-aineisto.

4. Laatu- ja varustetaso

Asuntohallituksen laatutaso-ohjeet ja määräykset osoittavat sen suunnittelun yleisstandardin, johon tulisi pyrkiä, jotta pysyttäisiin kohtuullisissa asumiskustannuksissa asuintilaratkaisujen käyttökelpoisuudesta tinkimättä.

Määräyksistä voidaan poiketa, mikäli kyseessä on kustannussäästöä merkitsevä rakentamistapa tai ns. koe-rakentaminen, jolloin edellytetään, että suunnitelmalle saadaan asuntohallituksen suostumus.

Yleistä

Lämmön eristys

- **ulkoseinät**
kevyet seinäarak. (200 kg/m²) k—0,29 W/m² °K (0,25 kcal/m² h°C)
raskaat seinäarak. (200 kg/m²) k—0,35 W/m² °K (0,30 kcal/m² h°C)
Erityistä huomiota tulee kiinnittää työn laatuun ja erilaisten saumakohtien, kuten elementtien välisten saumojen sekä seinä- ja karmirakenteiden välisten liitosten huolelliseen tiivistämiseen.
- **yläpohjat**
kevyet rakenteet (200 kg/m²) k—0,23 W/m² °K (0,20 kcal/m² h°C)
raskaat rakenteet (200 kg/m²) k—W/m² °K (0,25 kcal/m² h°C)
- **alapohjat**
maavaraiset alapohjat K—0,40 W/m² °K (0,35 kcal/m² h°C)
reunakaistat (1 m ulkoseinästä) k—0,35 (0,30 kcal/m² h°C)
Ulkoilmaa vasten olevan alapohjan lämmön eristyksessä tulee noudattaa vastaavan ulkoseinän mukaista ohjetta. Normaali lämpötilaa alempaa lämpötilaa vastaan ovat välipohjat tulee lämpöeristää.
- **ilmanvaihto**
Luonnollinen ilmanvaihto, keittiö voidaan varustaa erillisillä käsinohjattavilla poistopuhaltimilla.
- **Kosteuseristys**
RIY:n julkaisu "Talonrakennuksen

kosteus- ja vesieristystöiden normaalmääräykset."

- **Ikkunat**
Ikkunoiden tulee olla 3-lasiset. Ne voivat olla normaaleilla puupuitteilla varustettuja umpiolaseja tai näiden yhdistelmiä.
 - **Ikkunoiden ja lasiovien yhteenlaskettu määrä** karmien ulkomittojen mukaan lasketuna on pyrittävä rajoittamaan alle 15 % omakotitalon huoneistoalasta.
Lämpöeristettyjä (k-arvo—0,75 W/m² °K (0,65 kcal/m²s°C) tuuletusluukkuja ei lasketa näihin prosenttilukuihin. Ikkunat ja tuuletusluukut tulee tiivistää huolellisesti kuitenkin niin, että normaalin ilmanvaihdon vaatiman korvausilman saanti on turvattu.
 - **Sisäovet**
Huulletut laakaovet maalilaatuluokkaa tai vastaavaa.
 - **Lattiamäällysteet**
Hankinta- ja käyttökustannuksiltaan taloudelliset päällysteet
 - **Seinäverhokukset**
Hankinta- ja käyttökustannuksiltaan sekä seinärakenteen suhteen taloudelliset verhokukset.
 - **Piha- ja ulkotyöt**
Rakennuksen käytön-kannalta maaston tarpeellinen tasaus sekä kulkuteiden kunnostaminen.
 - **Lämpöjohtolaitteet**
Lämpöjohtolaitteet on suunniteltava huolellisesti välttämällä lämpöpatterien tarpeetonta ylimääräistä. Kaikki patterit on varustettava termostaattisilla patteriventtiilein. Mikäli samassa huonetilassa kuitenkin on useampia kuin yksi patteri varustetaan vain näistä suurin termostaattisella venttiilillä.
- #### Asuinhuoneet
- **Makuuhuoneet**
Huoneala yleensä yli 10 m². Mahdollisuus kahteen pitkittäiseen vuodepaikkaan (à 80 x 200 cm) seinän vierellä niin, ettei mikään vuoteen sivu tule oven tai ikkunan eteen. Yhdessä huoneiston makuuhuoneessa hyväksytään kuitenkin kahden vuoteen sijoitus vierekkäin.
 - **Olohuone**
Keskimääräinen vähimmäisleveys 360 cm.

- **Eteinen**
Vapaa tila vähintään 150 x 150 cm
 - **Keittiötila**
Vapaan tilan pienin leveys 100 cm. Astianpesupöytä ruostumattomasta teräksestä, pituus huoneiston koon mukaan 120—180 cm, varustettuna alakaapeilla. Työpöytä vähintään 90 cm pitkä. Kattoon asti ulottuva yläkaappi astiankuivauskaappeineen, astianpesu- ja työpöydän pituutta vastaava määrä. Paistinuunilla varustettu 3—4 levyinen sähköliesi tai 3—4 liekinen kaasuliesi. Standardijääkaappi (vähimmäistilavuus 165 l) tai tila sitä varten. Keittiökäkaluston yhteydessä osoitettava tilavaraus ja liitännäismahdollisuus astianpesukoneita varten.
 - **Kodinhoitotilat**
Erillistä apukeittiötä ei suositella, vaan tilat kodinhoitotoiminnalle voidaan sijoittaa saunan pesuhuoneeseen, keittiöön tai muuhun vastaavaan tilaan.
 - **Ruokailupaikka**
Vapaa tila vähintään 220 x 220 cm sijoitettuna keittiöön tai keittiötilan välittömään läheisyyteen.
 - **Takka**
Sallitaan kohtuulliseen hintaan.
 - **Puhelin- ja antennipisteet**
Kutakin enintään kaksi pistettä asuntoa kohti.
 - **Sähköpisteet**
Jokaisessa asuinhuoneessa, keittiössä, keittokomeroissa ja eteisessä tulee olla vähintään 1 kiinteä katto- tai seinävalopiste. Lisäksi näissä huonetiloissa tulee olla yksi pistorasia jokaista seinäviivan täyttä 5 m kohti, kuitenkin vähintään — 3 olohuoneessa, joista TV-pisteem luona sijaitsevassa tulee olla vähintään kolmen pistotulpan kytkinmahdollisuus
— kaksi keittiössä ja keittokomerossa, johon mahtuu jääkaappi sekä lisäksi astianpesukoneen vaatima pistorasia
— yksi eteisessä
— kylpyhuoneessa tulee olla vähintään yksi pistorasia.
- #### Säilytystilat
- **Siivousvälinekomero**
Sijoitettava sopivaan paikkaan.
 - **Vaatteiden säilytystilaa** asunnon yhteydessä

Vähintään 3 % huoneistoalasta. Käyttötarkoituksen tulee ilmetä piirustuksista. Vaatekomeron vapaan syvyyden tulee olla vähintään 55 cm. Kaksipuolisen vaatehuoneen vähimmäisen leveyden tulee olla 150 cm ja yksipuolisen 110 cm. Vaatehuoneeseen tulee olla tuuletettava.

- **Ruokasäilytystilaa**
Tarpeellinen määrä joko kellaritilana, kylmiönä tai yhdistelmäkaappina.
 - **Säilytys- ja varastotilaa**
Vähintään 8 m² asuntoa kohti.
 - **Autopaikka**
Suositellaan avopaikoitusta tai autokatosta autotallin asemesta.
 - **Jätehuolto**
Kunnallisten määräysten mukainen.
- #### Peseytymis- ja wc-tilat
- **Saunatilat**
Löylyhuone ja pesuhuone. Saunatilojen yhteyteen voidaan sijoittaa esimerkiksi pyykinpesutilat ja varustaa pesuhuone kylpyammeella, jolloin vastaavia tiloja ei tarvitse varata muualle. Kaikissa saunan huonetiloissa oltava raitis- ja poistoi-mahormit.
 - **Kylpyhuone- ja wc-tilat**
Tila pesukoneelle, ellei sitä ole sijoitettu muualle. 4 h + k tai sitä suuremmassa asunnossa on oltava kaksi erillistä peseytymistilaa.
- #### Muut tilat
- **Uimaallas**
Ei sallita. Ryhmärakentamisen yhteydessä sallitaan erityisin edellytyksin.
 - **Ulko-oleskelutila**
Näkösuojattua ulko-oleskelutilaa mahdollisuuksien mukaan.
 - **Lämmitysjärjestelmä**
Asuntokohtainen keskuslämmitys aputiloineen tai liittyminen kaukotalualueeseen. Suora sähkölämmitys hyväksytään vain erityistapauksissa.
 - **Öljysäiliö**
Huolellisesti sijoitettuna voimassa olevien määräysten mukaan.
 - **Maalaus**
Hyväksytään käytössä olevat RT 148.82 mukaiset normaalikäsitely-yhdistelmät.

MUIDEN KUIN ASUINHUONEISTOJEN PINTA-ALOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄT

Kokouksessa 2.7. hyväksyttiin oheinen muistio, jossa määritellään henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksyttävien asunto-osakeyhtiöalojen muiden kuin asuinhuoneistojen pinta-alojen enimmäismäärät:

— Asuntohallitus on 26 tammikuuta 1972 tehnyt päätöksen osakekohtaisesti lainoitettavien asunto-osakeyhtiöalojen liikelaitalojen enimmäismäärästä. Päätöksen mukaan liikelaitat saivat olla enintään 1/3 huoneistojen kokonaispinta-alasta. Rakennussuunnitelmia hyväksyttäessä ei ole nähtävissä perusteltua syytä asettaa henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksyttävien rakennushankkeita ja talokohdaisella tai rakennusaikaisella lainalla lainoitettavia rakennushankkeita eri asemaan muiden kuin asuinhuoneistojen pinta-alojen sallittuun enimmäismäärään nähden, vaan olisi asuinhuoneistojen sallittu vähimmäisprosenttiosuuden oltava saman suuruinen kaikissa vuokra, asunto-osuuskunta- tai osakeyhtiötaloissa lainoitusmuodosta riippumatta. Tämän vuoksi aikaisempaa periaatepäätöstä muutettiin siten, että muiden kuin asuntojen yhteenkasketun huoneistoalan osuus ei saa ylittää 25 % henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksyttävien asunto-osakeyhtiöalojen rakennuksen huoneistojen kokonaispinta-alasta.

RAKENNUSAIKAISELLA LAINALLA LAINOITETTAVIEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN OSAKKEIDEN MYYNTI

Käsitellessään 9.7.1975 kokouksessaan yksityisen tai julkisen yhteisön hyväksymistä rakennusaikaisella lainalla lainoitettujen asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajaksi tulemista sekä siinä tapauksessa, että perustajaosakkuudesta johtuen kyseisen asunto-yhtiön osakkeita jää pysyvästi niiden omistukseen hyväksyi asuntohallitus seuraavan menettelyn:

— Ottaen huomioon edellä esitetyn tapauksen samoin kuin nykyisen pyrkimyksen ns. sekataloihin voitaneen

pitää aihellisena hyväksyä periaate, jonka mukaan rakennusaikaisella lainalla lainoitettujen asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajaksi tai sellaiseksi perustajaosakkaaksi, jonka omistukseen jää kyseisen yhtiön osakkeita pysyvästi, voidaan yksityinen tai julkinen yhteisö hyväksyä perustellusta anomuksesta.

UUDET SUUNNITTELUOHJEET JA MAARAYKSET

Kokouksessaan 30.7.1975 vahvisti asuntohallitus ohjekirjojen 1 "Talokohdaiset lainat", 2 "Henkilökohtaiset osakelainat" ja 3 "Omakotilainat" laatu- ja varustetasojen uudistetut ohjeet. Koska ne on tilattavissa asuntohallituksesta ei niitä tilansäästön johdosta tässä julkaista.

RAKENNUSSUUNNITELMIEN HYVÄKSYMISEN TEKNIILLISELLÄ OSASTOLLA

Niissä rajoissa, joissa rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen talokohdaisesti lainoitettavissa kohteissa samoin kuin henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksyttävissä asunto-osakeyhtiötaloissa tapahtuu tekniillisellä osastolla noudatetaan erillistä asetusta. Tapauksissa joissa ehdollisen asuntolainan määräytymisen pohjana ollut rakennussuunnitelma myöhemmin muuttuu asuinhuoneistojen pinta-alan osalta oleellisesti edellytetään kuitenkin, että mikäli asuinhuoneistojen kokonaispinta-ala lisääntyy yli 100 m² tai lisäystä tulee enemmän kuin 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistoalasta, rakennussuunnitelman hyväksymistä koskeva asia käsitellään asuntohallituksen istunnossa. Tämä päätös tehtiin 20.8.1975 kokouksessa ja samalla korostettiin, että tällaiset muutokset tulee käsitellä viivyttämättä ja tehdyistä päätöksistä on annettava tieto myös lainatoimistolle.

RAKENNUSSUUNNITELMIEN HYVÄKSYMISEN TEKNIILLISELLÄ OSASTOLLA

Kokouksessaan 18.9.1975 hyväksyi asuntohallitus asunto-osakeyhtiöitä koskevan vakuuden alentamisen ja seuraavan muutoksen ohjekirjaan n:o 1 "Talokohdaiset lainat, kohta 2.1.5.3.2." Perustajaosakkaiden ja ns. perustajaurakoitsijatapauksissa perustaja-

urakoitsijan on asetettava asuntohallitukselle raha- tai luottolaitoksen antama vakuus, jonka määrä ja laatu on mainittava urakkasopimuksen asianomaisessa kohdassa. Vakuus on toimitettava asuntohallitukselle alkuperäisenä ennen rakennustöiden aloittamista. Pääurakkasopimukseen on liitäksi liitettävä jäljennös vakuudesta kohdan 2.1.5.2 ohjeen mukaisesti.

Vakuuden tulee olla asunto-osakeyhtiöissä vähintään 10 % ja kiinteistö-osakeyhtiö- ja asunto-osuuskuntataloissa vähintään 7 % asuntohallituksen hyväksymistä rakennuskustannuksista. Vakuus on asetettava riittävän pitkäksi ajaksi. Asunto-osakeyhtiön vakuus voidaan anomuksesta rakennuksen lopputarkastuksen tapahduttua alentaa puoleen alkuperäisestä arvostaan asuntohallituksen harkinnan mukaan. Vakuutta voidaan alentaa myös niissä tapauksissa, joissa taloyhtiö käsittää useita rakennuksia tai vaiheita, jotka valmistuvat eri aikoina. Jäljelle jäävä vakuus palautetaan, kun loppuselvitely kokonaisuudessaan on tapahtunut ja osakekirjat luovutetaan asuntohallituksen hyväksymille osakkeenostajille. Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen vakuus palautetaan rakennuksen lopputarkastuksen tapahduttua. Jos vakuuden voimassaoloaikaa joudutaan pidentämään, on pidennyksen oltava vähintään kaksi kuukautta kerralla.

Vastaava menettely on voimassa henkilökohtaisiin asuntolainoihin lainoitetuissa asunto-osakeyhtiöissä.

VUOKRIEN MAARITUS KUNNAN JA ASUNTOHALLITUKSEN VALILLA

Asuntolainoitettujen vuokratalon asuinhuoneistojen lainoitusvaiheen aikana tapahtuvassa vuokranmäärityksessä ovat asuntohallitus ja kunta käytännössä antaneet samassa asiassa erilaisia päätöksiä.

Asiantilan korjaamiseksi hyväksyi asuntohallitus 1.10.1975 kokouksessaan uuden järjestelmän. Sen mukaan antaa asuntohallitus nyt kiinteistöille lainapäätöksen yhteydessä ns. alkuvuokran, mutta tämän jälkeiset vuokranvahvistukset suorittaa kunta. Tämän vuoksi lainapäätöksen tarkistamispäätöksessä ei ole nyt mitään mainintaa vuokrasta. Asuntohallitus

liittää kuitenkin informaationsyistä rahoituksen tarkistuspäätökseen vuokralaskelman, josta ilmenevät kiinteistön sanotun ajankohdan mukaiset pääomamenot ja kaavamainen arvio hoitomenoista.

Hyväksyessään edellä mainitun periaatteen muutettiin asuntohallituksen ohjekirjan n:o 1 sivulla 32 olevan luvun 2.1.8.2. (Lainapäätöksen tarkistaminen) viimeinen kappale seuraavaksi:

"Asuntohallitus liittää lainapäätöksen tarkistuspäätökseen vuokralaskelman. Laskelmassa on kiinteistön pääomamenot otettu huomioon täysimääräisimä asuntolainapäätöksen antamishetken rahoitustilanteen mukaisesti. Hoitomenojen, verojen sekä tontin vuokran määrä perustuu viimeksi mainittua erää lukuun ottamatta arvioon.

Vuokralaskelma ei oikeuta lainansaajaa korottamaan talon asuinhuoneistojen vuokria. Noudatettavaksi tarkoitettu vuokranmäärityksen suorittaa kunta lainansaajan hakemuksella."

Kunnan määrittämästä vuokrasta asuntohallitukselle tehtävä ilmoitus

Kuntien vahvistamista asuntolainoitettujen vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen asuinhuoneistojen keskimääräisistä enimmäisvuokrista ei tähän asti ole tarvinnut toimittaa asuntohallitukselle järjestelmällisesti tietoa. Koska tällaisen tiedon tarve on olemassa, tulee kunnan sanottua enimmäisvuokraratkaisua koskeva tieto toimittaa nyt asuntohallitukselle välittömästi. Asuntohallituksen oikeus tämän määrityksen antamiseen perustuu ylivalvojan ominaisuuteen.

VALTION MYÖNTÄMIEN ENSISIJALAINOJEN KUOLETUSEHDOT

Asuntotuotantolain 11 §:n 4 momentin mukaan tulee valtion myöntämän ensisijaisen lainan koron olla vastaaviin tarkoituksiin annetuista ensisijaisista kiinnityslainoista yleisesti perittävän koron suuruinen. Laina-aika saa asuntotuotantolain 10 §:n 2 momentin mukaan olla enintään 25 vuotta.

Edellä mainitusta johtuen vahvisti asuntohallitus 3.12.1975 valtion myöntämien ensisijaislainojen kuoletukseksi:

Kuoletus	1 — 2	vuotta	0 %
"	3 — 4	"	1 %
"	5 — 8	"	2 %
"	9 — 12	"	3 %
"	13 — 16	"	4 %
"	17 — 19	"	6 %
"	20 — 22	"	8 %
"	23 — 24	"	10 %

RAKENNUTTAJAN OMISTUKSESSA OLEVAN MAAPOHJAN KUSTANNUKSET

Tonttikustannuksiin hyväksytään yleensä ne kustannukset, jotka aiheutuvat maapohjan hallussapidosta sinä aikana mikä kohtuudella voidaan edellyttää kuluvan tontin saamiseksi rakennuskelpoiseksi.

Asuntohallitus on hyväksynyt vanhastaan 2 mk/k-m² verovarauksen, jonka lisäksi on hyväksytty kohtuulliset hallintokustannukset jotka on vahvistettu tapauskohtaisesti. Koske verovaruksen oikean suuruuden määrittäminen on erittäin vaikeata ja mahdotonta, koska se riippuu mm. siitä kuinka kauan rakentaja on omistanut maapohjan kuin myös siitä kuinka kauan rakentaminen alueella kestää päätti Asuntohallitus kokouksessaan 26.11.1975, että rakennuttajan omistuksessa olevan maapohjan hintaa määrättäessä otetaan hallintokustannukset pääsääntöisesti huomioon 3 % suuruuisena maan hankintahinnasta mikäli rakennuttaja on omistanut maapohjan alle 5 vuotta. Mikäli maa on ollut rakennuttajan omistuksessa yli 5 vuotta, lasketaan koroksi 5 %. Erillistä verovarausta ei hyväksytä maan hintaan.

Em. pääsääntöä lähtökohtana pitäen hallintokulujen suuruus vahvistetaan edelleenkin tapaus tapaukselta.

OMAKOTITALOJEN ENIMMÄISLAINOITUSARVOT VUODELLE 1976

Asuntohallitus hyväksyi kokouksessaan 17.12.1975 omakotitalojen rakentamista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen määräytymisen perustaksi seuraavat enimmäislainoitusarvot vuodelle 1976.

Huoneistoala m ²	Enimmäislainoitusarvot mk/m ²
50,1—55	1 236
55,1—60	1 211
60,1—65	1 190
65,1—70	1 172
70,1—75	1 157
75,1—80	1 144
80,1—85	1 132
85,1—90	1 121
90,1—95	1 112
95,1—100	1 104
100,1—105	1 096
105,1—110	1 089
110,1—115	1 083
115,1—120	1 077

Mikäli lainanhakijaperheeseen kuuluvien perheenjäsenten lukumäärä on vähemmän kuin 4 henkilöä, lainan suuruutta määriteltäessä otetaan huomioon enintään 85 m²:n huoneistoalaa vastaavat rakennuskustannukset hyväksytyjen rakennuskustannusten mukaisina, tai, milloin neliometriä kohti lasketut rakennuskustannukset ylittävät rakennushankkeen huoneistoalaa vastaavan enimmäislainoitusarvion, mukaisina. Vastaavasti, mikäli perheenjäsenten lukumäärä on 4 henkilöä, lainan suuruutta määriteltäessä otetaan huomioon enintään 105 m²:n huoneistoalaa vastaavat rakennuskustannukset.

TULORAJAT VUODELLE 1976

Asuntolainojen myöntämisessä ja asukkaiden valinnassa sovelletaan 1.2.1976 lähtien seuraavia tulorajoja:

Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitetun omistusasunnon saamiseksi

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k —		Lainoitus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
Henkilöluku									
nykyiset	3 500	3 900	4 200	4 400	4 700	4 900	5 100	5 400	10 %
kuukausitulot	3 200	3 600	3 800	4 000	4 300	4 500	4 700	4 900	20 %
	3 000	3 300	3 500	3 700	4 000	4 200	4 400	4 600	30 %
verotettavat	26 200	29 500	32 100	33 700	36 300	37 900	39 600	42 100	10 %
vuositulot	23 600	27 000	28 700	30 400	32 900	34 500	36 200	37 800	20 %
	21 900	24 400	26 100	27 700	30 300	31 900	33 600	35 300	30 %

Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainoitus-%
nykyiset	2 600	3 100	3 500	3 900	4 300	4 600	10 %
kuukausitulot	2 500	3 000	3 400	3 800	4 200	4 500	20 %
	2 300	2 800	3 200	3 600	4 000	4 200	30 %
verotettavat	18 500	22 700	26 000	29 400	32 700	35 200	10 %
vuositulot	17 700	21 900	25 200	28 500	31 900	34 300	20 %
	16 000	20 200	23 500	26 800	30 200	31 800	30 %

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin (lainoitus 60 %) sekä työvoimapolittisin perustein lainoitettuihin vuokra-asuntoihin (lainoitus 50 %) hyväksyttävien enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k —		Lainoitus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
Henkilöluku									
nykyiset	2 500	3 000	3 300	3 600	3 900	4 100	4 400	4 700	50 %
kuukausitulot	2 300	2 800	3 100	3 300	3 600	3 800	4 100	4 400	60 %
verotettavat	17 700	21 900	24 400	26 900	29 500	31 100	33 600	36 100	50 %
vuositulot	16 000	20 200	22 700	24 300	26 900	28 500	31 100	33 600	60 %

Selvitysohjeet

- 1) Tulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 300 mk ja verotettavien tulojen osalta 2 500 mk.
- 2) Vuorotyöisiä voidaan vähentää ja samoin satunnaiset tulojen ylitykset, esim ylityöt, perustellusta esityksestä harkinnan mukaan siltä osin kuin ne polkkeavat asianomaisen tulonsaajaryhmän kohdalla normaalina pidettävästä tulotasosta.
- 3) Mikäli molemmat puoliset ovat tulonsaajina, vähemmän ansaitsevan puolison kuukausiansiosta vähennetään 700 mk ja verotettavista vuosituloista 2 500 mk. Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 400 mk ja verotettavista vuosituloista 3 400 mk tulonsaajaa kohden.

Asuntosanasto

Suomen Asuntoliitto ry ja Rakennustietosäätiö aloittivat syksyllä 1974 yhteistyön asunnon hankintaa ja käyttöä palvelevan asuntosanaston aikaansaamiseksi. Asuntohallitus myönsi työtä varten Asuntoliitolle tutkimusmäärärahan. Työn tuloksena on valmistunut oheinen noin 300 sanaa sisältävä asuntosanasto.

Laadittu sanasto on luonteeltaan diskriptiivinen, ts. siinä on esitetty sanastoon valituille sanoille käsitteet ja selitykset käyttäen hyväksi olemassa olevia julkaisuja. Määritelmät, jotka esiintyvät laissa, asetuksissa tai kansallisissa standardeissa, on osoitettu mainitsemalla määritelmän jälkeen hakasuluissa käytetty lähde. Sanastoon on sisällytetty työn ensimmäisessä vaiheessa tehty asuntokauppasanasto, joka on tutkimuksen välituloksena aikaisemmin julkaistu Asumistasossa -75.

Tutkimusta on valvonut toimikunta, johon ovat kuuluneet puheenjohtajana VTT Pentti Koivikko sekä jäsenenä arkkitehti Esko Eerola, aktuaari Ari Laine, varatuomari Matti Sarnela sekä arkkitehti Matti Tausti. Tutkimuksen johtajana on ollut dipl.insinööri Pekka Löyttyniemi.

Asuntosanasto on tehty Rakennustietosäätiössä, jossa siitä on vastannut valtiot.maisteri Eero Jokivirta. Sanojen määritelmät on olemassa olevista lähteistä kerännyt valtiot.maisteri Urpu Mäntylä. Määritelmät on tarkistettu eri asiantuntijoilla.

Sanasto on tarkoitettu lähinnä kuluttajille sekä asuntoasioiden kanssa tekemisissä oleville eri osapuolille.

Ahtaasti asuminen

Asunto katsotaan ahtaasti asutuksi, jos siinä asuu enemmän kuin kaksi henkilöä huonetta kohti keittiö huoneeksi luettuna tai jos asunnossa on kaksi tai sitä useampi henkilöä huonetta kohti.

Alistus

Rakennuslakien tai sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvan rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan, tonttijaon, vahvistetun yleiskaavan tai rantakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskevan toimenpiteen alistaminen sisäasiainministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Alivuokralainen

Henkilö, joka ei hallitse kokonaista asuinhuoneistoa vaan ainostaan jotakin tai joitakin sen huoneista.

Aluerakentaminen

Yhtenäinen asuntoalueen rakentaminen, jossa rakennusmaan hankinta, yhdyskuntasuunnittelu, asemakaavoitus, rakentaminen ja valmiin alueen kunnossapito ja hoito ainakin pääosin toteutetaan samaan aikaan yhtenäisesti laaditun ennako-ohjelman mukaan.

Aluetehtävä

→ tehokkuusluku

Annulteetti

Tasasuuruinen, lyhennyksen (tai polston) ja koron sisältävä vuotuinen erä (yleensä maksu), jossa lyhennyksen osuus vuosittain kasvaa ja koron osuus vastaavasti pienenee.

Asemakaava

Kaupunkialueen käytön järjestämisestä varten laadittu yksityiskohtaiset määräykset sisältävä kaava.

Asemapiirros

Tonttia tai rakennuspaikkaa koskeva piirros, joka tehdään mittakaavassa 1:500 tai 1:200 sekä suurista alueista mittakaavassa 1:1000.

→ pääpiirustukset

Asuinhuone

Asuinhuoneistoon kuuluva tai muotoin asumiseen tarkoitettu huone, joka on ihmisten oleskelupaikana huomattavan osan vuorokaudesta. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, välikkää, kylpyhuonetta, keittokomeroa tai muuta sellaista huonetilaa [RakA 90 § 1 mom.].

Asuinympäristö

Varsinaisen asuinhuoneiston ulkopuolella oleva lähiympäristö pihat-alueineen, asuntoalueen miljöö sekä sosiaalisten ja kaupallisten palvelusten ja työpaikkojen sijainti asuntoihin nähden.

→ asuntoalue

Asumistuki

Tuki, jota valtio tai kunta myöntää tietyt tulo- ja asumisehdot täyttävälle vuokra-asunnoissa ja uusissa omistusasunnoissa asuville lapsiperheille, lapsettomille nuorille aviopareille, opiskelija-asuntoissa asuville opiskelijoille sekä eläkkeensaajille.

Alivuokrahuoneissa asuvien henkilöiden asumistuki

Tuki, jota asumisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseksi myönnetään erityisesti taloudellisen tuen tarpeessa oleville alivuokrahuoneissa asuville pääasiallisesti yksinäisille henkilöille, lapsettomille aviopareille ja opiskelijoille.

Eläkkeensaajan asumistuki

Tuki, jota asumisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseksi myönnetään erityisen taloudellisen tuen tarpeessa olevalle eläkkeensaajalle. Asumistukeen ovat oikeutettuja kansaneläkkeen saajat, perhe-eläkeläin mukaisen leskeneläkkeen saajat sekä rintamasotilaseläkkeen saajat.

Kunnallinen asumistuki

Lisätuki, jota eräät kunnat maksavat eläkkeeseen liittyvän asumistuen lisäksi vähävaraisille henkilöille ja perheille.

Lapsiperheiden asumistuki

Asumistuki, jota valtion varoista maksetaan lapsiperheiden asumismenojen alentamiseksi sekä kotuullisen asumistason turvaamiseksi vuokra-asunnoissa asuville lapsiperheille.

Asunnon hinta

Asunnosta maksettu tai vaadittu vastike. Asunnon hinta ilmaistaan yleensä sekä velattomana hintana että myyntihintana.

Velaton hinta (kokonaishinta) on osakkeen merkitsijän maksama hinta, johon on lisätty huoneiston osalle tuleva osuus taloyhtiön lainoista.

Myyntihinta (kauppahinta) on osakkeen merkitsijän osakehuoneistosta maksama hinta.

→ velkaosuus

Asunnon muunneltavuus

Asunnon tiloja rajaavien rakennusosien (kuten väliseinien) tai asennusteknisten järjestelmien ja laitteiden (esim. vesipisteiden) siirto- tai täydennysmahdollisuus. Muunneltavuudesta käytetään myös sanaa muuttojoustavuus.

Asunnon rahoitussuunnitelma

Selvitys asunnon kokonaishinnan (velaton hinta) rahoittamisesta. Osakeasunnot jaetaan lainoitustavan mukaan vapaa-rahanteisiin ja valtion asuntolainoittamisiin asuntoihin.

Vaparaahoitteisen asunnon rahoitus koostuu tavallisesti omarahoitussuosuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta ja velkaosuudesta taloyhtiön lainoista.

Valtion asuntolainoittaman asunnon rahoitus koostuu omarahoitussuosuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta, mahdollisesta valtion henkilökohtaisesta asuntolainasta ja lisälainasta sekä velkaosuudesta taloyhtiön lainoista.

→ vastaantulolaina → valtion asuntolaina → omarahoitussuus → velkaosuus

Asunnon tarve

Yksilöiden ja perheiden tarvitsema asuntojen kokonaismäärä, joka perustuu sosiaalisesti hyväksyttävään vähimmäisnormeihin riippumatta siitä, onko heillä tähän taloudellisia mahdollisuuksia.

Asunto

Yksi tai useampia asumiseen käytettäviä huoneita, jotka muodostavat kokonaisuuden [RT 049.20, SFS 2870].

Asuntoalue

Pysyvä laaja-asutusalue, johon asuntojen lisäksi kuuluu niitä välittömästi palvelevat kulkuväylät, vapaa-alueet sekä palvelu- ja työtilat.

→ asuinympäristö

Asuntojen kysyntä

Markkinakäsite, joka ilmaisee, paljonko ja min-

käläisiä asuntoja määräaikana määräalueella toisaalta ollaan halukkaita sekä toisaalta kyetään ostamaan tai vuokraamaan.

Asuntokohtaiset asunnon ulkopuolella olevat tilat
Taloyhtiön hallinnassa olevat tilat kuten säilytystilat, jotka ovat huoneiston haltijan yksityisessä käytössä. → yhteistila

Asuntolaina
Asunnon hankkimiseen myönnettävä laina.
→ valtion asuntolaina

Asuntolainapäätökset
Talokohtaisen valtion asuntolainan käsittelyyn liittyvät seuraavat asuntohallituksen hinta- ja lainapäätökset:

Ehdollinen asuntolainapäätös, jossa asuntohallitus myöntää kysymyksen tuleville hakijoille ehdollisen asuntolainan.

Hintapäätös, jossa hyväksytään rakennussuunnitelmat ja rakennuskustannukset. Hintapäätös tehdään ehdollisen asuntolainapäätöksen jälkeen.

Lopullinen asuntolainapäätös, jossa asuntolaina varsinaisesti myönnetään, sen jälkeen kun rakennuskustannukset on hyväksytty ja vahvistetut piirustukset, allekirjoitetut urakkasuunnitelmat ja vakuudet on toimitettu asuntohallitukseen. Lopullisen asuntolainapäätöksen jälkeen laina on nostettavissa eri hakemuksesta.

Hintatarkistuspäätös. Rakennuksen lopputarkistuksen ja rakennustyön hyväksymisen jälkeen tehtävä päätös, jossa lopulliset rakennuskustannukset hyväksytään.

Asuntolainapäätöksen tarkistuspäätös. Hintatarkistuspäätöksen jälkeen tehtävä päätös, jossa lopullinen asuntolainapäätös tarkistetaan vastaamaan rakennushankkeen lopullista hinta-arvoa. → valtion asuntolaina

Asunto-osake
Nimetylle henkilölle tai haltijalle annettu kirjallinen todistus siitä, että asianomainen omistaa määräsuuruisen ja tasasummaisen osan asunto-osakeyhtiön osakepääomasta. Osakekirjan merkittään, minkä huoneiston hallintaan osake, yksin tai yhdessä toisten osakkaiden kanssa, oikeuttaa. Asunto-osakeyhtiön osakas ei omista asuntoa, vaan osakkaalla on hallintaoikeus siihen.

Asunto-osakeyhtiö
Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, missä huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuntohuoneistoiksi, ja jonka yhtiön jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkaiden kanssa, tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaan asunto-tai liikehuoneistoa [Laki asunto-osakeyhtiöstä 1 §].

Asunto-osuuskuunta
Osuuskuunta, jonka tehtävänä on omistaa ja hallita rakennuksia ja vuokrata niistä asuinhuoneistoja jäsenilleen.

Asuntopinta-ala
Asumistarkoituksiin käytettävien huonetilojen pinta-ala. → huoneistoala

Asuntopolitiikka
Toiminta, jonka tarkoituksena on turvata kaikille kansalaisille mahdollisuudet tyydyttävään, asumi-

seen viihtyisässä ja tarkoituksenmukaisessa ympäristössä.

Asuntosäästäminen
Asunnon tarvitsijan varojentalletus rahalaitokseen tarkoituksena käyttää varat vastaisuudessa asunnon hankkimiseen ja saada talletukset vastaanottaneesta rahalaitoksesta luottoa asunnon hankkimista varten. Säästöalka riippuu säästöohjelmasta ja kohteena olevasta asunnosta.

Auton säilytyspaikka
Auton säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa rakennuspiirustuksiin merkittyä tilaa auton säilyttämistä tai pysäköimistä varten ja auton pysäköimispaikalla rakennuksen ulkopuolella olevaa auton pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa [RakA 55 §]. → autopaikka

Autopaikka
Auton säilytys- tai pysäköimispaikka [RakA 55 §].
→ auton säilytyspaikka

Edelleen vuokraaminen
Vuokraoikeuden siirtäminen toiselle. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneistoa toiselle, paitsi milloin hän harjoittaa huoneistossa liiketoimintaa ja luovuttaa liikkeensä kokonaan. Vuokralainen saa kuitenkin luovuttaa osan huoneistosta toisen käytäväksi, jos siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa.
Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on sen sijaan kiellettyä ellei ole toisin sovittu.

Elementti
Yhtenä kiinteänä kokonaisuutena käsiteltävä kolmiulotteinen esivalmisteinen rakennustarvike, joka paikalleen asennettuna muodostaa jonkin rakennusosan tai verraten suuren osan tällaisesta rakennusosasta.

Ensisijaislaina
Rahalaitoksen, yleensä 15 vuodeksi myöntämä laina, jonka vakuudeksi tulevilla kiinnityksillä on etu-oikeus. Ensisijaislainoja ovat tavallisesti vakuutusyhtiön ja pankin myöntämät lainat. Asuntohallituksen myöntämät lainat ovat toissijaisia.

Erikoistyö
Rakennukseen läheisesti liittyvä erikoisammattialan työ, jonka suorittajan toimeksiantajana on joko rakennuttaja tai pääurakoitsija.
→ varsinainen rakennustyö

Esisuunnittelu
Suunnittelutyön ohjeeksi aikaansaettava kuvaus rakennuksessa suoritettavasta toiminnasta, toimintojen ajallisesta muuttumisesta ja kehitymisestä, toimintojen tilantarpeesta, yhteyksistä ja varusteista, rakennuksen sijainnille asetettavista vaatimuksista ja sen lähialueiden jäsentelystä.
→ rakennushanke

Eristys
Jatkuvaan käyttöön tarkoitettujen asuinhuoneiden, työhuoneiden ja kellaritilojen rakennusosien erityisellä eristysarvikeella eristäminen niin, että rakennusosat täyttävät riittävät vaatimukset asumismukavuuden, terveyden ja lämpötilouden kannalta. Eristäminen jakautuu lämmön-, äänen-, lämpö- ja säteilyperistykseen.
Kosteuden- ja vedeneristys ks. tiivistys.

Hallintaoikeus
→ asunto-osake. Kaupunkikirjassa mainitaan aika, jolloin huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle.
→ asunto-osake

Hankesuunnittelu
→ rakennushanke

Hoito, asunnon
Toimenpiteet, joilla ylläpidetään asunnossa toimintojen vaatimia olosuhteita [RT 930.80, SFS 3522].

Hoitokustannus
Kustannus toimenpiteistä, joiden tarkoituksena on ylläpitää kiinteistössä tai rakennuksessa toiminnan vaatimia olosuhteita.
Hoitokustannuksia ovat esim. talonmiehen työstä, lämmityksestä, sisä- ja ulkotilojen laitehuollosta ja puhtaanapidosta johtuvat kustannukset.

Hoitovastike
→ yhtiövastike

Huone
Rakennuksen tila, jota rajoittavat pohjat ja seinät ja jonka 160 cm korkeamman osan keski- korkeus on vähintään 220 cm [RT 120.22, SFS 2461].
→ asuinhuone

Huoneala
Vaakasuoja pinta-ala, jota rajoittavat lattiasta kattoon ulottuvien seinien sisäpinnat tai niiden ajateltu jatke seinässä olevien aukkojen ja toisarvoisten ulkonemien osalla [RT 120.22, SFS 2461].

Huoneisto
Yksi tai useampia huoneita, jotka määrättyä tarkoitusta varten muodostavat kokonaisuuden [RT 120.22, SFS 2461]. → asunto

Huoneistoala
Kerrosssa oleva vaakasuoja pinta-ala, jota huoneisto ympäröivien seinien sisäpinnat rajoittavat. Milloin katto on vino tai porrastettu, lasketaan huoneistoalaan 160 cm korkeamman tilan ala [RT 120.22, SFS 2461]. → asuntopinta-ala

Huonekorkeus
Kohtisuora mitta valmiista lattiapinnasta valmiiseen sisäkattopintaan.

Huoneselitys
Rakennusselityksen osa, jossa selostetaan huoneitain lattia, seinien ja katon pintojen laji, verhoitus, pintäkäsittely yms. Huoneselitys voi sisältää myös luettelon huoneen kalusteista.

Häätö
Menettely, jonka tarkoituksena on velvoittaa joku muuttamaan pois kiinteistöstä tai asunnosta. Virallista häätöä voidaan määrädellä yksin pyytää joko ulosotonhaltijalta (maalla lääninvaltiokunta) ja kaupungissa maistraatilta) tai tuomioistuinteitse yleiseltä alloikeudelta. → irtisanominen

Ilmankostutus
Laitte, jolla lisätään ilman vesisisältöä ilmankostutukseen käytettävän veden tai höyryn avulla.

Ilmanvaihto
Määrätyn tilan ilman vaihtaminen. → ilmastointi
→ ilmanvaihto, koneellinen → ilmanvaihto, painovoimainen → tuuletus

Ilmanvaihto, koneellinen
Ilmanvaihto, jossa ilman liike aikaansaadaan puhaltimilla. → ilmanvaihto → tuuletus
→ ilmanvaihto, painovoimainen

Ilmanvaihto, painovoimainen
Omavoimainen ilmanvaihto, jossa ilman vaihtuminen aikaansaadaan ulko- ja sisäilman tiheyseroista johtuvan ns. savupiippuvaikutuksen avulla.
→ ilmanvaihto → tuuletus
→ ilmanvaihto, koneellinen

Ilmastointi
Sisäilmaston täydellinen hallinta.
→ ilmanvaihto → tuuletus

Irtisanominen
Menettely, jonka tarkoituksena on vuokrasuhteen päättymisen ja mahdollisesti vuokraoikeuden menettämisen.
Irtisanominen toimitetaan kirjallisesti todistajien läsnä ollessa tai muutoin todistettavalla tavalla ilmoittaen samalla vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. Irtisanomisesta on annettava vaadittaessa kirjallinen todistus. → irtisanomissuoja

Irtisanomissuoja
Vuokralaisen mielivaltaista tai perusteetonta irtisanomista koskeva suoja, joka takaa vuokralaiselle tietyt takaukset, koska lyhyin irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on kolme kuukautta.
Alivuokralaisella ei ole irtisanomissuojaa, vaan hänet saa sanoa irti ilman erityistä syytä. Laki määrää kuitenkin, että ellei irtisanomiseen ole hyväksyttävää katsottavaa syytä, alivuokralaisella on oikeus saada päävuokralaiselta kohtuullinen korvaus muutokustannuksista, uuden vuokra-asunnon hankkimiskustannuksista ja lisäksi enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä hyvityksenä asunnon vaihdoksen aiheuttamasta haitasta.
→ irtisanominen → muuttopäivän siirtäminen

Isännöitsijäntodistus
Taloyhtiön, tavallisesti isännöitsijän, lomakkeella antama selvitys, jossa esitetään huoneistoala, huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, kiinteistöä ja yhtiötä koskevia tietoja.

Jakokeskus
Enintään 1000 V kytkinlaitos. Se on rakennelma, jossa on sähkön tuottamisessa, siirrossa, muuttamisessa ja muuttamisessa tarvittavia kytkin-, suoja-, ohjaus- ja valvontalaitteita [SFS 3209].

Julkisivupiirros
Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:
— julkisivu- ja kattopinta käsittelytapoineen,
— julkisivupinnan jatkeen ja vesikatkon pinnan leikkauksen ja vesikatkon korkeimman kohdan korkeusasetat,
— julkisivupinnan ja sen edessä olevan maanpinnan tai kadun leikkasuviiva ja sen korkeusasetat, sekä
— julkisivun liittyminen viereisillä tonteilla tai rakennuspaikoilla olevien rakennusten julkisivuihin tarpeellisuus laajuudessa, kuitenkin vähintään kuuden metrin etäisyyteen tontin tai rakennuspaikan rajoista [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista 603/72]. → pääpiirustukset

Jyvitys
Menetelmä, jolla uuden kerrostalon kokonaiskustannukset tai kokonaisvuokra jaetaan talon huone-

nelstojen kesken. Jyvytyksessä huoneistolille annetaan niiden ominaisuuksien (esim. koon ja sijainnin) perusteella pistearvot, jotka osoittavat suhteellisia hintoja, suhteellisia yhtiövaistekuoksua ja suhteellisia vuokra.

Järjestysoikeuden lupa
→ rakennuslupa

Järjestysoikeus
Rakennustulointaa kauppalassa valvova elin.

Järjestyssääntö
Yhtiökokouksen hyväksymä asunto-osakeyhtiön sisäisen järjestyksen ylläpitämistä koskeva sääntö.

Jätehuolto
Järjestetty toiminta, jossa syntyvät jätteet kerätään, kuljetetaan, käydetään hyväksi tai tehdään vaarattomaksi.

Jätemyly
Viemäritte se poistettavaa talousjätettä varten suunniteltu sähköllä toimiva laite, joka asennetaan keittöön pesupöydän alle kaatoaltaan yhteyteen vesiliukon paikalle.

Jätteen erottelu
Käsittelymenetelmä, jossa jätteen erottelu tapahtuu yksitysten henkilöiden toimesta taloudessa; kiinteistössä ennen kuljetusta tai kuljetuksen jälkeä jätteenkäsittelypaikassa tai -laitoksessa.

Kaappi
Irrallinen tai tilaa rajoittavain rakennusosain kiinnitetyt, yleensä esivalmistelinen, säilytyskiskö. Kaapit jaetaan pöytä-, seinä- ja komerokaappeihin [RT 120.22, SFS 2461]. → komero

Kaava
Tiettyä aluetta koskeva viranomaisen hyväksymä asiakirja, jossa on kartan ja tekstin muodossa esitetty suunnitelma alueen rakentamisesta ja käyttämisestä eri tarkoituksin. Rakennuslaissa esitettyyn kaavajärjestelmään sisältyy yleensä eri kaavamuotoja: seutu-, yleis-, asema-, rakennus- ja rantakaava. → asemakaava → seutukaava → rakennuskaava → rantakaava → yleiskaava

Kaavamääräys
Kaavaan sisältyvä kaava-alueen käyttämistä tai rakentamista koskeva määräys. → kaava

Kaivamiskielto
→ pulden kaatamiskielto

Kantamoduuli
→ moduulijärjestely

Katkalsija
Sähkölaitoksessa sijaitseva kytkinlaite, joka pystyy katkaisemaan, sulkemaan ja johtamaan kuormitusvirran lisäksi myös oikosulkuvirran. → kytkin

Katselmus
Kahden tai useamman osapuolen yhdessä tai viranomaisen toimittama jonkin asian toteamiseksi tai selville saamiseksi suoritettava tarkastus, jolla on vaikutus osapuolten välisiin suhteisiin. Viranomaisten suorittamia katselmuksia ovat esim. pohja-, perustus-, rakenne- ja loppukatselmus.

Kaukolämmitys
Keskitetty lämmön tuotto ja jakelu usealle kuluttajalle. → lämmitys

Kauppahinta
Kauppakirjaan merkitty asunto-osakkeen tai kiinteistön hinta. Kauppahinnasta suoritetaan leimavero. → leimavero

Kauppakirja
Asiakirja, jonka kaupan osapuolet, myyjä ja ostaja, laativat ja allekirjoittavat osoittaakseen sopimuksen syntyneeksi. Asunto-osakekaupassa kauppakirja ei ole pakollinen, mutta sen tekeminen on aina kuitenkin suositeltavaa. Siinä on syytä mainita myyjä, ostaja, kauppahinta, maksuehdot, milloin hallinto-oikeus huoneistoon siirtyy ostajalle, kuka maksaa leimavero, huoneiston koko ja sijainti, huoneistoon oikeuttavien osakkeiden numerot ja mahdolliset muut asiat. Kiinteistön kaupassa kauppakirja on pakollinen ja sen on oltava julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistama. → RS-järjestelmä

Keittokomero
Ruokatalouden toimintoihin varattu tila, jonka huoneala on alle 7 m².

Kellarikerros
Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, eikä tila, joka kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella (RT 120.22, SFS 2461).

Kerroksen ala
Vaakasuora pinta-ala, jota rajoittavat kerroksen seinien ulkopinnat tai niiden ajateltu jatke ulkoseinän pinnassa olevien aukkojen ja koristeiden osalta [RT 120.22, SFS 2461]. → kerros

Kerros
Rakennuksen tila, jota rajoittavat lattiataso ja katetavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä maahan tila, 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 (RakL 131 a § 1 mom.). → kerroksen ala

Kerroskorkeus
Kohtisuora etäisyys valmiista lattialinnasta valmiiseen lattialintaan eli huonekorkeus lisätynä välipohjan korkeudella.

Kerrostalo
Kaksi- tai useampikerroksinen talo, jossa asunnot ovat päällekkäin ja jossa asunnoilla on yhteinen porrashuone muiden asuntojen kanssa. Kerrostalotyyppiä erotetaan tavallisesti kolme. Lamellitalo (kattotalo), joka koostuu vähintään kahdesta vierekkäisestä yksiköstä, joissa on porrashuone. Tornitalo (pistatalo), jossa on yksi porrashuone rakennusta kohden. Käytäväatalo, joita on kahta tyyppiä: slukäytäväataloja, joissa käynti asuntoihin tapahtuu

rakennuksen sivulla olevien, usein avoimien käytävien (ns. luhtikäytävän) kautta, sekä keskikäytävätilo, jossa käytävä on talon keskellä. → talo

Kertomoduuli
→ moduulijärjestely

Keskulämmityshuone
Rakennuksessa lämpöenergiaa tuottamista varten tarvittava tila, jossa sijaitsee keskuslämmityskattila sekä sen säätölaitteet.

Kevyt rakennelma
Vähäinen kevytrakentelinen katos, lava, koju, kioski, käymälä tai muu sellainen rakennelma, jota ei pidetä rakennuksena. Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskieto tai rakentamissuostus, jolle sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kielittää rakennelman tai laitoksen rakentamisen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujuudeltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se haittaa liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön (RakL 131 §).

Kevyt väliseinä
Kevyt väliseinä on paikalla rakennettu tai esivalmisteluisista osista koottu rakennusosa, joka asennetaan joustavasti lattian ja katon väliin niin, että se ei joudu ottamaan vastaan välipohjan mahdollisten taipumien aiheuttamia kuormia. Kevyt väliseinä on rakenteeltaan yleensä kotelo, jossa kipsi-, kuitu- tai lastulevyt on kiinnitetty molempin puolin puu- tai metallirunkoa.

Kiillotus
Pinnan tekeminen tasaiseksi ja korkeakilltoiseksi kiillotusnesteellä, tahnalla tai vahan avulla joko lakka- tai pinnoitteen ja tasoltaan tai mekaanisesti kuluttaen.

Kiinnelaina
Velka, jonka vakuutena on kiinteistöön kiinnitettyjä velkakirjoja. Kiinnittäminen on menettely, jolla velkakirjan haltijalle turvataan oikeus maksun saamiseen suoraan kiinteistöstä, ellei velallinen suorita velkaa. Kiinteistöä rasittavat kiinnitykset merkitään kiinnitysrekisteriin, jota maalla pitää tuomionkunnan tuomari ja kaupungissa kiinteistötuomari. → rasiustodistus

Kiinteistö
Kiinteistörekisteriin, tonttikirjaan tai maarekisteriin merkitty rajoilla varustettu maanpinnan osa sillä mahdollisesti olevine rakennuksineen ja kiinteine rakenteineen.

Kiinteistönvälttämä
Henkilö tai yhteisö, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiona vastaan toimii välttämänä luovutettaessa kiinteää omaisuutta, kiinteistöyhtiön, asunto-osakeyhtiön tai muun vastaavanlaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia tahi välttää kiinteän omaisuuden vuokrausta. Kiinteistönvälitysliikkeen harjoittamiseen tarvitaan viranomaisen myöntämä lupa.

Kiinteistöyhtiö
Osakeyhtiö, jonka omistamat huoneistot ovat yleensä vuokrahuoneistoja.

Komero
Kiinteä yleensä paikalla rakennettu säilytystila, jota ei lasketa huonealaan. → kaappi

Korko
Rahapääoman käytöstä saatu hyvitys, joka ilmenee nimenomaan lainakorkona. → annuiteetti

Korttelitehokkuus
→ tehokkuusluku

Kosketin
Virtapiirin osa, joka avaa ja sulkee virtapiirin.

Kunnossapitokustannus
Kustannus toimenpiteistä, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinteistö tai rakennus ja siihen kuuluvat kiinteät koneet ja laitteet käyttökelpoisessa kunnossa. Kunnossapitokustannuksia ovat esim. viottuneen rakennusosan korjaaminen tai korjauskeivottoman laitteen vaihtaminen uuteen.

Kustannusarvio
Rakennushankkeen kustannusarvio on yksityiskohtainen laskelma kaikista hankkeen kustannuksista. Kustannukset jaetaan tavallisesti tonttikustannuksiin ja rakennuskustannuksiin. → tonttikustannukset → rakennuskustannukset

Kylpyhuone
Peseytymistila, jossa on amme tai tilanvaraus ammeelle sekä suihku [RT 936.51, SFS 2434].

Kytinki
Kytinki-laite, joka pystyy katkaisemaan ja sulkemaan määrätyn virran sekä johtamaan kuormitus- ja oikosulkuvirran. Kytikin on itsetoimiva (automaattinen), jos se toimii ilman käyttöhenkilökunnan myötävaikutusta jännitteen, virran tai jonkin muun suureen saavuttaessa tietyn arvon.

Käsiraha
Rahasumma, joka annetaan todistukseksi sopimuksen pääsemisestä asuntokaupassa. Käsirahan saaja sitoutuu pitämään asunnon ostajalle varattuna sovittuun ajan. Ostajaa ei käsiraha velvoita päättämään kaupaa, mutta peruuttaessaan sopimuksen menettää hän käsirahan. Jos asunnon myyjä peruu sopimuksen, hän joutuu palauttamaan käsirahan ja saattaa joutua maksamaan korvauksen.

Käyttö, asunnon
Asunnon ja siinä olevien kalusteiden ja laitteiden käyttö asumistoimintoihin [RT 930.80, SFS 3522].

Käyttöoikeus
Oikeus käyttää toisen omistamaa käyttöesineitä joko niin, että käyttöoikeus sisältää vallan hallita esinettä (esim. vuokraoikeus) tai ilman tällaista valtaa (esim. rasiteoikeudet).

Lainan kuoletus
Yleensä säännönmukaisissa erissä tapahtuva rahanlainan takaisinmaksu. Kuoletuserän suuruutta laskettaessa sovelletaan seuraavia periaatteita:
a. kiinteä kuoletus: määräajoin maksetaan lainasta takaisin kiinteä erä.
b. laskeva kuoletus: määräajoin maksetaan vähenävä erä.

LAHDEKIRJALLISUUSLUETTELO

- Asumistukikomitean mietintö I.** Komiteamietintö 1974:125. Helsinki 1974.
- Asunto-ohjelmatoimikunnan mietintö.** Komiteamietintö 1972:B 3. Helsinki 1972.
- Asuntoturvatöimikunnan mietintö.** Komiteamietintö 1974:124. Helsinki 1974.
- Badermann, Elmar; **Pientalon peruskorjaus.** SAFA Asemakaava- ja Standardisoimislaitos. Tutkimusjulkaisu 2:1971.
- Berg, Lars; Bergström, Lennart; Wissler, Bob; **Begrepp i bebyggelseplanering.** Institutionen för byggnadsfunktionlära. Tekniska högskolan i Lund. Arbetsrapport 6 1975.
- Eskola, Tapani (toim.); **Rakennuttajan Käsikirja.** Porvoo 1970.
- Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar.** Institutet för värdering av fastigheter. Publication nr 6, fjärde upplagan. Stockholm 1973.
- Iso Tietosanakirja,** Kustannusosakeyhtiö Otava. Keuruu 1960.
- Julkisten rakennusten hoitokustannusnimikkeistö,** moniste. Rakennushallitus 1974.
- Jätehuoltokomitean mietintö.** Komiteamietintö 1970:B 114. Helsinki 1970.
- Kemppinen, Jukka; **Asunnon hankkijan opas.** Porvoo 1971.
- Koti ja sähkö.** Suomen Sähkölaitosyhdistys ry 1972.
- Lujanen, Martti; **Asuntotuotannon ohjelmointi.** Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnittelutoimisto. Sarja A:3 1971.
- LVI-kurssi rakentajille 1969.** Suomen Rakennusinsinöörien Liitto. Julkaisu 76. Niemelä, Jorma; **Yleinen viemärlaitos.** Kaupunkiliiton käsikirjoja ja tutkimuksia n:o C 2. Joensuu 1968.
- Nykysuomen sanakirja.** Werner Söderström osakeyhtiö. Porvoo 1951.
- Omakotilainat.** Asuntohallituksen ohjekirja 3/1972.
- Plan- och byggtermer 1975.** Tekniska nomenklaturcentralen. Publication nr 58. Stockholm 1975.
- Rakennussuojelukomitean mietintö.** Komiteamietintö 1974:80.
- Rakennustekniikan käsikirja,** osa 4. Talonrakennustekniikka. Helsinki 1974.
- Rakennustekniikan käsikirja,** osa 2. Rakennusaineet ja -tarvikkeet. Helsinki 1970.
- Rakennustekniikan käsikirja,** osa 6. Talous. Helsinki 1973.
- RT-kortisto.** Rakennustietosäätiö.
- Suomen Asetuskokoelma.**
- Suomen-, tanskan-, norjan-, ruotsin-, englannin-, saksankielinen asunotosanakirja.** Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsföretags organisation 1975.
- Sähköturvallisuusmääräykset.** Sähkötarkastuslaitoksen julkaisu A 1 -74. Helsinki 1974.
- Talokohtaiset lainat.** Asuntohallituksen ohjekirja. Asuntohallitus 1972.
- Tekniikan käsikirja,** osa 5. Lämpötekniikka, talonrakennustekniikka. Jyväskylä 1970.

TIMO HEINONEN

Asuntojen peruskorjaamisesta

1. Johdanto

Asuntokannan määrään vaikuttavat uustuotannon aikaansaama asuntojen lisäys ja toisaalta olemassa olevaan asuntokantaan kohdistuvat muutokset. Asuntokannan poistumaan vaikuttaa muun muassa asuntojen purkamisen niiden huonokuntoisuuden vuoksi. Poistuman määrää lisää myös varsinkin suurimmissa kaupungeissa tapahtuva asuinhuoneistojen muuttaminen liike- ja toimistohuoneistoiksi.

Poistuman osuus laskettuna kokonaan asuntotuotannosta oli 1950-luvulla noin 30 %. Vastaavaa tilastoaineistoa 1960-luvulta ei vielä ole saatavissa. Varovaisen arvion mukaan voidaan kuitenkin katsoa asunnoista poistuvan nykyisin vuosittain noin 40 % uustuotannon määrästä.

Purkamista ehkäiseviä toimenpiteitä voidaan pitää tarkoituksenmukaisina sosiaalisista, taloudellisista, rakennus- taiteellisista ja kulttuurihistoriallisista syistä. Vanhojen asunirakennusten

ja asuma-alueiden säilyttäminen on myös asuntopoliittisesti perusteltua. Esimerkiksi Porvoon ja Rauman vanhoissa kaupungiosissa sekä Helsingin Puu-Käpylässä, joilla alueilla asuva väestö on pienituloista, asumiskustannukset ovat alhaiset. Asuntojen säilyttämisellä vähennetään myös häätöjen määrää ja niitä vaikeuksia, joita suurella osalla häädetyistä on yrittäessään löytää tulotasolleen sopivan huoneiston.

Asuntojen purkamista voidaan vähentää lisäämällä talojen korjaustointaa. Tätä voidaan edistää julkisista varoista myönnettävillä lainoilla ja avustuksilla sekä verotuksellisin toimenpitein. Korjaustoiminnan tukemisen valtion lainoin perustuu nykyisellään asuntotuotantolain (247/66) 6 §:ään, jonka mukaan lainaa voidaan myöntää omakotitalon sekä vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon peruskorjaukseen, sekä maankäyttölain (353/58) 30 §:ään, jonka mukaan sinä tarkoitettujen asuinrakennusten peruskorjausta varten voidaan myöntää lainaa.

2. Valtion myöntämät peruskorjauslainat

Maankäyttölaki

Maankäyttölain 30 §:n mukaan voidaan myöntää asuntolainoja asuinrakennusten peruskorjauksen suorittamisen rahoittamiseksi maankäyttölain mukaan muodostetuille tiloille ja alueille sekä sellaisille asuntotiloille ja asuntotonteille, joiden asuntorakentamista ei lainoiteta asuntotuotantolain-säännön nojalla.

Asuntotuotantolain 1 §:n 2 momentin mukaan asuntotuotantolaki ei koske asuntorakentamista, joka liittyy maatilatalouteen taikka kalastukseen, porotalouteen tai muuhun sellaiseen maa- ja metsätalouden ohella harjoitettavaan taloudelliseen toimintaan. Asuntotuotantoasetuksen 13 §:n mukaan on asuntohallituksen hankittava lainan myöntämisestä maatilahallituksen lausunto milloin lainaa haetaan omakotitalon peruskorjauksen rahoittamista varten sellaiselle tilalle, johon kuuluu maatalousmaata enemmän kuin kaksi verohehtaaria, tai jonka yhteenlaskettu pinta-ala on yli 10 hehtaaria Lapin läänissä ja yli 3 hehtaaria muualla maassa.

Varat peruskorjauksiin osoitetaan maatilatauden kehittämisrahastosta. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain rahaston käyttösuunnitelman. Vuonna 1975 varattiin asuntorakentamiseen 68 miljoonaa markkaa, josta peruskorjauksen osuus oli noin 20 miljoonaa. Peruskorjauslainoja myönnettiin 1121 kappaletta.

Peruskorjauslainoja myöntävät osuuspankit, säästöpankit ja Suomen Hypoteekkiyhdistys. Rahalaitos saa hoitopalkkion asiamiehenä toimimisestaan.

Peruskorjauslainaa haetaan rahalaitokselta. Maatalouspiirin maataloustoimisto antaa hakemuksesta lausuntonsa ja vahvistaa samalla peruskorjauksen ohjekustannuksen. Asianomainen keskusrahalaitos hyväksyy pankin tekemän päätöksen. Valtion edustaja on mukana hyväksymispäätöstä tehtäessä.

Lainan määrä on enintään 30 % ohjekustannuksista, minkä lisäksi hakijan varallisuudesta riippuen voidaan myöntää lisälainaa 30 %:iin asti.

Lainan korko on 3 % vuodessa ja laina-aika lainansaajan tuloista ja omaisuudesta riippuen 15–25 vuotta.

Asuntotuotantolaki

Ensimmäiset asuntotuotantolain mukaiset omakotitalojen peruskorjauslainat myönnettiin vuonna 1969. Myönnettyjen lainojen ja hakemusten määrä on ollut vuosittain vähäinen, muutama sata kappaletta. Vuonna 1974 myönnettiin noin 450 peruskorjauslainaa.

Hakemusten määrään on todennäköisesti vaikuttanut ensinnäkin se, ettei peruskorjauslainaa ole voitu myöntää kohteelle, joka aikaisemmin on saanut jotakin valtion lainaa. Tämä este poistettiin lain muutoksella 12.1.1973. Lainaa tuli myös hakea määräaikana syksyllä. Tämä rajoittava tekijä poistettiin toukokuussa 1974 annetuissa vuoden 1975 lainojen hakuohjeissa. Kun lisäksi marraskuussa 1974 annettiin omakotitalojen peruskorjaajille mahdollisuus saada henkilökohtaista lisälainaa, oli tuloksena voimakas hakemusten määrän lisäntyminen.

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahojen käyttösuunnitelmassa varattiin omakotitalojen peruskorjaukseen

13 miljoonaa markkaa, joka olisi merkinnyt noin 550 asunnon peruskorjauksista. Hakemusten lukumäärä ylitti kuitenkin kaikki odotukset. Marraskuun loppuun mennessä oli hakemuksia tullut asuntohallitukselle jo noin 2300 kappaletta.

Asuntohallitus esittikin syksyllä 1975 valtioneuvostolle asuntolainamäärärahan käyttösuunnitelman muuttamista siten, että omakotitalojen peruskorjauksiin varataan lisää 30 miljoonaa markkaa.

Valtioneuvoston hyväksyttyä käyttösuunnitelman muutoksen merkitsee tämä sitä, että vuoden 1975 aikana voidaan myöntää noin 1800 omakotitalon peruskorjauslainaa.

Eräs mielenkiintoinen havainto vuoden 1975 omakotitalojen peruskorjauslainahakemuksista on se, että hakemuksista voidaan 25 % arvioida olevan pelkkiä laajennushankkeita, noin 50 % sekä laajentamista että peruskorjausta sisältäviä sekä vain 25 % varsinaisia peruskorjaustapauksia. Asuntotuotantolain 6 §:n mukaan asuntolainaa voidaan myöntää omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten. Vaikka lakitekstissä käytetään "tai" sanaa, on asuntohallitus katsonut, että lainaa voidaan myöntää myös omakotitalon laajentamista "ja" peruskorjausta varten. Lakitekstin ahdas tulkinta ei olisi tässä tapauksessa mielekäästä.

Asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin mukaan voidaan asuntolainaa myöntää omakotitalon peruskorjausta varten. Lain 7 §:n 2 momentin mukaan lainan suuruus on enintään 30 % hyväksytystä hankinta-arvosta. Lisäksi voidaan lainanhakijalle myöntää henkilökohtaista lisälainaa enintään 30 % rakennuksen hyväksytystä hankinta-arvosta.

Peruskorjauslainaa myönnetään kunnan välityksellä ja vastuulla. Lainan myöntämiseen on kuitenkin saatava asuntohallituksen hyväksyminen (9,2 §). Tämä tarkoittaa sitä, että kunta käsittelee hakemukset, asettaa ne etuoikeusjärjestykseen ja esittää lainoja myönnettäväksi. Asuntohallitus tutkii hakemukset, hyväksyy lainat myönnettäväksi ja samalla, edellyttäen että kunta myöntää ko. lainat, myöntää kunnalle lainojen myöntämistä varten tarvittavat varat lainoina. Kysymyksessä on siten tyypillinen ns. henkilökohtainen asuntolainajärjestelmä, jossa kunta on velkasuhteessa valtioon ja peruskorjauslainansaaja velkasuhteessa kuntaan.

Jos peruskorjauslainaa myönnetään täysimääräisenä, on laina-aika 15 vuotta. Lainaa voidaan hakijan tuloista ja omaisuudesta riippuen myöntää myös 20 % ja 10 %, jolloin laina-aika edellisessä tapauksessa on 12 vuotta ja jälkimmäisessä 10 vuotta. Korko on 3 % vuodessa. Myös lisälaina voidaan myöntää porrastettuna. Lisälaina on normaalisti maksettava pois yhdellä kertaa 9 vuoden kuluttua sen myöntämisestä.

Sen osan korjauskustannuksista, mitä valtion laina ei kata, lainansaaja joutuu itse rahoittamaan. Mikäli korjauksiin joudutaan hankkimaan pankista ns. ensisijaislainaa, on kunnan asia valvoa, että lainaehdot ovat kohtuulliset. Pääsääntöisesti ei ensisijaislainan laina-aika saa olla alle 15 vuotta eikä korko yli 9,75 %. Jos kysymyksessä on pieni ensisijaislaina, ei 15 vuoden laina-aikaa ole ehdottomasti sovellettava.

Asuntotuotantolain muuttamisesta 12 päivänä tammikuuta 1973 annetulla lailla (5/73) laajennettiin peruskorjauslainoitus koskemaan omakotitalojen

lisäksi myös vuokra- ja asunto-osuus-kuntataloja. Asunto-osuus-kuntatalot ovat vuokrataloja, joten se mitä jäljempänä on sanottu vuokrataloista, koskee myös asunto-osuus-kuntataloja.

Vaikka vuokratalojen peruskorjauslainajärjestelmä on ollut olemassa lähes kolme vuotta, on lainahakemuksia tullut asuntohallitukselle vasta 60 kappaletta. Tänä vuonna on hakemuksia tullut 22 kohteen korjaamiseksi.

Todennäköisesti järjestelmän uutuus ja ehkä myös tiedon puute ovat aiheuttaneet hakemusten vähäisen määrän. Peruskorjauslainan hakeminen jo olemassa olevalle kohteelle on jonkin verran hankalampaa kuin uudisrakennuslainan hakeminen. Lainaprosessissa ei kuitenkaan ole olennaisia eroja uustuotantoon verrattuna. Nyt kun järjestelmästä on jo käytännön kokemuksia, voi sanoa, että se toimii hyvin niissä rajoissa, mitkä asuntotuotantolaki antaa.

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahan käyttösuunnitelmassa varattiin vuokratalojen peruskorjauksiin 30 miljoonaa markkaa. Tämä merkitsee sitä, että määrärahat riittävät tällä hetkellä jokaisen juridisesti ja teknillisesti kelvollisen kohteen lainoittamiseen. Niinpä juuri nyt kannattaisikin hakea peruskorjauslainaa.

Peruskorjauslainaa voi hakea ympäri vuoden. Koska mitään peruskorjauksen ohjekustannuksia ei ole vahvistettu ja lainan määrä on 60 % todellisista korjauskustannuksista, ei ehdollista lainapäätöstä voida antaa, koska lainan määrää ei hakuaiheesta vielä tiedetä.

Lainanhakijan on syytä ensin varmistaa asuntohallituksen rahoitusosastolta, että kohde on juridisesti lainoituskelpoinen. Tässä alustavassa tarkastelussa tutkitaan ensinnäkin se, että kyseessä on vuokratalo, kiin-

teistön omistus pohja, tonttikysymys, vakuutus kysymykset sekä vuokralaisen tulo- ja omaisuustaso. Mikäli kohde on lainoituskelpoinen, on lainanhakijan hyväksyttävä korjaussuunnitelma ja -kustannukset asuntohallituksen teknillisellä osastolla.

Asuntotuotantolain perusteluissa todetaan peruskorjauksen teknillisestä suorittamisesta vain: "Lainmuutoksella pyritään tekemään mahdolliseksi vanhojen tällaisten talojen korjaaminen niin, että talon asumis- ja käyttöominaisuudet korjauksen avulla saadaan paranemaan siinä määrin, että ne tulevat vastaamaan tyydyttävää asuntojen varuste- ja laatu tasoa. Peruskorjauksella ei tällöin tarkoiteta sellaista rakennuksen runkoon ja muihin rakenteisiin kohdistuvaa parannuskorjausta, joka kustannuksiltaan tulisi vastaamaan uustuotantoa".

Peruskorjauksen teknillistä puolta tutkii parhaillaan asuntohallituksessa työryhmä, joten siihen ei ole aihetta tässä puuttua.

Kun kohteen korjaussuunnitelma ja -kustannukset on hyväksytty, on asuntohallituksen rahaoitusosastolle toimittava lainan myöntämistä varten pääosin samat asiakirjat ja selvitykset kuin uudisrakennuslainaa haettaessa.

Vuokrataloille myönnettävän peruskorjauslainan suuruus on enintään 60 % hyväksytystä hankinta-arvosta (7.1 §). Asuntotuotantolain 7 §:n 5 momentin mukaan myönnettäessä asuntolainaa rakennuksen peruskorjausta varten katsotaan hankinta-arvoksi vain peruskorjauksen suorittamisesta aiheutunut hyväksytty kustannus. Lain perusteluissa sanotaan, että säännönmukaiset kunnossapitotoimenpiteet olisi suoritettava sitä mukaa kuin tarvetta ilmenee niin, ettei talojen huono hoito sinänsä johtaisi peruskorjaustarpeen syntymiseen. Tämän joh-

dosta asuntohallitus erottaa peruskorjauskustannuksia vahvistaessaan peruskorjausten osuuden kokonaiskorjauskustannuksista ja myöntää asuntolainaa vain varsinaisen peruskorjauksen suorittamista varten. Tällä pyritään lain perustelut huomioon ottaen estämään se, että lainanhakija jättäisi tarkoituksellisesti vuosikorjaukset tekemättä ja hakisi sitten asuntohallitukselta peruskorjauslainaa laininlyönneistä johtuvaa korjaustarvetta varten.

Peruskorjauslainan ehdot ovat samat kuin uudisrakennuslainan. Korke on siten 1 % ensimmäisenä viisivuotiskautena ja sen jälkeen 3 %. Lainaaika on enintään 25 vuotta, mutta käytännössä lainaajat tullevat joissakin tapauksissa olemaan tätä lyhyempiä.

Mikäli kohteen korjaukseen tarvitaan asuntolainan ja lainansaaajan omien varojen lisäksi muuta lainaa, tulee sen olla myönnetty ensisijaislainaehdoin. Laina-aika on siten 17, 22 tai 25 vuotta ja korko vastaavasti 9,25 %, 9,75 % tai 10 %. Kuoletusohjelma on takapainoinen.

Myönnettyä peruskorjauslainaa voidaan nostaa jo rakennusaikana rakennustyön edistymisen mukaan.

Asuntotuotantolain 8 §:n 2 momentin mukaan saa asuntolainan ja ensisijaislainojen yhteenlaskettu määrä olla enintään 95 % vakuuden arvosta. Jos vakuutena on kiinnitys kiinteistöön, on vakuuden riittävyden arvioimisessa omat vaikeutensa. Uustuotannossa kiinteistön arvoksi katsotaan sen hankinta-arvo eli rakennus- ja tonttikustannukset yhteensä. Peruskorjaustapauksissa asuntohallitus harkitessaan kiinnevakuuden riittävyttä lisää peruskorjauksen hintaan rakennusten arvon ennen korjausta sekä tontin arvon. Rakennusten sekä ton-

tin arvon määrittämisessä käytetään apuna sekä kiinteistön verotustodistusta että rakennustarkastajan arviota kiinteistön arvosta. Näin laskien saadusta kiinteistön nykyarvosta saavat asuntolainat ja ensisijaislainat olla enintään 95 %.

Jos tontilla sijaitsee muita rakennuksia, esimerkiksi liike- tai tehdarakennuksia, on kiinnevakuuden hankkiminen usein mahdotonta. Tällöin on hankittava muu asuntohallituksen riittäväksi katsoma vakuus. Useimmiten tulee kysymykseen kunnan tai rahalaitoksen antama vähintään asuntolainan suuruinen omavelkainen takaus.

Asuntotuotantoasetuksen 6 §:n mukaan tulee peruskorjattavassa vuokratalossa olevien asuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 75 % rakennuksen huoneistojen kokonaispinta-alasta. Tämä määräys rajoittaa sellaisten vuokratyöissä olevien vanhojen rakennusten peruskorjausta, joissa on liike, toimisto- tms. tilaa yli 25 %. Asuntohallitus on kuitenkin 16.4.1975 tehnyt periaatepäätöksen siitä, että asuntolainaa voidaan myöntää myös muussa kuin asuntokäytössä aikaisemmin olleen rakennuksen korjaamiseksi siten, että taloon korjauksen yhteydessä rakennetaan asuntoja. Näin ollen, mikäli liiketilat muutetaan asunnoksi, voidaan talon korjaukseen myöntää peruskorjauslainaa.

Asuntohallitukselta on tiedusteltu mahdollisuuksia mm. entisen verotodistuksen, koulurakennuksen jne muuttamisesta asunnoiksi. Tällaisen muutokorjauksen lainoittamiselle ei nykyisin em. periaatepäätöksen jälkeen pitäisi olla estettä. Helsingissä on runsaasti käyttämätöntä ullakkotilaa, joka lie-nee teknillisesti helposti muutettavissa asunnoiksi. Jos tällainen vuokratalo peruskorjataan, ei mikään estäne samassa yhteydessä muuttamasta ul-

lakkotilaa asunnoiksi ja saada myös muutoksen osalle asuntolainaa. Asuntolainan myöntämisen edellytyksenä tietenkin on, että kaava- ja rakennusvalvontaviranomaiset hyväksyvät tällaisen muutuskorjauksen.

Kun vuokratalon peruskorjaukseen on myönnetty asuntolainaa, tulee talo asuntotuotantolain rajoitussäädösten alaiseksi. Asuntotuotantolain 15 §:n mukaan vuokratalo, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolainaa, saadaan siinä tapauksessa, että lainaa ei ole kokonaan maksettu takaisin, luovuttaa ainoastaan asuntohallituksen hyväksymien perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta kunnalle tai kunnan nimeämälle tai asuntohallituksen hyväksymälle ostajalle ja vain mikäli asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset ovat olemassa. Tällöin laina voidaan siirtää luovutuksen saajan vastattavaksi.

Jollei luovutus tapahdu edellä kerrotun mukaisesti tai jos vuokrataloa tai sille kuuluvaa asuinhuoneistoa ryhdytään pysyvästi käyttämään muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, voidaan laina kokonaan tai osaksi irtisanoa heti takaisin maksettavaksi. Lisäksi voidaan luovuttaja tai, milloin kysymyksessä on talon taikka vuokrataloon kuuluvan asuinhuoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, omistaja velvoittaa kokonaan tai osaksi suorittamaan valtiolle kiinteistön käyvän hinnan ja asuntotuotantolain 15 a §:ssä säädetyllä tavalla lasketun kiinteistön arvon erotus.

Asuntotuotantolain 5 §:n mukaan peruskorjaukseen tarkoitettun asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että peruskorjattavan talon asukkaiden tukemisen on katsottava olevan sosiaalisesti tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti tarpeellista.

Lain tarkoittamien edellytysten soveltamisessa peruskorjaustapauksiin asuntohallitus ottaa kuitenkin huomioon sen, että niissä uustuotannosta poiketen on olemassa voimassa olevat vuokrasuhteet ja että tällöin lähinnä uustuotantoa varten vahvistetut tulo-rajat voisivat johtaa lainan epäämiseen tapauksissa, jossa se peruskorjauksen tarkoituksen huomioon ottaen ei olisi sosiaalisesti tarkoituksenmukaista.

Mikäli kaikki talon nykyiset asukkaat eivät täytä asuntohallituksen vuokratalojen asukkaiden valitsemiselle asettamia tuloja ja omaisuutta koskevia ehtoja, on lainan myöntämisen edellytyksenä kuitenkin, että poikkeamat asuntohallituksen hyväksymistä tulorajoista eivät ole siinä määrin oleellisia, ettei lainan myöntämistä voida pitää perusteltuna. Uuden vuokralaisen valintaan on saatava asuntohallituksen hyväksyminen.

Asuntotuotantoasetuksen 21 §:n 1 momentin mukaan ei vuokralaiselta asuinhuoneistosta perittävä vuokra saa olla asuntohallituksen määräämien perusteiden mukaista kohtuullista vuokraa korkeampi. Vuokrat määrätään ns. omakustannusperiaatteen mukaisesti, mikä tarkoittaa sitä, että vain todelliset kustannukset saa ottaa vuokrissa huomioon, minkä lisäksi lainansaaajan omalle sijoitukselle voidaan laskea 8 %:n korko. Koska jokainen peruskorjaustapaus on erilainen, on vuokrien määrääminen vaikeaa. Tapauksen vähäluokuisuuden johdosta on käytäntö vasta muodostumassa. Yleisenä havaintona voi kuitenkin sanoa, että vuokrat ovat kohtuulliset, keskimäärin 6—8 mk/m²/kk. Vuokran edullisuus johtuu siitä, että korjattua kiinteistöä rasittavat normaalisti huomattavasti pienemmät ensisijaislainat

kuin uudisrakennusta, joten pääomamenot ovat pienet.

Kunnallisen viranomaisen asia on valvoa vuokran suuruutta.

Yhteenveto

Mitään tarkkoja tilastoja asuntojen peruskorjaamisesta ei ole tällä hetkellä olemassa.

Asuntotuotantoneuvottelukunnan alainen laatutasojaosto on arvioinut valtakunnallisen asunto-ohjelmatyön yhteydessä rakennustarvikkeiden myyntilukujen ja asuntokantaa koskevien tilastojen perusteella 1960-luvulla maassamme suoritetun vuosittain noin 10 000 peruskorjaustoimenpidettä, joiden yhteydessä asuntoihin on saatu mm. keskuslämmitys, vesijohto ja viemäri.

Jaosto on olettanut asunnon peruskorjaamisen maksavan noin 600 mk/m², jolloin kustannus olisi keskimäärin 36 000 mk/asunto. Asuntojen ja asuinrakennusten peruskorjauksen kustannukset ovat siten laatutasojaoston arvion mukaan noin 360 miljoonaa markkaa vuodessa eli noin 7 % asuntorakentamisen kustannuksista.

Asunnontarvejaosto on mietintöluonnoksessaan tarkastellut keinoja poistuman vähentämiseen. Tämä edellyttää peruskorjaustoiminnan lisäämistä. Jaosto on päättänyt laskelmissaan 6 700 asuntoon vuosina 1976—1980 ja 11 000 asuntoon vuosina 1981—1985. Ohjelmakaudella 1976—1985 tämä merkitsisi yhdessä muutenkin suoritettavaksi arvioidun noin 100 000 asunnon peruskorjauksen kanssa yhteensä noin 188 500 asunnon peruskorjaamista.

Esitetyn määrällisen tavoitteen toteutuminen merkitsisi jaostojen alustavan arvion mukaan kustannusten nousua noin 786 miljoonaa markkaa vuodessa ajanjaksolla 1976—1985. Edelleen jaostot ovat todenneet, että perus-

parantamisen volyyymia ei ole kuitenkaan mm. resurssitekiöistä johtuen mahdollista eikä syytäkään välittömästi yrittää nostaa asetettuun keskimääräistavoitteeseen. Ohjelmakauden alkupuolella tulisi korjata noin 16 700 asuntoa vuodessa ja loppupuolella noin 21 000. Tällöin perusparantamisen kustannukset olisivat ohjelmakauden alkupuolella noin 685 milj. mk vuodessa ja loppupuolella noin 890 milj. mk vuodessa.

Koska peruskorjaustoiminnan määrä vastaavasti vähentää uustuotannon määrää ja jos uuden asunnon hinnaksi arvioidaan keskimäärin 100 000 mk, saadaan peruskorjauksen lisäämisestä johtuvaksi säästökäsi jaostojen arvion mukaan

1976—80 346 milj. mk vuodessa

1981—85 571 milj. mk vuodessa

Jaostojen laskelmat ovat teoreettisia. Kuitenkin ne osoittavat kuinka todella huomattavia kansantaloudellisia säästöjä voidaan saavuttaa peruskorjaustoimintaa lisäämällä.

Maassamme arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 500 000 asuntoa ilman perusvarusteita. Jaostot ovat yksimielisiä siitä, että peruskorjaustoimintaa tulee lisätä. Poistuman vähentäminen edellyttää asuntojen peruskorjauslainoituksen määrän lisäämistä. Peruskorjaustoiminta tulisi jaostojen mielestä ulottaa koko asuntokantaa koskevaksi, siis myös asunto-osakeyhtiötaloja ja muitakin omistuspohjaisia taloja kuin omakotitaloja koskevaksi.

Kansantaloudellisesti on hyvä mitä enemmän asuntoja peruskorjataan, koska se vähentää uudisrakentamistarvetta ja säästää siten resurssejamme. Asuntotuotantolain 5 §:n mukaan lainan myöntämisen edellytyksenä on kuitenkin, että "niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi asuntolainan tai muiden

tukitoimenpiteiden avulla rakennettava, laajennettava tai peruskorjattava rakennus tai hankittava asuinhuoneisto on tarkoitettu, on katsottava sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi”.

Yksinkertaisesti voidaan sanoa tä-

män merkitsevän sitä, että tuen on nykyisen lain mukaan kohdistuttava vähävaraisiin henkilöihin. Eräs uuden peruskorjauslainsäädäntömme keskeinen kysymys tulee olemaan taloudellisten ja sosiaalisten näkökohtien keskinäinen suhde.

Suomen asuntokantatilastoja

Suomen asuntokannasta 60 % on rakennettu viimeisten 25 vuoden aikana

Suomessa tuotettiin vuosina 1951—1975 yhteensä 1.013.000 uutta asuntoa. Tämä on enempi kuin maan koko asuntokanta vuoden 1950 lopussa.

Käytöstä poistui tuona aikana noin 359.000 vanhaa tai sijaintinsa vuoksi tyhjäksi jätettyä asuntoa. Poistumaksi on laskettu 1970-luvulla 24.000 asuntoa/vuosi.

Suomen asuntokannasta oli vuoden 1975 lopussa 60 % alle 25 vuoden ikäisiä. Vuonna 1950 asui keskimäärin 1,52 henkilöä huonetta kohden. Vuoden 1975 päättyessä oli vastaava keskimääräluku 0,93.

Väkiluvun, asuntokuntien määrän, asuntokannan ja asumistiheyden kehitys:

	1950 ¹⁾	1960 ¹⁾	1970 ¹⁾	1975 ²⁾
Väkiluku	4.040.000	4.350.000	4.598.000	4.747.000
asuntokuntia kpl	1.121.000	1.315.000	1.519.000	1.654.000
asuntoja kpl	999.000	1.211.000	1.463.000	1.653.000
asumistiheys	1,52	1,31	1,03	0,93
(henkilö/huone keittiö huoneeksi lukien)				
1) väestölaskenta				
2) laskennallinen arvio				

Suomen asuntokannasta 62 % on omistusasuntoja

Hallinta- ja rahoitusmuodon perusteella Suomen asuntokanta jakautuu seuraavasti	
Omakotitaloasunnot	
— valtion lainoittamat	14 %
— vapaarahoitteiset	28
Omat osakehuoneistot	
— valtion lainoittamat	8
— vapaarahoitteiset	12
Omistusasunnot yhteensä	62
Vuokra-asunnot	
— valtion lainoittamat	
— kuntien ja kuntainliittojen omistamat	2
— työsuhdeasunnot	1
— muut	1
— vapaarahoitteiset	
— työsuhdeasunnot	10
— muut	24
Osuuskunta-asunnot	
— valtion lainoittamat	—
Vuokra- ja osuuskunta-asunnot yhteensä	38
Asuntoja kaikkiaan	100
Kaikista asunnoista on 26 % rakennettu valtion lainoin avustettuna. Valtion lainan osuus on 30 % — 60 % hankkeen rakentamiskustannuksista. Rakennusmaan ja kunnallisteknillisten töiden rahoitukseen ei myönnetä valtion asuntolainoja.	

Suomen asuntotuotanto vuosina 1951—75

Vuosi	Valmis- tuneet asunnot kaik- kiaan	Valmis- tuneet asunnot 1 000 asukasta	Valtion osalai- noittama asunto- tuotanto	Vapaa- rahoit- teinen asunto- tuotanto	Valtion osalai- noittaman tuo- tannon osuus koko asunto- tuotannosta %
1951	28 700	7.1	19 821	8 879	69
1952	31 800	7.7	22 144	9 656	70
1953	29 600	7.1	23 563	6 037	80
1954	32 200	7.6	24 326	7 874	76
1955	33 200	7.8	25 230	7 970	76
1956	30 500	7.1	21 479	9 021	70
1957	32 700	7.5	20 435	12 265	62
1958	29 999	6.9	17 882	12 117	60
1959	29 950	6.8	19 752	10 198	66
1960	31 525	7.1	13 223	18 302	42
1961	37 299	8.3	13 277	24 022	36
1962	37 449	8.3	10 494	26 955	28
1963	44 133	9.7	11 110	33 023	25
1964	35 381	7.7	11 692	23 689	33
1965	36 661	7.9	11 612	25 049	32
1966	36 457	7.8	14 288	22 169	39
1967	38 710	7.9	14 432	24 278	37
1968	36 023	7.6	16 028	19 995	44
1969	40 479	8.6	20 302	20 177	50
1970	49 747	10.7	21 503	28 244	43
1971	50 395	10.8	22 971	27 424	46
1972	59 937	13.0	32 587	27 350	54
1973	62 358	13.3	37 237	25 121	60
1974	73 105	15.6	35 319	37 786	48
1975 ¹⁾	69.047	13.8	35.240	33.807	52

¹⁾ ennakkotieto

Valtion asuntomäärärahat ja myönnetyt asuntolainat 1960, -70 ja -75

Vuosi	Asuntomäärän ehdot 1)	Myönnetyt asuntolainat 2)	Asuntomäärärahat v. 1975 rahassa 3)	Myönnetyt asuntolainat v. 1975 rahassa 3)
1960	75 000 000	76 423 000	215 212 000	219 408 000
1970	480 000 000	445 000 000	806 937 000	749 291 230
1975	1.670 000 000	1.596 000 000	1.670 000 000	1.596 000 000

- 1) Valtion sekä varsinaisissa että lisäbudjeteissa esitetyt määrärahat.
 2) Tilastoitu myöntämivuoden mukaan tilippumatta siltä, minkä vuoden määrärahasta lainat on myönnetty.
 3) Muunnettu vuoden 1975 arvoon rakennusindeksin avulla.

Asuntohallituksen lainoittaman asuntotuotannon rahoitus 1961, -70 ja -75

	1961	1970	1975
Rakentajien pääoma	20,6 %	23,8 %	41 %
Ensisijaislainat	42,0 %	36,1 %	32 %
Arava- ja asuntolainat	37,4 %	40,1 %	27 %
Yhteensä	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Vuosina 1949—75 asuntohallitus on lainoittanut yhteensä noin 429.000 asuntoa.

Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975

Diplomi-insinööri
 Pekka Löyttyniemi

Toteuttaessaan asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa Suomen Asuntoliitto on työskennellyt monin tavoin erityisesti kuluttajavalistustoiminnan edistämiseksi. Toimintavuoden aikana järjestettiin kuusi eri keskustelutilaisuutta, joista puolet pidettiin pääkaupungin ulkopuolella. Näiden keskustelutilaisuuksien lisäksi Asuntoliiton toiminta suuntautui aktiivisesti myös eräiden asuntoasiana koskettavien tärkeiden kysymysten hoitamiseen. Asun-

toliitto suoritti laajoja tutkimuksia, teki aloitteita ja pyrki usealla tavalla mm. asuntoasiain tiedotustoiminnan kehittämiseen ja parantamiseen.

Laaja asuntosanasto valmistui

Asuntoliitto laati toimintakauden aikana ensin noin sata sanaa käsittävän asuntokauppasanaston. Tämä työ julkaistiin Asumistaso 75:ssä. Asuntohallituksen myöntämän tutkimusmäärärahan turvin laadittiin sitten vielä laa-

jempi noin 300 sanaa käsittävä asun-
sanasto ja tähän liittyen asun-
sanaston kehittämissuunnitelma. Nyt valmiiksi saa-
tu asun-
sanasto on julkaistuna tässä
asun-
sanasto-julkaisussa. Tarkoituksena
on vielä jatkaa Asuntoliiton toimesta
yhdessä Rakennustietosäätiön kanssa
asun-
sanaston laadintatyötä. Tätä var-
ten on asun-
tohallitukselta anottu tut-
kimusmäärärahaa.

Asuntoasiain tiedottajakilpailu

Viime vuonna julkistettiin Asuntoliiton
toimesta asuntoasiain tiedottaja-
kilpailu.

Tämä kilpailu oli tarkoitettu asun-
toasioista tiedottaville toimittajille ja
muillekin henkilöille. Kilpailuaika päät-
tyi vuoden lopussa ja tulokset julkis-
tettiin vuoden 1976 alkupuolella.

Kilpailua ratkaistaessa otettiin erityi-
sesti huomioon tiedotustoiminnan laa-
tu, asiallisuus ja merkitys asuntoasiain
kuluttajavalistuksena.

Asuntoradio aloitti toimintansa

Asuntoliitto teki aikanaan vuonna
1974 yhdessä eräiden muiden järjestö-
jen kanssa aloitteen Yleisradiolle jat-
kuvan asuntoradion toimittamisesta.
Tämä aloite johti sitten tulokseen ja
vuoden 1975 keväällä alettiin Yleisra-

dion toimesta toimittaa jatkuvaa asun-
toradiota, joka lähetetään joka toinen
lauantai iltapäivällä. Asuntoradio on
tarkoitettu asiallisen kuluttajavalistuk-
sen tiedottamiseen ja se on tarkoit-
ettu pysyväksi.

Asuntojen peruskorjaustoiminnan edistäminen

Asuntoliitto on paneutunut myös
asuntojen peruskorjaustoiminnan ke-
hittämiseen. Toimintavuonna teetettiin
asiaa koskeva alustava selvitys koskien
tässä vaiheessa peruskorjaustoiminnan
rahoitusta. Asuntoliitto pyrkii jatkossa
paneutumaan tähän kysymykseen vie-
lä tarkemmin. Asian kehittämiseksi on
Asuntoliitto anonut asun-
tohallitukselta tutkimusmäärärahaa.

Pienimuotoisen asuntorakentamisen edistäminen

Asuntoliitto laati vuoden 1975 loppu-
puolella selvityksen pienimuotoisen
asuntorakentamisen edistämisestä. Tä-
män perusteella liitto teki pääkaupun-
kiseudun kunnille esityksen pienimuo-
toisen asuntorakentamisen edistämi-
seksi. Asiasta pidettiin neuvottelu pää-
kaupunkiseudun kuntien johdon kans-
sa ja yhteisesti todettiin asian merki-
tys.

RAKENNUSLAKI

Eduskunnan vuoden 1969 valtiopäivillä
lausuman toivomuksen mukaisesti on si-
säasiainministeriön toimesta ryhdytty val-
mistelemaan kaavoitusta ja rakennustoin-
ta koskevan lain kokonaisuudistusta.

Osana tästä työstä astui korjattu raken-
nuslaki voimaan 1. päivänä tammikuuta
1974. Tätä lakia on sittemmin korjattu 20.
päivänä kesäkuuta 1974 (530/74) ja 25. päi-
vänä elokuuta 1975 (674/75).

Seuraavassa julkaistaan rakennuslaki ko-
korjaukset ja muutokset huomioltuna.

1 OSASTO

Yhtelset 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 kauppaltaan.

4 §.

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

Muuta asutusta sanotaan haja-asutukseksi.

5 §.

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava. (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 maanviljelystiilaan kuuluvan talousrakennuksen.

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

6 §.

Taaja-asutusta älkön sallittako muodostettavaksi alueelle, jolle katujen tai teiden rakentaminen tai vedensainnin tai viemäröinnin järjestäminen aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia taikka joka terveydellisestä kannalta tai muutoin on taaja-asutukseen sopimaton.

Asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaustoimintuksissa 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 maanviljelystiilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asiana.

Lääninhallituksen on valvottava rakennustoimia ja kaavoitusta läänissään.

Rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleistä suunnittelua kunnassa johtaa kunnanhallitus.

9 §.

Rakennustoimintaa valvoo kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysoikeus.

10 §.

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

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

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

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten maalaiskunnassa tulee olla rakennuslautakunnan alainen yksi tai useampi pää- tai sivuvirkainen rakennustarkastaja. Kuitenkin voi rakennustarkastajan virka olla yhdistettyä kunnan muuhun virkaan. Kunnilla voi myös olla lääninhallituksen luvalla yhtenäinen rakennustarkastaja. Milloin rakennustoiminta kunnassa on niin vähäistä, ettei rakennustarkastajan virkaa voida pitää tarpeellisena, lääninhallitus voi hakemuksesta vapauttaa kunnan siitä ylläpitämästä. (536/60.)

Rakennustarkastajalta vaaditaan teknillisen koulun rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla suoritettu tekniikon tutkinto tai aikaisempi siitä 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-alueita varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan altaamisesta 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 alueita varten, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa, antaa paikallisista oloista johtuvia ja muuta lain tai asetuksen säännöksiä täydentäviä määräyksiä, jotka voidaan katsoa tarpeellisiksi sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi sekä vastasen kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi, kuten

1) alueen tai sen osan käyttämisestä pääasiassa

erityisin rakennustarkoituksin, niin kuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;

2) pääsysteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

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

4) rakennustavasta ja vähimmäistä etäisyydestä rakennusten välillä. (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 määrärahojen mukaan, taikka, jos niitä ei ole, suurempia velvollisuuksia, kuin yleisesti kaupungissa noudatettavina olleiden määrärahojen mukaan on ollut mahdollista.

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

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaissa (246/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärin rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapidamisesta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle asetettavia velvollisuuksia määrätessä 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 viemärin rakentamista ja kunnossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesilaissa 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 (seutukaava-määräykset).

Seutukaava määrätään laadittavaksi alueita varten (seutukaava-alue), johon kuuluvat annetun muodostavat talousmaantieteellisesti ja muutoin tarkoituksenmukaisien kokonaisuuden mahdollisuuksien mukaan niin, että seutukaava-alue käsittää läänin taikka ettei läänin jakautuu kahteen tai useampaan seutukaava-alueeseen.

Seutukaavan laatimisesta antaa määrärahojen sisäasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin mää-

rälään myös niistä erityisistä tarkoituksista, joihin seutukaavan laatimisella pyritään. (493/68.)

19 §.

Kun sisäasiainministeriö on antanut 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua määrärahojen, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntainliitto (seutukaavaallitto).

Seutukaavaallitto voi sisäasiainministeriön suostumuksella ottaa suoritatakseen myös muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tai seutukaavaalliton asiaksi muutoin säädettyjä tehtäviä, milloin niiden voidaan katsoa sopivaksi liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitettua toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

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

20 §.

Läänissä, jossa on kaksi tai useampia seutukaava-alueita, on läänin seutukaava-toimikunta, jonka tehtävänä on aloittaa tekemällä, neuvottelulla käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaallittojen välillä ja yhdensuuntaisuudesta niiden toiminnassa sekä seutukaavojen sopeuttamisesta toisiinsa.

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

Toimikunta hyväksyy itselleen ohjesäntönsä, joka on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Toimikunnan menosta seutukaavaallitot vastaavat jäsenkunnissaan edellisenä vuotena henkilökohtoitettujen 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 seutukaavaalliton perustamisen jälkeen on määrätty kuulumaan seutukaava-alueeseen ja sen johdosta on liittynyt seutukaavaallittoon, voidaan sen mukaan, kuin seutukaavaalliton perustamisessa määrätään, periä kohtuullinen korvaus samastaan osuudesta seutukaavaalliton varoihin. Jos seutukaava-alueetta supistetaan, on sen johdosta seutukaavaallitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaalliton varoihin.

22 §.

Seutukaavaalliton tulee huolehtia seutukaavan laatimisesta tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta 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 tarkoituksiin varten. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota seudun oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaavaa on mahdollisuuksien mukaan sopeutettava seutukaava-alueeseen rajoitettujen alueiden seutukaavoitukseen sekä valtakunnansuunnitteluun. Kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajille kohtuutonta haittaa.

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

Perusteet, joiden mukaan jäsenkunnat ovat velvollisia antamaan varoja seutukaavaliiton toimintaan varten, on liiton perussäännössä määrättävä siten että kuntien maksuosuudet ovat kohtuullisessa suhteessa niiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja niille kaavasta koituihin 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 aloitussuunnitelman 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 määrämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeelliseksi 20 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 22 §:n 1 momentissa mainittujen tehtävien suorittamista varten. Kustannuksia, jotka kohdistuvat edellä mainittua lääninhallituksen päätöstä edeltäneeseen aikaan, ei tällöin voida hyväksyä, ellei siihen ole erityistä syytä.

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

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

Tässä pykälässä tarkoitettuja ohjelmia ja arvioita laadittaessa on kuultava läänin seutukaavatoimikuntaa. (493/68.)

24 §.

Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyyn kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syytä valtionosuus voidaan suorittaa myös kustannusarvioita poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin.

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

Valtionosuuden suorittamista on haettava sisäasiainministeriöltä kuitenkin kalenterivuodelta ennen seuraavan maaliskuun loppua uhallä, että hakemus muutoin voidaan hylätä, jollei pätevää syytä myöhästymiseen näydetä.

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 suunniteltessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteutumista. (493/68.)

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

27 §.

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

Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakkolunastaa seutukaavan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, milloin se on tarpeellista seutukaavan toteuttamiselle sellaiselta osalta, jolla on olennaisista 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 seutukaavaehtotuksen tai liittovaltuuston hyväksyttävää seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen rakentamiseen (rakentamisrajoitus). Rajoitus ei kuitenkaan koske 5 §:n 3 momentissa tarkoitetun 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 syytä pitennä tätä aikaa enintään kahdella vuodella. (493/68.)

4 luku.

Yleiskaava.

28 §.

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

- 1) asumiseen;
- 2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kaupaa 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 (yleiskaavamaääräykset). (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 katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetty oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistetaan 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 valkeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

Vastaavasti voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää suorittamasta kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti solallinen 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 kieltö.

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

Tässä pykälässä säädettyjä rajoituksista johdustava lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 170 §:ssä. Milloin 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvaatimusta koskeva kanna 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 laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiainministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle rakennuskiehellon 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 viranomai-

sesta, on vastaavasti sovellettava myös edellä 1 momentissa tarkoitettuun kieltöön. (493/68.)

32 a §.

Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta yleiskaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittäämiseen 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 terveyllisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimulistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon välitsevat maanomistustulot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian raskaviksi 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 niihin tarkoituksiin alkaisemmin 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 liiki-määräiset korkeusluvut, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemäroimiseen.

36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita: 1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muuta rakennustoimintaa varten (rakennuskorttelit); 2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (katualue); 3) toreiksi ja katuaukioiksi; 4) puistoja, urheilu-, ulkoilu- ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (virkistysalueet); 5) rautateitä, raiteita, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköintipaikkoja, vesiteitä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia kauttakulku- tai sääntöliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, jolle ei ole pääsyy tontilla eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (liikennealueet);

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

7) hautausmaita, ruuhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsuojelua, sotilallaista laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (erityisalueet); sekä

8) vesialueiksi.

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

37 §.

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

Tonttijako on osoitettava tonttijakokartalla, josta selvää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu. Tonttijakon on oltava tarkoituksenmukainen, ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistusoiloihin.

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 vahvistetavaksi.

Tonttijakon hyväksyy kaupunginhallitus. (250/66.)

39 §.

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

40 §.

Jos voimassa olevan tonttijakon muuttamisen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä milloin:

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

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

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

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kaupunginhallitukselle esitys tonttijakon muuttamisesta. (250/66.)

Oikeuden suostumuksella tontinmuodostukseen eräissä tapauksissa on säädetty erikseen.

41 §.

Milloin asemakaavan tai tonttijakon muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on siitä pyytänyt, kaupungilla on oikeus omistajalta peräi kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulustusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

42 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa (rakentamisrajotus). Rakennuskielto on voimassa:

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

2) tontilla, jota ei ole hyväksytty tonttorekisteriin;

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

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

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

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa häiriötä asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68.)

42 a §.

Alueella, jolla on voimassa 42 §:n 2 momentin 3, 4, tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei ilman maistraatin lupaa saa purkaa rakennusta tai sen osaa eikä käyttää rakennusta tai sen osaa olennaisesti toiseen tarkoitukseen, kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa.

Maistraatti voi myöntää luvan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tahi käyttötarkoituksen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa häiriötä kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

43 §.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikenneyhteydet sekä viemärit on järjestetty ja veden-saanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kaivamis-, louhimis-, tasoitamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei 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. Tämä 42 §:n 2 momentissa on säädetty. Ei sovelleta alueella, jolle 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 maanmittauslaitoksessa 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 korvaukselta panna kuntoon tiemaa siihen kuuluvina ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

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

45 §.

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

46 §.

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

Lojaassa, isojaon järjestelyssä tai uusjaossa tahi muussa jalokainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittauslaitoksessa yhteiseksi erotettu tie-alue, joka sisältyy tonttiin, siirtyi milloin tontin muulle osalle on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman. Yhteisen tien osakkailla on oikeus vaatia korvausta tontinomistajalta.

47 §.

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

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

48 §.

Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitetun maan haltuunsa, kun siitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan tarkoituksensa käyttäväksi 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 muuttettaessa tulee sisällymään katualueeseen, kaupunki saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

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

49 §.

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

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

7 luku.

Maan lunastaminen.

50 §.

Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka

on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muuhin kaupungin tarpeisiin.

Yleiskaava-alueella voi valtioneuvosto myöntää kaupungille luvan lunastaa liikenneväyläksi varittavan maan sekä sellaisen yleisiä tarpeita varten varatun alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muuhin 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 kehityksen saatuaan rakentanut tonttia; lupaa alkioon 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 osalta 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 alkioon myönnettävä, jos katualueita ympäröivien tonttien omistajat sitoutuvat määräjässä luovuttamaan katu-alueeksi 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 tarpeellisena yleisen asutustuotannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostettu tontti on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisessa ajassa.

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

54 §.

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

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tonttinosan omistajalla oikeus lunastaa muut tonttinosat 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 muulle osille tulevan korvauksen tallettamisesta uloston-

haltijalle. Jos on useampia, jotka tahtovat lunastaa, määrätään etu oikeus 1 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan. Jos tontinoman omistajat eivät tahdo lunastaa, on kaupungilla samanlainen oikeus 90 päivän kuluessa sanotun määräjän päättymisestä.

55 §.
Jollei tontinoman omistaja vuoden kuluessa tonttijaaon 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 tontinoman 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 tontinoman omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

Edellä 54 §:ssä säädetty kaupungin lunastus-oikeus ei vaikuta 1 momentissa säädettyyn lunastusoikeuteen.

56 §.
Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustolmintaan 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, yleiskaavaan tai asemakaavaan 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 tontinoman omistaja sen johdosta, ettei tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki velvollinen lunastamaan sellaisen tontinoman vuoden kuluessa tonttijaaon vahvistamisesta, jollei toinen tontinoman omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

58 §.
Kaupungille tai valtiolle 56 tai 57 §:ssä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta taikka hakemus luvan myöntämisestä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (493/68.)

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

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

59 §.
Kaupungin maalla olevan toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden saa kaupunki samassa järjestyksessä, kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

Jos toiselle kuuluu rakennus tai laitos taikka nautintarasite tai muu sellainen oikeus estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamassa pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, tontinomistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä, kuin tontinoman lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamiseksi 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 §.
Omalsuudesta, joka kaupungissa lunastetaan tämän lain perusteella, on omistajalle suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus.

Korvausta määrättäessä alkioon otettava huomioon sellaista omaisuuden arvon muuttamista, joka aiheutuu tarjonnan rajoittamisesta tai muusta tilapäisestä syystä johtuvasta hintasuhteiden vaihtelusta.

Alkioon korvausta määrättäessä sovellettao kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta ylleseen tarpeeseen 14 päivänä heinäkuuta 1898 annetun lain (pakkolunastuslaki) 14 §:n säännöstä.

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

61 §.
Tämän luvun säännöksiin perustuvassa lunastustoimituksessa suorittaa pakkolunastuslain 25 §:ssä mainitun lautakunnan tehtävä lunastus toimikunta, joka on asetettava jokaiseen kaupunkiin.

Lunastustoimikuntaan määrää lääninhallitus kolmeksi kalenterivuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja kaksi muuta jäsentä sekä kaikille varamiehen. Puheenjohtajan on oltava lainopintu ja muitten jäsenten rakennusten ja maiden arviolmiseen perehtyneitä. Luovuttajia ja vastaanottajia saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä palkkakunnan alioikeuden puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkujen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

62 §.
Jäsenten esteellisyysdestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyysdestä on säädetty.

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

63 §.
Arvolutaessa 60 §:ssä tarkoitettua korvausta on kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus, laitos tai oikeus lausunnossa erikseen selvittävät ja arvioitava sekä esitettävä arvioimisperusteet.

Korvauskysymystä käsitellessään lääninhallitus tai tuomioistuimien voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.

64 §.
Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus kanteella vaatia sitä. Samassa oikeudenkäynnissä on tehtävä 56 §:n 2 momenttiin perustuva vaatimus. Jos tuomioistuimien hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista.

Kun syntyy 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 tonttijaaon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, taikka vireillä oleva tontin mittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kannaetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynyt.

65 §.
Jos on pantu vireille 54 tai 55 §:ssä tarkoitettu kanne tontinoman lunastamisesta, on toisen tontinoman omistajalla, joka tahtoo lunastaa, oikeus ilman haastetta ajaa lunastuskannettansa samassa oikeudenkäynnissä.

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

66 §.
Jollei tontinosa lunastettaessa korvauksesta sovi, tuomioistuimen tulee antaa lunastustoimikunnan tehtäväksi tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaan arvioida kaikki ne tontinosa, 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.

Ratkaisessaan asian on tuomioistuimen päätettävä, kenellä on oikeus lunastaa; määrättävä kuitenkin oikeudenomistajalle tulevasta korvauksesta ja vahvistettava 54 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastamista varten myös lunastajan tarkoitettua 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 säädettyssä ajassa siitä, kun sitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

68 §.
Mikäli edellä ei ole toisin säädetty, on omaisuutta tämän luvun säännösten nojalla lunastettaessa soveltuvin osin noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä.

Lunastettua aluetta ei omistajalla kuitenkaan ole oikeutta lunastaa takaisin.

Lupa alueen haltuun ottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuuvalti vaikkeutta rakennetun tontin käyttämisestä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamisesta tahi toimeentuloa.

69 §.
Valtion varolista suoritetaan kaupungille arvotusta asemakaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruden 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 suuruden voi kumpikin asianomainen olosuhteiden muuttuessa saada uudelleen harkittavaksi.

Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjohtuudessa, 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 rakennuskielosta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (493/68.)

71 §.
Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhaan 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 kaualueeksi.

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, mikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerrosalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. (3 mom. 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, raukaavat siihen kohdistuvat oikeudet. Jos alueen joutuessa kaupungille se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle luovutetaan 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 korvauksesta kaupungille aiheutuu omistajalle erityistä vahinkoa, niin kuin alueella olevan rakennus- tai soraotto-paikan menettämisestä, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, vahinko on kaupungin korvattava. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukaamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

75 §.
Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksesta luovuttamaan maata tai joutuu si-

sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunkinvaltuuston määräämä vuotuisen 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 viemärilaitoksen rakentamisen korvaamisesta säädetty, alentaa tämän luvun mukaan määrättävää korvausta tai kokonaan siltä luopua, myöntää huojennusta maksuvelvollisuudesta ja tehdä sopimuksen korvausvelvoitteen kanssa.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun tai viemäriin rakentamisesta luovuttamansa tontin osalta jollei luovutuskirjassa ole pidätetty oikeutta siihen.

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

Korvaus kadun tai viemärilaitoksen rakentamisesta perittään 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

Maalaiskuntaa 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, siltä 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 järjestetyille rakennustoiminnalle, ja että kaava tulee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmukainen, kuin olosuhteiden mukaan on mahdollista, sekä että tarpeettomia kustannuksia vältetään ja riittävä huomiota kiinnitetään voimassa oleviin omistusolosuhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laatia yksityiskohtaisemmassi asemakaavan tapaiseksi, milloin taloudelliset edellytykset ovat olemassa sellaisen kaavan toteuttamiseen ja sitä muutokin 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 aluetta 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 siltä mukaa, kuin tarve vaatii.

99 §.

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

100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoitus).
Rakennuskielto 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 pitentää 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 tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68.)

100 a §.

Alueella, jolla on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, ei ilman rakennuslautakunnan lupaa saa purkaa rakennusta tai sen osaa eikä käyttää rakennusta tai sen osaa olennaisesti toiseen tarkoitukseen, kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa.

Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tahi käyttötarkoitukseen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kielletä uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennuskielto). Lääninhallituksella on valta erityisestä syystä pitentää 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 vaikuttaa alueen käyttämistä rakennuskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto. (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 rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, saadaan se panna kuntoon ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se rakennuskaava-alueen liikenteeseen.

Jos syntyy erimielisyyttä maan ottamisesta 1 momentin mukaiseen käyttöön, asian ratkaise 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 suoritettua korvausta vastaan pysyvästi tieksi luovuttanut taikka aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla eikä muullakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.

Muusta rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettu 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 polstaa, mikäli niistä ei lunasteta.

105 §.

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

106 §.

Milloin rakennuskaavassa liikenneväyläksi osoitetun maan käyttämisestä korvauksetta aiheutuu

omistajalle tai siihen kohdistuvan oikeuden haltijalle erityistä vahinkoa, jota olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, vahinko on kunnan hänelle korvattava.

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

107 §.

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

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 tarkitettavaksi.

Milloin korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaise kiinteistön sijaispaikan tuomioistuin.

Korvaus määrätään siltä vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava kuusi sadatta korkoa vuodessa alueen haltuunottopäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vaikutusta 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 siltä 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 viireille 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 hakea lunastuksen toimeenpanemista. Mitä 58 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa tässä momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuudesta.

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

Tässä pykälässä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus 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 viireilepanoa, tai viireillä oleva maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kanteen 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 pakkolunasta-

misesta 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 pääsiallisesti 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 viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossapitaminen sekä, sen mukaan kuin kunnat varat sallivat, tarpeen vaatiin toimenpiteisiin ryhtyminen vedensaannin ja ulkovalaistuksen sekä puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämiseksi, ottaen kuitenkin huomioon 15 §:n määräykset.

114 §.

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

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

Jos kunnanvaltuusto on määrännyt 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 merkittämisestä sekä yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuneiden kustannusten peittäminen 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. Rakennuskieitoon voimassa myös tontilla, josta osa kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosaan 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 lohkomalla tai muulla maanmittaustuloksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

Edellä 46 §:n 2 momentissa säädettyä tontinmittausta vastaa maanmittaustulotus, jossa yhteisen tien alue liitetään tontin alueen käsittävään tilaan, ja tontinomistajaa 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 sanottua luvussa on säädetty asemakaavasta, koskee myös rakennuskaavaa.

Maalaiskunnan yleiskaavan oikeusvaltuutuksesta on vastaavasti voimassa, mitä yleiskaavan oikeusvaltuutuksesta kaupungissa on säädetty. Alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi yleiskaavan, sovelletaan myös vastaavasti 53 §:n 1 momentin säännöksiä. (493/66.)

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 maata on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalle tai hallitsemalle 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 korkeimman rakennuksen korkeus. Asetuksella voidaan tässä mainittuja etäisyyksiä pidentää sellaisen rakennuksen osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapurille.

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

121 §.

Rakennuspalkan 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 pienimmäälläkin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään 1 000 neliometriä.

122 §.

Rakennus on rakennettava siten, että se lujaitaan, terveellisydelään, paloturvallisuudeltaan ja kauneudeltaan tyydyttää kohtuulliset vaatimukset. Tulisijat, savuhormit ja muut palovaaralliset rakenteet sekä niihin välittömästi liittyvät 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 (Lisätty 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 osittella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, eikä asema- tai rakennuskaavaa ole pidettävä tarpeellisena, on alueelle laadittava rantakaava.

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 silmiä, että kavotettava alue on tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön 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 maaja metsätaloutta varten (maatalousalueet). Maanomistajan vastuudessa alkoon kuitenkin tällaisia alueita osoitettako, ellei se ole tarpeen yhtenäisen kaava-alueen aikaansaamiseksi tai maankäytön sopeuttamiseksi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Tällöinkin on alue maanomistajan vaatimuksesta osoitettava yhteiskäyttöalueeksi. Jos maanomistaja ei sen maatalousalueeksi osoittamisen johdosta voisi kohtuullista hyötystä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen 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 rantakaavalle, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa 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 mainittu viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältäosalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja

lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutu-kaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisena: Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, sammalla 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 henkilökohtaista tiedoksiantoa asianosaisen kuulemisesta pidetään sopivana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeellinen. Kuulemismenettelystä 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 mainittuun 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 on aikaisemmin 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 tarkoitettuun tapaukseen 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 sitä varten tarpeelliseen kartoittamiseen. (Lis. 626/69.)

123 d §.

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

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

Milloin kunta on ottanut kaavan laatimisen tehtäväkseen eikä siitä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, kaavan vahvistavan viranomaisen on kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä määrättävä perusteet, joiden mukaan kus-

tannukset 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 tarkoitukseen tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettuja tarpeellisia kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätty jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoihin on säädetty. (Lis. 626/69.)

123 e §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (rakentamislupajärjestys).

Kaivamis-, louhimis-, tsarjotamis- 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 käytännöllistä rantakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuva.

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

Milloin rantakaavassa on osoitettu edellä 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, kuuluu kaavan toteuttaminen niiden osalta kunnalle tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, valtiolle. Velvollisuudesta ja oikeudesta luustaa 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 vastavasti, 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 §.

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

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

Milloin tienpidon kannalta on tarkoituksenmukaista, voi rantakaava-alueella oleva tie kuulua 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 korvukseen rantakaavan vahvistamisen jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidetty.

Siinäkin tapauksessa, ettei rantakaava-alueita varten ole muodostettu rantakuntaa, voidaan 4 momentissa tarkoitettuja rakenteita käyttää yksityisistä teistä annetun lain 23 §:ssä mainittuja yksiköitä vahvistettaessa. (Lis. 626/69.)

123 g §.

Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietojen 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 hakemuksella.

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 erottamis-oikeuden ja vuokraoikeuden haltijaan, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan. (Lis. 626/69.)

123 i §.

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

IV OSASTO. Erinäisiä säännöksiä.

15 luku.

Yleisiä.

124 §.

Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tytyyden terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumena ympäristöä.

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

Milloin rakennusta, jota käytetään asumiseen, ei sen rakentamistapa huomioon ottaen pidetä kohtuullisia vaatimuksia edellyttävällä tavalla kunnossa, saa 2 momentissa mainittu viranomaisen määrätä rakennuksen korjattavaksi, mikäli rakennusta edelleen on tarkoitus käyttää asumiseen.

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 kuu-lemisestä kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa. Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatu yleisesti tiedoksi, sillä tavoin kuin asetuksella säädetään.

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja päätö-tysuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen kartaan.

127 §.

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

Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys nii- hin voidaan tehdä oikeusinluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan asemakaavaan tai rakennuskaavaan voidaan lisäksi tehdä vähäisiä muutoksia. Muutok- sen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai päätös, jolla on hyväksytty kaava tai rakennus- oikeutta muutos saattaa koskea.

128 §.

Jos alue, jolla on voimassa rakennuskaava, liit- tetään kaupunkiin, kaavaa on edelleen noudatetta- va, kunnes aluetta varten on vahvistettu asema- kaava tai rakennuskaava on kumottu.

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

129 §.

Rakennuskiellon estämättä saadaan suorittaa ra- kennustyö, jota koskeva lupa on annettu ennen kiellon voimaantuloa, mikäli lupaa ei muutoksen- haun johdosta kumota. Laki on sama, milloin en- nen rakennuskiellon voimaantuloa on aloitettu ra- kennustyö, johon ei tarvita lupaa.

130 §.

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisäraken- nus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on so- vellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä ra- kennuksen sisärakenteiden ollessaan muuttami- seen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutok- siin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrat- tavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä mu- tosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon ver- rattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

Lisärakennuksen, uudestaan rakentamisen sekä uudestaan rakentamiseen verrattavien rakenteelli- sten muutosten osalta maistraatti ja rakennuslau- takunta voivat olla soveltamatta uudisrakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä muuhun kuin ra- kennuksen silhen osaan, jota rakentaminen tai muutos koskee. Lisärakennuksen rakentaminen ja uudestaan rakentaminen eivät kuitenkaan saa mer- kitä tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosalan ylittämistä.

Asetuksella voidaan säätää helpotuksia rakenta- mista koskeviin säännöksiin, määräyksiin ja rajoi- tuksiin, milloin on kysymyksessä rakennuksen kor- jaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

131 §.

Rakennuksena ei pidetä vähäistä kevytrakenteis- ta katosta, lavaa, kujua, 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 lai- toksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoit- tus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennus- järjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjes- tysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on kuiten-

kin valta kieltää rakennelman tai laitoksen raken- taminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujuudeltaan, terveydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuk- sia tahi milloin se häiritsee liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön.

131 a §.

Kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpin- nan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pää- asiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon raken- tamista koskevien määräysten mukaan saa sijoit- taa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pää- asiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Ker- rokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikeraken- nuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maan- pinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa si- joittaa asuin- tai työhuoneita.

Kellarikerrokseksi katsotaan 1 mo- mentissa tarkoitettu kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole ker- ros, sekä edellä mainitulla tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai muutoin enemmän maanpin- nan alapuolella kuin samassa momentissa on sa- nottu.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja sen ullakon ala, johon sijoite- taan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työ- huoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötar- koituksen mukaisia tiloja.

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voi- massa olevien määräysten mukaan tontille raken- nettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sovellettaessa 71, 86, 87 ja 88 §:n säännöksiä luetaan tontin kerrosalaan myös se kerrosala, joka on lisäksi saatu rakentaa 132 §:n 1 momentissa tarkoitettua poikkeuslupan nojalla. (Lisätty 330/1965.)

132 §.

Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja läänin- hallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää poikkeus rakennuslaissa olevista tai sen nojal- la annetuista rakentamista koskevista säännöksis- tä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa hait- taa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muu- lekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan ha- kemuksen 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 talk- ka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Maistraatilla, järjestysoikeudella ja rakennuslau- takunnalla on valta 1 momentissa sanottuun edelly- tyksiin ja rajoituksiin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamasta uudisraken- nuksen rakentamista koskevista säännöksistä, mää- räyksistä, kielloista tai muista rajoituksista talk- ka 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 sää- detty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ot- taen on katsottava tarkoitettua pysyttäväksi pal- kallaan enintään mainittu ajan.

Ennen rakennuslupan myöntämistä 2 momentissa tarkoitettua tapauksessa on rakennuspaikalla tol- mitettava katselmuksella, milloin on ilmeistä, että ra-

kennuslupa koskee naapurin etua.
Sitä, 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 poikkeuslu-pahakemusten johdosta, on hakemuksesta ilmoitettava kunnan toimesta naapurille ja samalla varat-tava hänelle tilaisuus kirjallisen huomautuksen te- kemiseen, niin kuin asetuksella tarkemmin sää- detään.

Poikkeuslu-pahakemuksen tiedoksi antamisesta kunnalle aiheutuneet kulut maksetaan etukäteen kunnan varoilta ja saadaan ne perä poikkeuslu- van hakijalta silinä järjestyksessä, kuin julkis- ten saatavain ulosotosta on säädetty.

133 §.

Kaupungissa sekä maalaiskunnan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat ovat velvollisia sallimaan yleis- ten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lennä- tin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sijoittamisen omistamilleen tontille tai muille alueille, milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjes- tää kohtuullisin kustannuksin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, pörttiin tai ai- taan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, pu- helin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sel- laisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

Haitasta tai vahingosta on suoritettava kohtuul- linen korvaus, jonka määrää, jolle siitä sovita, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuinin.

133 a §.

Sisäasiainministeriö antaa määräyksiä ja ohjeita kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoista, niiden asennustyön suorittamisesta samoin kuin asennus- työn suorittamisesta vastaavan työnjohtajan päte- vyysohjeista.

134 §.

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

Jollei merkkejä ole tarkoitettu ainoastaan lyhyt- aikaisiksi, ne on sijoitettava rakennukseen tai ai- taan taikka maahan mahdollisuuden mukaan siten, etteivät ne häiritä omaisuuksien tavanmukaista käyttämistä eivätkä aiheuta rumennusta, joka voi- daan kohtuullisin kustannuksin välttää.

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnon- kauneuden tai erikoisten luonnonolosuhteiden tahi historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muis- tojen, esineiden tai rakennusten takia taikka muus- ta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava, voidaan kaavassa antaa tarpeellisia määräyksiä.
Milloin määräystä ei voida antaa sen vuoksi, että se, on maanomistajalle kohtuuton, voi valtio- neuvosto antaa kunnalle luvan pakkolunastaa alu- een.

136 §.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan raken- nuspiirustusten tarkastamisesta ja muusta raken- nustyön valvonnasta kunnalle maksut kunnallis- valtuuston hyväksymien perusteiden mukaan. Maksu voidaan määrätä perittäväksi ennen sen toimen- piteen suorittamistakin, mihin maksu kohdistuu. Jos toimenpide kuitenkin jää suorittamatta, maksu on siltä osin palautettava.

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta älköön perittäkö rakennuttajalta muun- lassa maksua. Maistraatin ja järjestysalueiden pöytäkirjan otteen sekä todistuksen lunastuksesta on kuitenkin voimassa, mitä siltä on erikseen säädetty. (Lis. 494/68.)

136 a §.

Kunnalla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulunkilienteille tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista *nellömetriä kohti puolet siltä määrästä, minkä vastaavaa lii- kennetarvetta tyydyttävän sorapäälystetyn maan- tien rakentaminen kestöpäälystetseksi katsotaan keskmäärin tulevan kunnassa maksamaan.

Liikenneministeriön asiana on kunnan hakemuk- sesta ratkaista, onko katua pidettävä kauko- tai kauttakulunkilienteille tärkeänä.

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

Moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeän kadun ajo- radan sekä tällaiseen katuun liittyvän kallisraken- teisen sillan, tunnelin, leikkauksen, penkereen, risteysvalojen sekä jalankulku- tai polkupyörätien rakentamiseen voidaan harkinnan mukaan antaa val- tion avustusta tai erityisessä tapauksessa koko- naankin rakentaa valtioon varoin. Avustusta on ha-ettava liikenneministeriöltä.

Jos yleisen tien rakentaminen aiheuttaa asema- kaava-alueella kadun taikka siihen liittyvän lait- teen rakentamisen tai muuttamisen, on valtioon avustuksen osalta vastaavasti voimassa, mitä 4 momentissa on säädetty, jollei 83 §:stä muuta johdu.

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

137 §.

Maalaiskunnalle suoritetaan asetuksella tarkem- min säädettyjen perusteiden mukaan valtioonapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannus- siin 50 sadalta yhden tai enintään kahden raken- nustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuk- sista ja päivärahasta aiheutuneista menoista. (536/60.)

137 a §.

Sisäasiainministeriö voi siirtää toimivaltaansa 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 tarkoitettuihin asioissa lääninhallitukselle.

Milloin kunnan kaavoitustoimi on riittävän kehit- tynyt, ministeriö voi myös, sen mukaan kuin ase- tuksella tarkemmin säädetään, määrätä, ettei sel- laisia asema-, rakennus- tai rantakaavan muutoksia, joita ei ole pidettävä olennaisina, ole alistettava ministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettut minist- eriön päätökset annetaan määrääjäksi tai toistol- seksi ja ne voidaan peruuttaa, milloin syytä siihen katsotaan olevan.

137 b §.

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

16 luku.

Muutoksen haku.

138 §.

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen sään- nösten tai määräysten perusteella annettua maist- raatin, järjestysalueiden tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitusajaksi on 14 päi- vää, paitsi rakennuslautakunnan päätöksestä vali- tettaessa 30 päivää, tiedoksi saamisesta.

Valitusoikeus on siltä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspalkan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakenta- miseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olen- naisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Maist- raatin, järjestysalueiden tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa on valitusoikeus myös kunnalla.

139 §.

Lääninhallituksen päätöksestä saa valittaa kor- keimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa pää- töksen tiedoksi saamisesta.

140 §.

Maistraatin, järjestysalueiden ja rakennuslau- takaan päätös lupa-asialla ja kadun ja rakennus- kaavavien yleiseen käyttöön luovuttamisesta kos- kevassa asiassa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vah- vistamista taikka rakennuskieltoa koskevassa asiassa on annettava julkiltaan jälkeen. Niin ikään on julkiltaan 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 sisäasiainminist- eriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katso- taan tulleen asianomaisen tietoon silloin kun se on annettu.

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei sovelleta kunnalle tai seutukaavaliitolle suoritettavaa valtioon- apua tai korvausta koskevaan päätökseen. (250/66.)
Kaupunginhallituksen päätöksen tonttijaon hyväk- symistä koskevassa asiassa katsotaan tulleen asian- omaisen 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, tyyppihyväksynnän peruut- tamista sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa kos- kevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoite- tussa asiassa annettussa päätöksessä voidaan mää- rätä, että siitä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kil- tenkin kieltää päätöksen täytäntöön panemisen.
Laki on sama 124 §:n 2 momentissa ja 145 a §:ssä tarkoitettua päätöksestä sekä 144 §:ssä mainit- tusta päätöksestä, joka tarkoittaa terveellisyysden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta vaarallisen niskottelun estämistä.

142 §.

Lääninhallituksessa ja korkeimmassa hallinto- oikeudessa voidaan tämän lain soveltamista koske- vassa asiassa toimittaa suullinen kuuleminen sekä kuulemisella valallisesti todistajia ja totuusvaku- tuksen nojalla asiantalaita. Korkeimmassa hallinto- oikeudessa sen toimittavat oikeuden määräämät jä- sen puheenjohtajana ja asian esittelijä.

17 luku.

Pakkokeinot ja rangaistus.

143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai raken- nuskaavan taikka tonttijaon hyväksyminen tai niiden, vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, rantakaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa mää- räajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijaoka lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, minist- eriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoitta- miseksi siihen uhkasakolla. (626/69.)

Milloin kunta ei täytä sille 28 ja 119 §:ssä sää- dettyä velvollisuuttaan laatia ja hyväksyä yleis- kaava, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tätä koskeva päätös on tehtävä. Jos määräystä ei noudateta, sovelletaan, mitä 1 mo- mentissa on säädetty. (Lis. 493/68.)

Edellä 1 momentissa säädettyä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvis- tettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oikeus- vaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheutta- van huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttami- selle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varausalueiden asumista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (Lis. 493/68.)

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettua tapauksessa ole ottanut rantakaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei tä- män vuoksi voi kohtuullista hyötystä tuottavalla tavalla käyttää aluetta hyväkseen, sisäasiainminis- teriön tulee 1 momentissa säädetyllä tavalla vel- voittaa kunta ministeriön asettamassa, enintään kahden vuoden pituisessa määräajassa, laatimaan tai muuttamaan rantakaava edellyttäen, että estyk- sen tehnyt maanomistaja on suorittanut kunnalle etukäteen laatimiskustannukset taikka asettanut niistä riittävän vakuuden. Määräajan pitentämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 42 §:n 3 momen- tissa on rakennuskiellosta säädetty. Kustannusten lopullisesta jaosta päätetään kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä 123 d §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, ja voi kustannuk- set suorittanut maanomistaja tämän päätöksen no- jalla perä suoritusvelvollisilta heille sano- tussa päätöksessä määrätty osuudet. (Lis. 626/69.)

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavaliitto ei ryhdy toi- menpiteisiin seutukaavan laatimiseksi tai tarpeel- listen muutosten tekemiseksi siihen. (250/66.)

Jollei kaupunki asianmukaisesti täytä kadun rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuta rakennettua katua yleiseen käyttöön, lääninhallituksella on val- ta velvoittaa kaupunki siihen uhkasakolla. Jos kau- punki 79 §:n mukaan joutuu rakentamaan katuja niin paljon, että siltä aiheutuu kaupungin talou- delle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisessa, joiden rakentamisen siirtymisestä aiheutuu vähemmän hai- ttaa.

144 §.

Milloin joku rakentaa uudisrakennuksen tai ryh- tyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tahi sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muutoin niskoittelee niiden mu- kaisten velvollisuuksien täyttämistä, on kau- pungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysalue- den sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pako- tettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poista-amaan tai muuttamaan tehty työ ja yhtäältä velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan lainsuojelijan kustan- nuksella (t e e t t ä m i l l i s u h k a). Erityisestä syystä

voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

Teettämishallia suoritetun työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoitelevalla 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, järjestysvoimalla, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämillä valvojalla sekä rakennustarkastajalla valta sulkeamalla tai sinetöimällä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytyksettä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysvoimalle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysvoima niin määrää. (493/68.)

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

146 §.

Rakennusvalvontaa toimittavalla viranomaisella on oikeus valvontatehtävää suorittaessaan, milloin on perusteltua aihetta epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitämistä koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, päästä tarkastuksen kohteena oleviin rakennuksiin tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin ilmoitettava rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle. Jos valvontaviranomaiselta kielletään pääsy rakennukseen tai huonetilaan, on asia saatettava 144 §:ssä tarkoitettun viranomaisen ratkaistavaksi.

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 asiantarha muutoin ovat erittäin raskauttavat, olkoon rangaistus (vähintään 50 päiväsakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi).

Rangaistuksen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysvoimien ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitettun rikkomuksen sattuessa ilmoittaa asiasta syytteen nostamista varten syyttäväviranomaiselle. 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.

Siirtymäsäännökset

147 §.

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

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 asemakaavalaissa tarkoitettua katumaata koskevaa korvausvelvollis-

suutta, pidetään tämän lain voimaan tullessa olevaa asemakaavaa sellaisena, kuin edellä 47 §:n 1 momentissa säädetään. Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta katumaasta, joka on joutunut tai joutuu kaupungille aikaisemman lain mukaan, on ratkaistava ennen tätä lakia voimassa olleiden säännösten nojalla.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta kadun tai viemäriin rakennuskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällä päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettu kadun tai viemäriin rakennettu. Korvaus luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitettu viemäri 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 sorrapäällysteinen ja se kestopäällystetään tai korotettavilla päällystetty katu uudelleen päällystetään ajankäytöllä kestopäällysteellä tai kestopäällyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettun alueen omistajan on suoritettava korvausta kestopäällystämistä 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 viemäriin rakentamisesta ei tontinomistajalla ole, 3 momentissa tarkoitettua kestopäällystämistä lukuun ottamatta, sellaisen tontin osalta, jonka kaupunki on ennen tämän lain voimaantuloa luovuttanut, eikä sellaisen tontin osalta, jonka kohdalla oleva katu on ennen 1 päivää tammikuuta 1932 saatettu paikkakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon, eikä myöskään sellaisen tontin osalta, johon nähden kaupungin oikeus korvauksen saamiseen on asemakaavallain 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 menetelyä 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 käsitelyssä.

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

150 §.

Tämän lain tultua 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 tarkoitettua rakennusjärjestyksessä loma-alueeksi määrättyä aluetta.

Edellä 1 momentissa mainitulla rakentamistoimenpiteellä tarkoitetaan myös asuntovaunun tai -laivan taikka muun liikuteltavan laitteen pitämistä paikallaan pääasiassa asumista varten.

151 a §.

Sisäasiainministeriö voi, mikäli katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, ennakoita hyväksyä rakennuslupaviranomaisia sitovasti määrääjäksi rakennuksen, rakenteen, rakennusosan, rakennustarvikkeen tai muun rakennukseen kuuluvan kiinteän laitteen sekä kiinteistön vesi- ja viemärlaitteen tai -laitteiston (t y p p i h y v ä k s y n t ä). Tyypipihväsynnästä ja siihen liittyvästä laadunvalvonnasta sekä tyypipihväsäntäpäätökseen peruuttamisesta säädetään asetuksella.

Sisäasiainministeriöllä on tyypipihväsynnän yhteydessä valta myöntää tämän tyypipihväsynnän osalta yleinen poikkeus rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä.

152 §.

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

Kaupपालaan, joka tämän lain tullessa voimaan kuuluu maalaiskuntaan, on sovellettava, mitä maalaiskunnasta on säädetty, kuitenkin siten, että rakennuslautakunta toimii järjestysvoimaksi. Laki (250/66) tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1967.

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

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

Maalaiskunnan on vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta alistettava vahvistettavaksi 11 §:ssä säädetty rakennusjärjestys, jollei koko kuntaa var-

ten ole ennen lain voimaantuloa vahvistettu rakennusjärjestyksiä.

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 tarkoitettuun päätökseen, enintään kuitenkin vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. Erityisesti syytä lääninhallitus voi pidentää kielion voimassaoloaikaa. Milloin lääninhallitus on päättäessään rakennuskaavan laatimisesta tai muuttamisesta määritellyt alueen vain likimääräisesti, on sen viipymättä määrättävä alueen rajat ja saatettava valtuutettua maanmittauskonttorin, kunnanhallituksen ja rakennuslautakunnan tietoon.

Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen saamista edellisessä kohdassa tarkoitettua rakennuskieltoa, käsitellään tämän lain 132 §:n 1 momentin mukaan. Lääninhallituksessa vireillä olevat hakemukset, jotka koskevat poikkeuksen saamista aikaisemmassa 100 §:ssä säädetystä rakennuskieltoa, 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 mittamisesta ja karttoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä ennen tämän lain voimaantuloa johtuneiden kustannusten jakamisesta valtion, kunnan ja maanomistajan vastaviksi.

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 erityisesti syytä pidentää sen voimassaoloa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen myöntämistä tästä rakennuskieltoa, käsitellään 132 §:n 1 momentissa säädetyssä järjestyksessä.

Lääninhallituksen aikaisemman lain 100 §:ssä tarkoitettua rakennuskieltoa 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 viemärlaitoksen rakentamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudestaan tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta erääntymättä olevia vuotuismaksuja alennettava niin, että korvauksen koko määrä ei ylitä tämän lain mukaisen korvauksen määrää. Jo liikaa peritty korvaus on suoritettava takaisin. (239/64.)

SATO — valtakunnallista
asuntotuotantoa

SATO on valtakunnallinen organisaatio, jonka muodostavat 28 eri puolilla maata toimivaa SATO-yhtiötä keskusliikkeenään Keskus-SATO Oy. Keskus-SATO Oy:n osakepääoma on 4.200.000 markkaa. Osakkaina ovat SATO-yhtiöt, monet liike- ja teollisuuslaitokset sekä kolme kaupunkia. Tasaveroiset pääosakkaat ovat A. Ahlström Oy, Asko-Upo-Yhtymä, Kesko Oy, Paraisten 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.

SATO-yhtiöiden tarkoituksena on yhteistyössä valtion, kuntien, rahalaitosten, teollisuus- ja liikeyritysten sekä rakennusliikkeiden kanssa tuottaa hinnaltaan kohtuullisia ja tasoltaan asianmukaisia asuntoja.

Toiminnassaan SATO-yhtiöt pyrkivät tyydyttämään sekä valtakunnallista että alueittaista asuntojen tarvetta se-

kä edistämään sellaista asuntopolitiikkaa, joka yksityiseen yritteliäisyyteen perustuen vahvistaa suomalaista yhteiskuntaa sekä eri paikkakuntien kehitystä.

SATO-yhtiöt eivät suorita itse rakennustyötä, vaan huolehtivat rakennustehtävistä, joita ovat asuntoalueiden ja rakennusten suunnittelu, rahoituksen järjestäminen, hallinto, rakennustyön teettäminen ja valvonta, asuntojen myynti sekä luovuttaminen ostajille. SATO-yhtiöt pitävät erityisenä tavoitteenaan, että asuntotuotanto tapahtuu asunnon tarvisijoiden kannalta turvallisesti. Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin 1940. Vaatimattomasta alusta on organisaatio ja sen tuottamien asuntojen määrä kasvanut niin, että 1974 maassamme valmistuneista asunnoista noin joka kymmenes oli SATO-asunto. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut yli 55.000 SATO-asuntoa. Tämä on osoitus SATO-toimintaa kohtaan tunnetusta luottamuksesta.

55 000.

SATO-kotia valmistui helmikuussa

Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin vuonna 1940 poistamaan asuntopulaa. Tänä päivänä niitä on yhteensä 28. Ne muodostavat yhdessä SATO-järjestön, joka on merkittävä valtakunnallinen asuntojen rakennuttaja.

SATO-yhtiöiden tavoitteena on viihtyisien ja hinnaltaan kohtuullisten asuntojen tuottaminen. SATO-tuotantoon luotetaan. Osoituksena tästä on yli 55.000 valmista SATO-asuntoa. Samalle paikkakunnalle rakennettuina niistä muodostuisi 200 000 asukkaan kaupunki.

Asuntoja rakennuttaessaan SATO-yhtiöt pitävät erityisenä päämääräänään sitä, että asuntojen tuotanto

tapahtuu asunnontarvisijan kannalta turvallisesti. Sen vuoksi asunnontarvisijoiden kannattaa neuvotella asuntoasioista lähimmän SATO-yhtiön kanssa.



SATO-yhtiöiden
paikkakunnat

Helinki ● Turku ● Lohja
Riihimäki ● Kouvola ● Uusikaupunki
Rauma ● Hämeenlinna ● Lahti
Mikkeli ● Lappeenranta ● Pori
Tampere ● Vaasa ● Seinäjoki
Jyväskylä ● Pieksämäki ● Kuopio
Joensuu ● Kokkola ● Kajaani
Oulu ● Kemi ● Tornio
Rovaniemi ● Kemijärvi



Asuntoasioissa oikea osoite Asuntomyymälä

Keskus-SATO Oy:n asuntotuotannon myyntipiste Helsingissä. Rakenteilla ja suunnitteilla on kerros- ja rivitaloasuntoja eri puolille Helsinkiä, Espoota, Vantaata, Keravaa ja Kirkkonummea.

ESITTELY JA MYYNTI:

**asunto
myymälä**

ITÄ-PASILA
RATAVARTIJANKATU 4
00520 HELSINKI 52
PUH. 141155

YLI
35 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

Salpausselänkatu 32 45100 KOUVOLA 10
puh. vaihde 10788

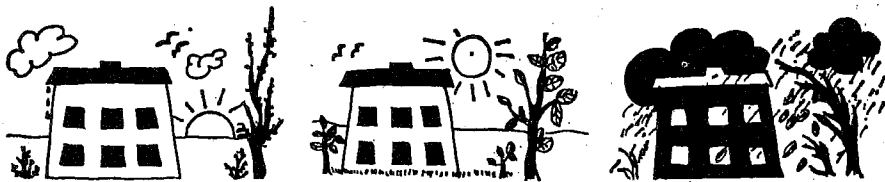
TURVALLISTA SATO- TUOTANTOA Jo 25 vuotta Pohjois-Karjalassa



Karjalan SATO Oy

80100 Joensuu 10
Siltakatu 10 B 16
Puh. 26 777

ASUNTOASIAT PORISSA

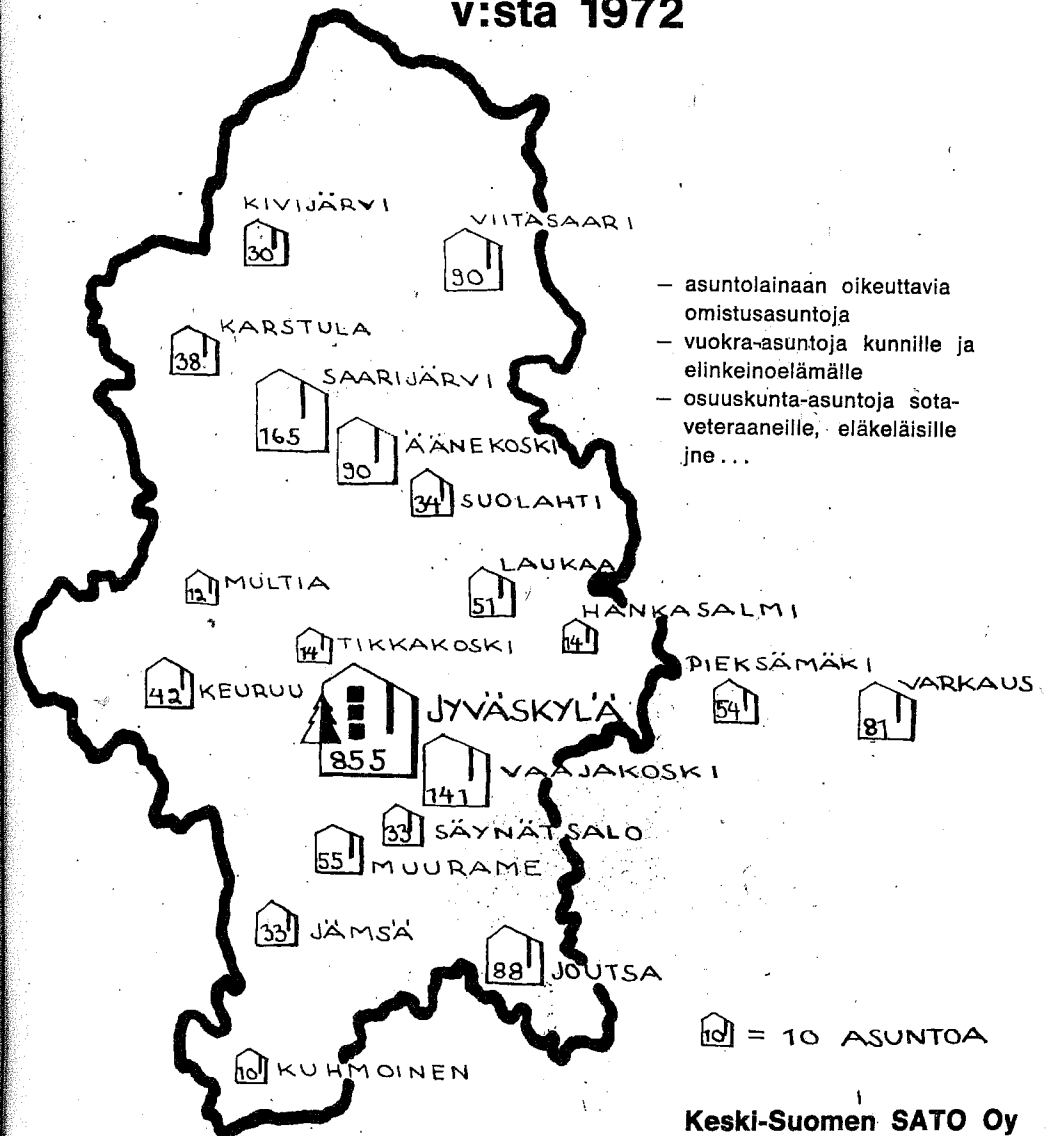


Porin Sato Oy · Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
ASUNTOMYYMÄLÄ
28100 Pori 10 · Teljäntori · puhelin 11210



SATO -tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1972

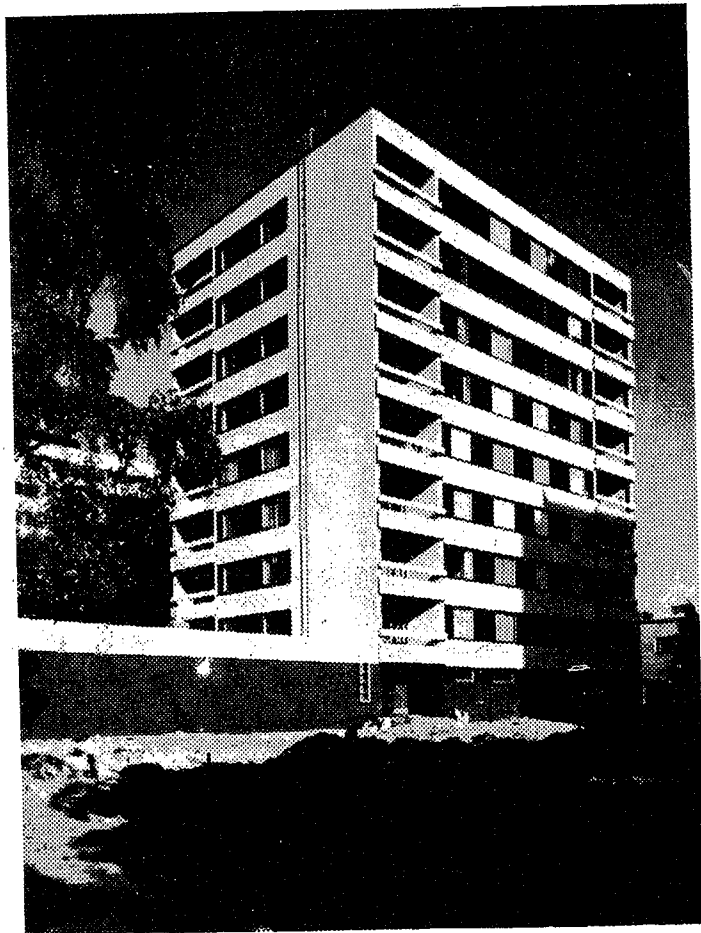


- asuntolainaan oikeuttavia omistusasuntoja
- vuokra-asuntoja kunnille ja elinkeinoelämälle
- osuuskunta-asuntoja sota-veteraaneille, eläkeläisille jne ...

= 10 ASUNTOA

Keski-Suomen SATO Oy

Kilpisenkatu 5 B 31
40100 Jyväskylä 10
puh. 941/212 511



OULUN SATO OY

ISOKATU 61, 90100 OULU 10
 puh. 981-223 135 ja 223 137



**TURVALLISTA
 SATO-TUOTANTOA
 TOIMIALUEELLAMME**

Pohjanmaan SATO Oy

Puskantie 5, 60100 Seinäjoki 10 Puh. 964-25 240

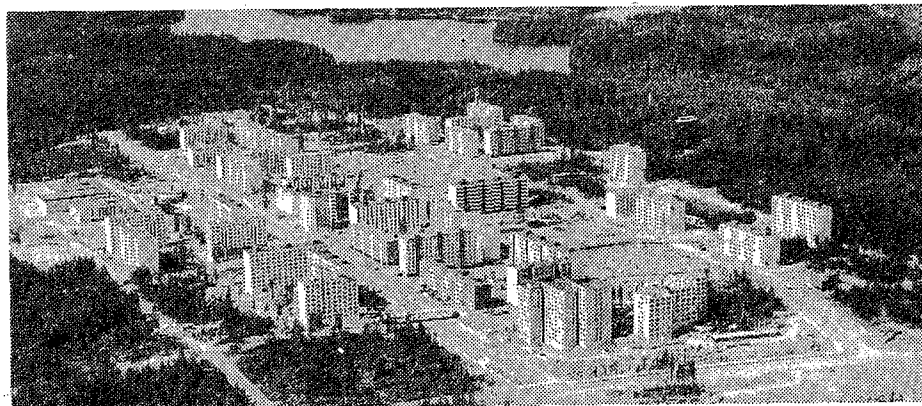
JO YLI 25 V.
TURVALLISTA ASUNTOTUOTANTOA
TEHOKASTA RAKENNUTTAMISTA

SAVOSSA

Asuntoasioissa osoitteeksi



Kirkkokatu 52
70100 Kuopio 10
puh. 971-84444



Tasa rakentaa Tammermaata

Olemme vuosien 1940–75 aikana rakentaneet yhteensä yli kaksi miljoonaa kuutiota viihtyisyyttä eli kaikkiaan 360 taloa, joissa asuntoja 7351 kpl. Tasa on mukana suurissa aluerakennuskoh-teissa kuten Hervanta (kuvassa), Kaukajärvi ja Lentävänniemi, mutta vastapainoksi meillä on monia yksittäisiä

kohteita eri puolilla Pirkanmaata. Tasa Oy on luotettava erikoisliike vaativiin rakennustehtäviin.

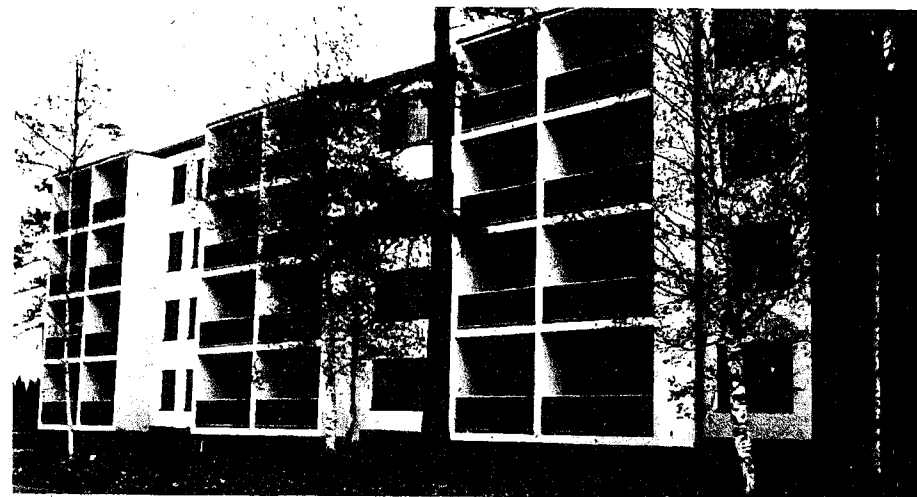
TASA OY

Otavalankatu 9 A, 33100 Tampere 10
puh. vaihde 931-33111



TURUN SATO OY

Maariankatu 1, 20100 Turku 10.
Puhelin 921/20 133



TEHOKASTA ASUNTOTUOTANTOA
ETELÄ-HÄMEEN JA UUDENMAAN KUNNISSA



TALOVALMISTE &

14200 TURENKI - PUH. 917-81131

POLAR- RAKENNUSYHTIÖT

POLAR- RAKENNUSOSAKEYHTIÖ

Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI 52
90-140811

Kauppalankatu 9
45100 KOUVOLA 10
951-14038

AHTI- RAKENNUSOSAKEYHTIÖ

Rautatienkatu 20 B
33100 TAMPERE 10
981-30210

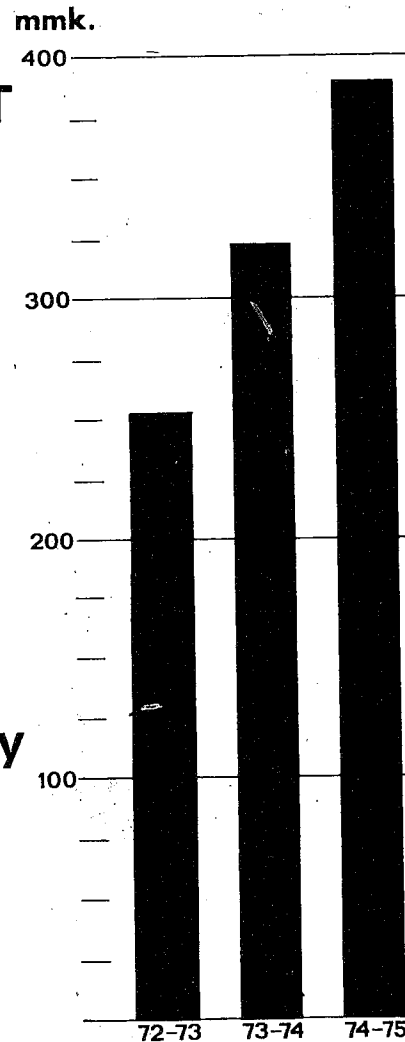
INSINÖÖRITYÖ Oy

Isokatu 61
90100 OULU 10
981-222444

LASKUTUS: 387,3 MMK

VALMISTUNUT
TUOTANTO: 1 660 300 M³

VALMISTUNEET
ASUNNOT: 2.151 KPL



Laskutus 1972-1975

Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan muodostama yhteenliittymä, joka perustettiin vuonna 1964 edistämään osakasyritystensä asuntotuotantotoimintaa. Salpa Oy on tuottajayksikkö, jonka kautta kulkeva osakasliikkeiden asuntorakentaminen kanavoituu Salpa-tuotantona asunontarvitsijoille. Osakasliikkeisiin nähden Salpa Oy hoitaa rakennuskohteen osalta maanhankinnan, rahoituksen, esivalmistelun ja tarvittaessa asuntojen markkinoinnin. Asunnon ostajiin nähden on toiminnan alusta lähtien ollut voimassa tuotantoperusteissa hyväksytty periaate, jonka mukaan ostaja ei missään olosuhteissa joudu taloudellisiin menetyksiin hankkiessaan Salpa-asunnon. Käytännön tasolla tämä turvallisuus-takuu on täysin toteutunut.

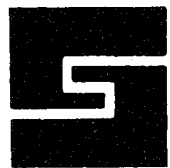
Salpa-tuotantoa on tähän mennessä rakennettu tai ollaan aloittamassa 43 eri paikkakunnalla, jotka sijoittuvat eri puolille maataamme. Pohjoisin kohde on Kemijärvellä. Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, Etelä-Suomessa erityisesti Helsinkiin ja sen lähikuntiin. Tunnetuimpia kohteita ovat alkuvuosien Lehtisaari ja Kauniai-nen, sekä vuodesta 1969 lähtien rakenteilla ollut Martinlaakso Vantaan kaupungissa. Vantaalle sijoittuu myös huomattava osa Salpan pientalotuotantoa,

mm. Tikkurilan Maarinkunnaalle ja lähiaikoina aloitettavaan Vantaanlaaksoon.

Salpa Oy:n osakasliikkeet muodostavat yhdessä maamme suurimman asuntotuottajaryhmän. Liikkeiden yhteenlaskettu asuntotuotanto on viime vuosina ollut 10.000 asunnon luokkaa ja yhteinen liikevaihto lähentelee 900 milj. markkaa.

Salpa Oy:n osakasliikkeet:

- Rakennusliike B&K Oy
- Rak.liike Evälahti Oy
- Rak.tsto Klaus Groth Oy
- Rak.yhtymä J. Halkola Oy
- Rak.tsto E. Y. Herhi
- Rak.liike Kaarlo Hämäläinen & Kni
- Insinööri Oy
- Rak.tsto Kiviniemi & Kumpp. Oy
- Rak.tsto V. Kyllönen Ky
- Rak.tsto Mattinen & Niemelä Oy
- Kommandiittiyhtiö K. E. Nyman, Nyman & Co
- Kommandiittiyhtiö Paikki Oy & Co
- Rakennusliike T. Potinkara Oy
- Rakennus-Ruola Oy
- Rakennustoimi Oy
- Rakennusvoima Oy
- Rak.liike Mauri Rätty Oy
- Talovalmiste Oy
- Valurakenne Oy



Salpa-tuotanto merkitsee turvallisuutta asunnon hankkijalle.

Salpa Oy on 19 osakarakentajan yhteenliittymä

Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskukseen ja sen pääpaino on aluerakennuskohteissa. Tarkoituksenamme on edistää osakasyritystemme asuntotuotantotoiminnan kehittymistä yritysten yksilölliset tarpeet ja Salpa-tuotannon kokonaisuus huomioiden sekä hoitaa tarvittaessa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät.

Toimintamme aloittamisesta, v. 1964, lähtien olemme tuottaneet jo 13.000 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 elementtehtaita, 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.

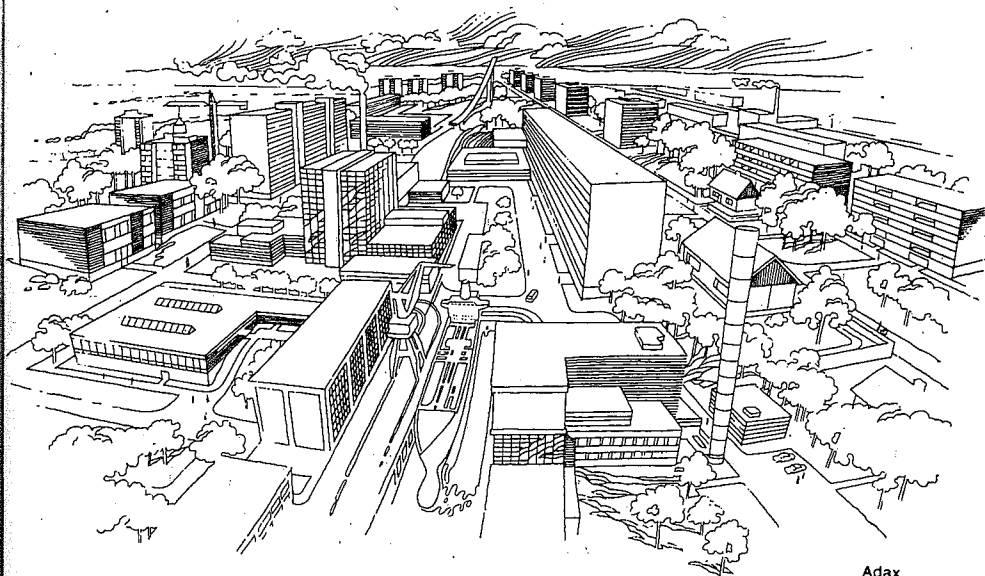
Lisätietoja Salpa-tuotannosta

antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Pajuniityntie 3, Hki, puh. 90-576 270 sekä osakeliikkeidemme asuntomyymälät.

salpaoy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32
puh. 90-578 522
Tornipolku 12, 90100 Oulu 10
puh. 981-12 633

VARMALTA POHJALTA.



Adax

Rakennus Oy ja Ruola Oy — kaksi vahvaa rakennusurakoitsijaa. Kumpikin rakennusalan vahvoja äRRiä. Nyt vuoden 1976. alusta Rakennus Oy ja Ruola Oy ovat fuusioituneet, liittäneet voimansa yhteen ja tulleet entistä vahvemmaksi.

— Rakennus-Ruola Oy:ksi.

Kun Rakennus Oy:n ja Ruola Oy:n toimintavuodet laskeaan yhteen, saadaan 68 kokemuksen vuotta. Molemmat urakoitsijat ovat rakentaneet mittavia kohteita ympäri Suomea: sairaaloita, kouluja, virastoja, liikerakennuksia sekä tietysti myös asuntoja ja kokonaisia suuria asuntoalueita, joihin elementit on saatu omista elementtitehtaista.

Vuodenvaihteessa on siinä aloittanut toimintansa suururakoitsija Rakennus-Ruola Oy. Suuruus tuo tullessaan turvallisuutta — suureen taloon mahtuu enemmän tietoa, taitoa ja mahdollisuuksia. Suuruus tuo myös luotettavuutta ja monessa tapauksessa edullisuutta. Rakennus-Ruolan yhteinen liikevaihto on lähes 400 mmk ja työntekijämäärä noin 2.500. Aluetoimistoja on Turussa, Helsingissä, Lahdessa, Porissa ja Lohjalla. Ottakaa meihin yhteyttä. Palvelemme Teitä valtakunnallisesti, monipuolisesti rakentamisen kaikilla sektoreilla — varmalta pohjalta.



RAKENNUS-RUOLA OY

LAATURAKENTAJAT

76



rakennustoimisto
MATTINEN & NIEMELÄ OY

TAMPERE, Tammelankatu 24
puh. 931-59 800

HELSINKI, Pajuniityntie 3
puh. 90-578 611

LAHTI, Asikkalankatu 36 A 2
puh. 918-46 886



rakennustoimisto
KIVINIEMI & KUMPP. OY

VALKEAKOSKI, Seurahuoneenkatu 12
puh. 937-42 422



rakennusliike
A. MATTINEN & A. NIEMELÄ KY

LAPPEENRANTA, Satamatie 2
puh. 953-14 320



LAATUELEMENTTI OY

TAMPERE, Tammelankatu 24
puh. 931-59 800

PALKKI
rakentaa



Helsingissä ja Keravalla

Useita rakennuskohteita eri puolella Helsinkiä ja Keravalla. Asuintalojen lisäksi toimintaamme kuuluu virasto- ja laitoserakennusten tuotanto sekä kaikki rakentamiseen liittyvä konsultointi.

Kalevankatu 12 00100 Helsinki 10 P. 649 901

PALKKI

YHTIÖMME RAKENTAA POHJOIS-SUOMESSA

- ASUINRAKENNUKSIA
- TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUKSIA
- INSINÖÖRIRAKENTEITA

TOTEUTAMME KAIKKIA KOHTEITA MYÖS KVR-PERIAATTEELLA.



INSINÖÖRITYÖ OY

ISOKATU 61, 90100 OULU 10, PUH. 981-222 444

RV

- Urakkatuotantoa
- Asuntotuotantoa
- Keskusvarasto ja -korjaamo sekä rakennuskonevuokraamo
- POTAIN -tornnostureiden huolto
- LVI -osasto

Sisaryhtiöt:

RAKENNUSPISTE OY LKV

- asuntomyymälä
- laillistettu kiinteistöväilytys

OULUN LAASTI OY

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

RV -TUOTANTOA**Rakennusvoima Oy:n asuntotuotantoa rakenteilla****OULU**

Intiö: vv. 1973-78, yht. 554 asuntoa, 11 asuinrakennusta, huolto- ja liikekeskus uimahalleineen, m³-tilavuus 134.600

Myllyoja: vv. 1973-76 yht. 246 asuntoa, 14 asuinrak., m³-tilavuus 60.400

Tuira: vv. 1975-80, yht. 700 asuntoa, 9 asuinrak., m³-tilavuus 164.000

KAJAANI

Puistola: vv. 1973-75, yht. 114 asuntoa, 5 asuinrak., m³-tilavuus 24.200

Armeijanlaakso: vv. 1974-77 yht. 114 asunt. 4 asuinrakennusta, m³-tilavuus 29.360

Lehtikangas: suunnitteilla 96 asuntoa, 3 rakennusta, m³-tilavuus 22.700

RAAHE

Uusikaupunki: vv. 1972-78, 350 asuntoa, 13 rakennusta, m³-tilavuus 100.000

Ollinsaari: vv. 1974-75 104 asuntoa, 4 rakennusta, m³-tilavuus 25.000. Aikaisemmin rakennettu 13 rakenn., 257 asuntoa.

TORNIO

vv. 1973-76 220 asuntoa, 10 rakennusta, m³-tilavuus 50.000

YLIVIESKA

vv. 1974-76, 208 asuntoa, 4 rakennusta.

HAAPAJÄRVI vv. 1976-77, 65 asuntoa, 3 rakennusta, m³-tilavuus 13.510

KUHMO vv. 1975-77, 105 asuntoa, 3 rakennusta, m³-tilavuus 23.510

KEMIJÄRVI vv. 1975-78, 191 asuntoa, 7 rakennusta, m³-tilavuus 42.490

ERILLISIÄ KOHTEITA:

Yhtiöllämme on suunnitteilla yhteistyössä kuntien kanssa asuntolainoitettuja taloja lisäksi seuraaville paikkakunnille: Rovaniemi, Simo, Pudasjärvi ja Liminka.

Keskuskonttori: Oulu, Hallituskatu 10
Puh. vaihde 981/224144

Huoltokeskus: Oulu, Tukkitie 4
Puhelin 981/343803

RAKENNUSVOIMAT

Rakennamme teille asuntolainoitettuja ja vapaarahoitteisia asuntoja seuraaville paikkakunnille:

LAHTI

ASIKKALA

NASTOLA

PADASJOKI

HOLLOLA

MANTSALA

ORIMATTILA

SYSMÄ

HEINOLAN MLK

HEINOLA

**RAKENNUSLIIKE B & K OY**

Lahti, Viipurin Valtatie 11 — 21 861

**Rakentamisesta På tal om
puheenollen byggande**

K. E. NYMAN**Pääkonttori:****VAASA****Kauppap. 8, puh. 14 244****Paikalliskonttorit:**

KEMI, KAJAANI, KOKKOLA,
PIETARSAARI, HELSINKI,
LOVIISA, SAVONLINNA

Elementtitehtaat:

KEMI, VAASA, LOVIISA

Huvudkontor:**VASA****Handelsespl. 8, tel. 14 244****Sidokontor:**

KEMI, KAJANA, GAMLA-
KARLEBY, JAKOBSTAD,
HELSINGFORS, LOVISA,
NYSLOTT

Elementfabriker:

KEMI, VASA, LOVISA

Pettämätön Pellos levy



PELLOS OY

52420 Pellosniemi
955-41010
Telex 55-123

Lastulevyt

Sisäseinät, katot, huonekalut,
kalusteet, lattiat

Pontattu lastulevy

Lattiat

Paklattu lastulevy Pellos-S

Huonekalut, sisäseinät, katot
Vanerit

Huonekalut, kalusteet, ovet,
kattorakenteet, maatalousra-
kennukset

Filmipintavaneri

Pelloform Extra

Muottivalu, siilot, säiliöt, sei-
närakenteet, autolavat, veneet

**Myyvät rakennustarvike-
liikkeet**

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

Vuorineuvos Armas Puolimatkan pe-
rustama ja johtama rakennusyriitys on
toiminut yli 25 vuotta. Sen perusorga-
nisaation muodostavat Turun pääkont-
tori sekä Helsingin, Porin, Jyväskylän,
Forssan ja Riihimäen aluekonttorit.
Näillä alueilla yritys rakentaa vilkkaas-
ti, ja se on saavuttanut kautta koko
Suomen tunnetun ja vankan rakenta-
jamaineen. Yrityksen tähänastinen tuo-
tanto ylittää 30.000 asunnon määrän
ja nykyinen vuosituotanto on noin
3.000 asuntoa.

Yritys tunnetaan rakennustekniikan
kehittäjänä ja rationalisoijana. Ei vä-
hiten siitä syystä, että varsinaisen ra-
kennustuotannon perustaksi on synty-
nyt laajamittainen rakennusteollisuus,
joka on keskitetty Rakennusvalmiste
Oy:öön, Forssassa sijaitsevaan maam-
me ja koko Euroopan oloissa jättiläis-
mäiseen alan tuotantolaitokseen. Ra-
kennusvalmisteen tuotteista ovat tun-
netuimmat betonielementit, puuele-
mentit, rakennuskalusteet, ikkunat,

ovet, kevyet kylpyhuoneet ja uusi tu-
lokas, puurakenteiset pientalot. Nämä
tuotteet edustavat Parma-tuotemerk-
kiä, joka tunnetaan rakentajapiireissä
laadukkaana ja hinnaltaan kilpailuky-
kyisenä rakennusosan merkinä. Ra-
kennusvalmiste tuottaa yli 30 % koko
maamme rakennuskalusteista.

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
on aluerakentaja, joka pyrkii asunto-
tuotannon osalta järkeviin vaihtoehtoi-
hin, tarjoamaan kuluttajille muka-
vasti asuttavia huoneistoja viihtyisiltä
alueilta ja kilpailukykyisin hinnoin.
Yli 25 vuoden aikana tuotetuista noin
9 milj. rakennuskuutiometristä noin
yksi kolmasosa on ollut yleisiä raken-
nuksia, teollisuus- ja liikerakennuksia.
Mittavassa kansainvälisessä rakennus-
toiminnan viennissä yritys on mukana
Finn-Stroi Oy:n osakkaana. Tämä
suomalalaisten suurrakentajien yhteinen
yhtiö toteuttaa Neuvostoliitossa Sveto-
gorskin paperi- ja selluloosakombinaa-
tin uudistamis- ja uudisrakennustyöt.



kehitämme rakennamme

Pyrkimyksemme luonnonläheiseen, palvelukykyiseen ja yksilöystävälliseen lähiösuunnitteluun luo edellytykset viihtyisään asumiseen.

Pitkälle kehitetty teollinen tuotantomme puolestaan pitää hinnat kohtuullisina.

Tänään Puolimatkan miehet rakentavat uusia koteja mm. Turussa, Helsingissä, Porissa, Jyväskylässä, Forssassa...

rakentava PUOLIMATKA

**Nyt saat
yhdestä paikasta
kaikki tiedot
Yhdyspankin
rahoittamasta
asuntotuotannosta
Helsingissä ja
lähiympäristössä.**

Tiedot antaa
Yhdyspankin Asuntosäästökeskus,
Fabianinkatu 29, Helsinki.

Se on avoinna pankkipäivinä
klo 9.15–16.15. Puhelimet ovat:
165 2603 ja 165 2604.

Soita tai tule ja tutustu!
Meiltä saat neuvoja myös
asunnon oston rahoitukseen
liittyvissä asioissa.

Yhdyspankin 
Asuntosäästökeskus

Fabianinkatu 29, 00100 Helsinki 10

SÄÄSTÄMISEN UUSI MERKKI



**TULE SÄÄSTÄMÄÄN KANSALLISPANKKIIN.
SILLOIN OLET AINA VAHVOILLA.**

**Vain osuuspankin
kanssa voit tehdä kirjallisen
OP-sopimuksen,
joka turvaa
raha-asiasi
kaikkina
aikoina**



Osuuspankki vastaa KYLLÄ



**SUUR·HELSINGIN
OSUUSPANKKI**

**Tervetuloa
keskustelemaan
asuntosäästännästä**

Helsingin Osakepankki

palvelupankki

Perheen Moniturva

tarkoittaa sitä, että edustajamme selvittää kanssasi, mitä ja minkä kokoisia vakuutuksia perheesi tarvitsee. Saat vakuutus suunnitelman, jonka voit toteuttaa oman harkintasi mukaan.



Perheen Moniturvan piiriin voidaan liittää henki, työkyvyttömyys, sairaala-, tapaturma-, nuoriso-, koti-, auto-, kesämökki-, vene-, ym. perheelliset vakuutukset.

Tiesitkö, että voit suunnitella perheesi vakuutus turvan kerralla, mutta toteuttaa sitä oman harkintasi ja aikataulusi mukaan. Näin syntyy vakuutuskokonaisuus – Sinun Perheesi Moniturva.

Ota yhteyttä Suomi-Salamalan ja Pohjolan yhteiskonttoriin tai edustajaan. Hänen kanssaan voit tehdä perheellesi yksilöllisen vakuutus suunnitelman, jossa

otetaan huomioon perheesi nykyinen elintaso, vastuu ja sosiaaliturva sekä nykyiset vakuutukset. Suunnitelman tekeminen ei tietenkään maksa mitään eikä velvoita mihinkään.

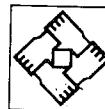
Soita tai käy sinua lähinnä olevassa yhteiskonttorissamme.

Eläkeneuvoja on lähellä, poiketkaa kysymään eläkeasioista!

Esimerkiksi: mitä Teille merkitsevät kirjaimet TEL ja YEL?

Kuinka suuri on vanhuuseläkkeenne tai mitä saisitte, jos tulisitte työkyvyttömäksi, tai mikä on perhe-eläketurvanne? Asiansa osaava eläkeneuvoja on jokaisessa Ilmarisen palvelupisteessä — kaikissa Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salamalan, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiaitten Keskinäisen, Turvan, Uudenmaan Vakuutuksen ja Varman kontto-reissa.

Tulkaa juttelemaan tai soittakaa.



ELÄKEVAKUUTUSOSAKE YHTIÖ
ILMARINEN

Esikinkatu 41, 00180 Helsinki 18
puhelin 90-640 921

- maan laajin rivitalojen tyyppivalikoima
 - ilmaiset pää- ja pystytyspiirrustukset työselityksineen
 - pieni työvoimantarve elementtirakenteiden ansiosta
 - tarjolla myös suurelementtiratkaisuja
 - lyhyt rakennusaika, lyhytaikaiset investoinnit
 - kaikki tyypit valtion asuntolainoituskelpoisia
 - myös sähkölämmitykseen soveltuva rakenne
- Puutalon rivitalojen kysyntä kasvaa asuntomarkkinoilla jatkuvasti. Niiden rakennuttaminen kannattaa. Ottakaa yhteys, annamme Teille tarkempia tietoja. Kuulette samalla myös monipuolisesta rakennuttajapalvelustamme.

Puutalon kaikki rivitalotyypit täyttävät asunohallituksen energiamääräykset.
Viime vuonna Puutalo toimitti yli tuhat rivitalo-asuntoa.

As Luolonen

Puutalon rivitalo, edullinen rakennuttajalle



**Paksumpi
eristäminen
on varautu-
mista
tulevaisuuteen**

Riittävän paksu Vuorivillaeristys pitää jatkuvasti kasvavat lämmityskustannukset kurissa.

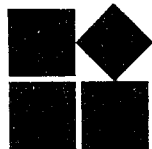


partek
PARAISTEN KALKKI OY
Eristysaineveksikkö

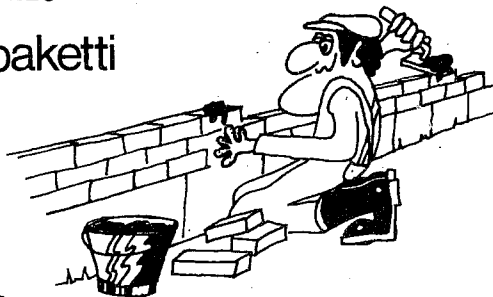
Myyntiyhdistys
PUUTALO
OMAKOTITALOT · RIVITALOT · LOMA-ASUNNOT · SAUNAT
Mannerheimintie 15 A 00260 Helsinki 26 p. 409 115

Lohjan
Jämerät talopakettit
soveltuvat omatoimiseen
rakentamiseen.

Valintaopas, tietopaketti
tai lisätietoja:



OY LOHJA AB
Talopakettineuvonta



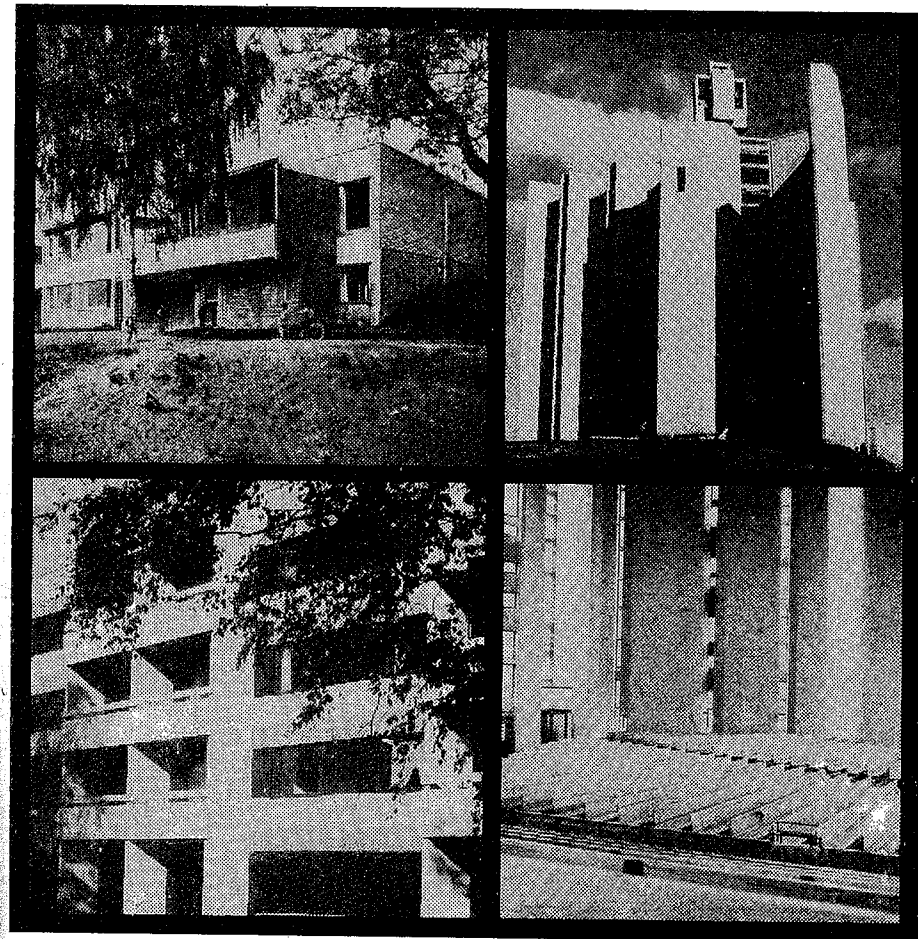
puh. 90-314133

RAKENNAMME

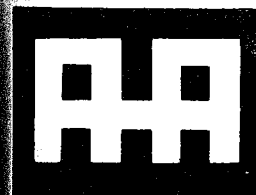
TEHDAS-, LIIKE- JA ASUIN-
RAKENNUKSIA

RAKENNUSTOIMI OY

Lastenodinkatu 5
00180 Helsinki 18
Puhelin 644511

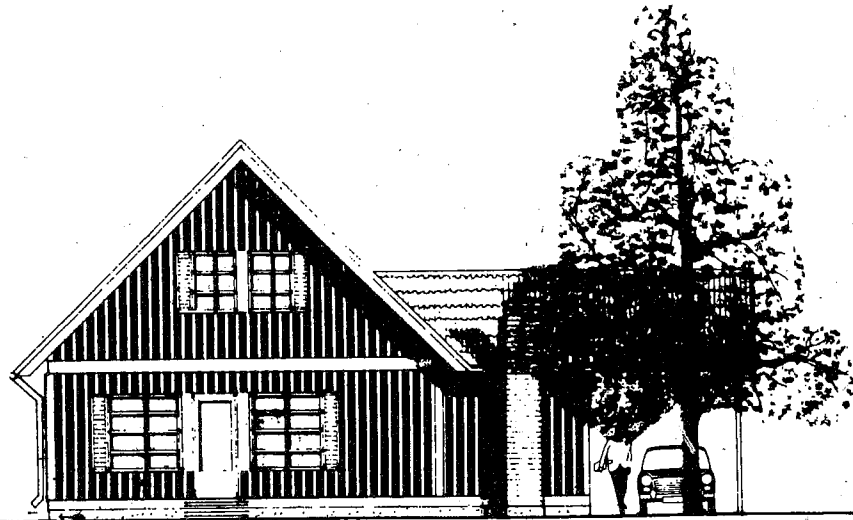


RAKENNAMME LAATUASUNTOJA POHJOIS-HÄMEeseen



AUTTILA OY
RAKENNUSLIIKE

Auttila Oy Rakennusliike on mukana rakentamassa uudistuvaa Pohjois-Hämettä. Rakennamme edullisia laatuasuntoja sekä maaseudulle että kaupunkeihin. Suuriin ja pieniin rakennustehtäviin Auttila Oy Rakennusliike.



MAKROTALO TARJOAA UUDET MENETELMÄT MONEEN RAKENTAMISEEN

PAAVO — LATTIA-, KATTO- JA SEINÄELEMENTIT

KUPIIKKI — TILAELEMENTIT

— pientalon rakentajille sekä aluerakentamiseen,
asuntoloihin, liike-, toimisto- ja sosiaalisiin
tiloihin...

MODU — ELEMENTIT

— kouluihin ja lastentaloihin

MAKROPANELI

— valmista, lämmöneristettyä seinää moneen koh-
teeseen

KVR — URAKOINTEJA



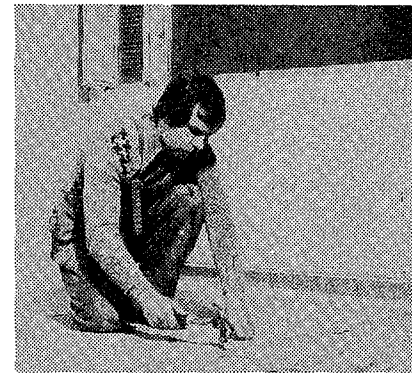
MAKROTALO OY

Myynti ja neuvonta: Helsinki, 90-645 033

Tuotantolaitokset: Kupiikkitehdas, Selki 913-35811

Elementtitehdas, Saarijärvi 944-22311

SOKOPAN^{FG} lattialastulevy antaa kolme kestäväää etua.



- 1** SOKOPAN FG-lastulevyllä on nopea tehdä. Yksi levy peittää kerralla jo monta neliötä. Ponttauksen ansiosta levyt on helppo ja nopea liittää toisiinsa, eikä lattia vaadi asennuksen jälkeen lisätöitä.
- 2** SOKOPAN FG-lattialastulevy on hyvä pohja päällysteille. Saumoja on vähän, ja ne ovat syntyjään siistit. Lattialevy on pinnaltaan niin tasainen ja sileä, että sen päälle voidaan suoraan kiinnittää päällysmateriaali, muovimatto, parketti — mikä tahansa.
- 3** SOKOPAN FG-lastulevyllä on edullinen. Juuri edellämäinuituista syistä. Se ei välttämättä vaadi ammattimiestä töihin.

TULE JUTTELEMAAN.
MEILTÄ SAAT HYVÄT LASTULEVYTIEDOT.

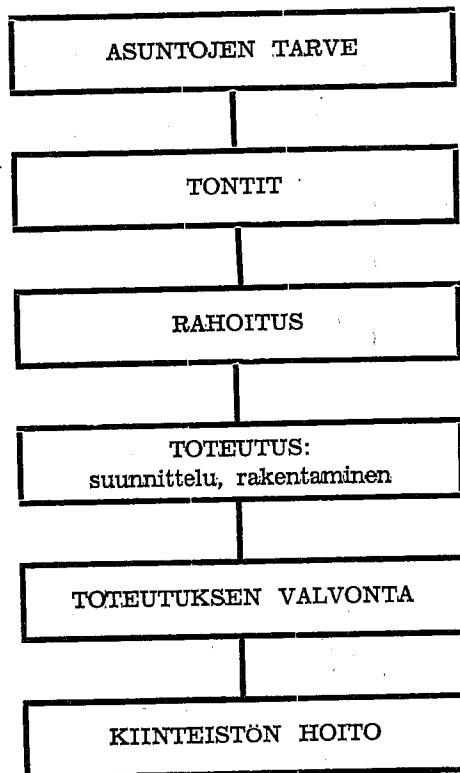


SOK OSUUSKAUPAT **SOKOS**

MONIPUOLISTA ASUNTOTUOTANTOA

**Rakennusliike
MAURI RÄTY OY**

VATRO hoitaa vuokra-asuntojen tuottamisen kokonaistehtävänä seuraavissa vaiheissa:



1. Vatro tekee asunnontarvekartoituksia kuntien, elikeinoelämän 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 vuokratilahankkeiden rahoitusjakaman, joka koostuu valtion asuntolainasta, rahalaitoksilta ja kunnilta anottavista ensisijaislainoista sekä omasta pääomasta, jota sijoittavat yritykset, kunnat ja Vatro itse.

4. Vatron vuokratilahankkeiden toteuttajiksi valitaan kussakin tapauksessa paikalliset olot tunteva rakentaja tai rakentaja, joka suunnittelee ja rakentaa talon kokonaisvastuutehtävänä.

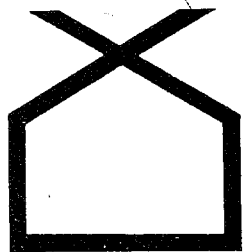
5. Vatro valvoo hankkeiden toteutusta yhdessä omien varojen merkitsijän eli kiinteistön tulevan omistajan kanssa.

6. Vatro vastaa omistukseensa jäävien kiinteistöjen jatkuvasta hoidosta. Kun talo tulee jonkun muun omistukseen, Vatro organisoii ja luovuttaa talon hoidon talon valmistuessa omistajalle.



**SÄÄSTÖPANKIT
JA
SÄÄSTÖPANKKIJEN
KESKUS-OSAKE-PANKKI**

**MAAN SUURIN
ASUNTOTUOTANNON
RAHOITTAJA**



Vatro

Luotettavaa vuokralotuotantoa jo 80 paikkakunnalla.

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATRO

