

sumistaso 77

untoasiain vuosikirja



S
S00



22529

asumistaso 77



asumistaso -77 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: Toimitusjohtaja Tapio Koivula
Varapuheenjohtaja: Varatuomari Kalevi Sassi
Muut jäsenet: Diplomi-insinööri Aarne Ahtainen
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 Laatunen
Varatuomari Kauko Markkanen
Varatuomari Tapani Mäntysaari
Teollisuusneuvos Artturi Niemelä
Ekonomi Janne Hj. Paloheimo
Arkkitehti Pentti Pantzar
Johtaja 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: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52

Puhelin: 142 775

ASUMISTASO -77 VUOSIKIRJAA

SAA TILATA

SUOMEN ASUNTOLIITOSTA

osoite: Topparikuja 5
00520 Helsinki 52
Puh. 142 775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Vuosikirja -77 sisältö

Johdanto	9
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1976 Tapio Koivula	11
Pientalotuotannon esteet Aarne Ahtiainen	14
Asunnon hinta Jouko Rautakivi	17
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan lainsäädännön todennäköinen rakenne ja sisältö Kalevi Sassi	20
Asuinympäristömme kehittäminen Pekka Löyttyniemi	22
"Yhteinen asiamme — asuminen" kirjoituskilpailu	25
Parlamentaariset neuvostot	26
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton keskustelussa	28
— toim.joht. Tapio Koivula	28
— hallitusneuvos Osmo Kalliala	31
— pankinjohtaja Olli Tenkanen	33
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen käsittelyn uudistaminen	36
Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainat	39
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1976	48
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet v. 1977	51
Keskipinta-alat v. 1977	60
Erityisryhmien vuokratolainoitus	61
Rakentajan valinta valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa	63
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet	65
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977	67
Tilastoja	
— Asuntojen keskipinta-alat	68
— Suomen asuntotuotanto vuosina vv. 1951—76	70
— Myönnetty asuntolainat	71
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970—75	72
— Asuntotuotantomäärärahasta myönnetty asuntolainat	73
— Asuntolainojen alueellinen jakaantuminen	73
Rakennuslaki	79
SATO-järjestö	101
SALPA-ryhmä	110
Miten VATRO toimii	126

Toimituskunta:
Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Toimitus:
Raimo Markkanen

Mänttä 1977
Ky Mäntän kirjapaino

Asumistaso-sarja Sisältö

69

Johdanto
Asumisen talous, Olavi Lindblom
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista,
Mikko Mansikka
Asumistaso suhteessa muihin palveluk-
siin, Matti Tausti
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma,
Seppo Westerlund
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi,
Heikki Välitälo
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 halvemmallä
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
— Ruusu vanhusten asumistuella
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle
Huokaiden 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;
Niemelä, 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 hiekkään,
Arto Salmela
Byrokratian hinta, Heikki Välitälo
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
Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja
rakennustoiminnasta maalaiskunnis-
sa, Mikko Vähä-Piikkiö

Minne asumaan — Asuntoalan kulutta-
javalistusta, Risto Järvinen
Asunto ja kuluttajat markkinatalou-
dessa, Tapio Koivula
Miten muuttaja 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
Sisäilma-olosuhteiden aiheuttamat kosteusvau-
riot, Veijo Back
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja
Rakentava asuntopoliittinen ohjelmaksi
Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi
— Asuntopoliittian päämäärät
— Asuntopoliittian 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
Kestä 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
asuntolainoitetussa tuotannossa 1973
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja
muutosesityksineen
Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

74

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

ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asunto-
politiikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka
— 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-
nen, 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

Asunto-ohjelmat kuntatasolla
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta

- Laatumisen tekniikka ja ohjelmien hyväksikäyttö
- Rahoituksen ohjelmointi
- Kunnan osuus neuvottelumeکانismsissa
- Asunto-ohjelmien sisältö

Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat

- Puheenvuoroja
(Johtaja Kalevi Sassi,
pankinjohtaja L. Suomela,
kaupunginjohtaja J. Lovén ja
toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)

Asuntohallituksen periaatepäätökset
v. 1975

Tulorajataulukot v:lle 1976

Asuntosanasto

Asuntojen peruskorjaamisesta,
Timo Heimonen

Tilastoja:

- Suomen asuntokantatilastoa
- Suomen asuntotuotanto vv. 1951—1975
- Myönnettyt asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975
- Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon rahoitus

Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975

Rakennuslaki

SATO-järjestö

SALPA-ryhmä

Rakennustoimisto A. Puolimatka

Miten VATRO toimii



Osa Asuntoliiton hallitusta kokouksessaan. Pöydän päässä puheenjohtaja Tapio Koivula, vierellään liiton asiamies, dipl.ins. Pekka Löyttyniemi (vas.) ja edelleen talousjoht. Kalervo Tuure sekä liiton sihteeri rva Liisa Fredriksson. Häntä vastapäätä pankinjoht. Lauri Suomela ja edelleen pankinjoht. Börje Österberg sekä arkkitt. Matti Tausti. — Kuvasta puuttuvat hallituksen jäsenet: varat. Kalevi Sassi, dipl.ins. Aarne Ahtiainen, valtiot.tri. Pentti Koivikko, varat. Jouko Rautakivi ja dipl.ins. Seppo Westerlund.

Johdanto

Vuosien 1976—77 merkittävin asuntoliittinen saavutus on ollut valtakunnan asunto-ohjelmamietinnön valmistuminen ja sen jatkokäsittely. Vuodelle 1977 voidaan jo kirjata suorastaan historiallinen tapahtuma: parlamentaarisen asuntoneuvoston perustaminen. Samaan sarjaan liittyvät myös kaavoitus- ja rakennusneuvosto sekä ympäristönsuojeluneuvosto.

Huolimatta maamme talouselämää yleisesti koittelevasta suhdannetaantumasta rakentaminen pystyi tuottamaan vielä viime vuonna merkittäviä tuloksia. Ennen kaikkea asuntotuotannon

osalta: 56823 uutta asuntoa. Valtion osalainoittama tuotanto saavutti jopa uuden ennätyksen: 37485 asuntoa. Tulos kuvasti vallitsevaa rahoitustilannetta, jonka vaikeutuminen lisäsi painetta valtion lainoituksen suuntaan — mainitulla tuloksella.

Valtakunnan asunto-ohjelmatyössä on kiinnitetty suurta huomiota omistus-asunnon hankintamahdollisuuksien laajentamiseen ja peruskorjauksen edistämiseen. Ensiksi mainittu ja toisaalta harjoitettu vuokra-asuntopoliittikka ovat yhdessä kiristyneen lainoitusilanteen kanssa ohjanneet asuntotuotantoa yhä

enenevästi omistusasuntojen suuntaan. Täten olemme mukana yleiseurooppalaisessa kehityksessä, joka koskee niin itää kuin länttä.

Missään vaiheessa Suomessa ei päädytä kuitenkaan vuokra-asuntorakentamisen lopettamiseen — sitä suuremmalla syyllä jos ja kun vuokra-asunnon omaksilunastaminen toteutuu; tarvitaan myös vuokra-asuntokanta. Samoin kohtuullinen asuntoreservi, joka kuitenkin muodostuisi kohtuuttomaksi, jos lähi-
menneiden vuosien suuruinen tuotanto jatkuisi tulevina vuosina. Näin ei kuitenkaan tapahtune.

Tämä on myös Suomen Asuntoliiton kanta, jossa myös painotetaan peruskorjausedellytysten tehostamista ja laajentamista — myös osakehuoneistot on saatava valtion peruskorjauslainoituksen piiriin.

Asuntopolitiikan ilahduttaviin kehitysnäkyymiin kuuluu vihdoinkin pientaloasuntojen osuuden kasvaminen tuotantonumeroissa. Viime vuonna pääs-

tiin jo 47 prosenttiin uustuotannon asuntomäärästä. Jatko seurannee vähintään samanlaisena varsinkin kun laman aikana nimenomaan pientalorakentaminen jatkuu hyvällä vauhdilla.

Asuntoliiton oma toiminta on myös edennyt reippaasti. Toiminnasta kuitenkin tarkemmin toisessa yhteydessä. Todettakoon, että viime vuonna järjestetty tiedottajakilpailu saa nyt jatkoa avoimena asumista koskevana kirjoitajakilpailuna, josta myös lähemmin toisaalla vuosikirjassa.

Viime vuoden merkkitapahtumiin kuuluivat edelleen asuntosanaston laa-
timinen ja jäsenhankinnan tehostaminen — hyvin tuloksin.

Helsingissä, maaliskuun 22.pnä 1977

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY.

Tapio Koivula
Pekka Löyttyniemi
Matti Tausti
Raimo Markkanen

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1976

Toimitusjohtaja
Tapio Koivula

Perusteellisen valmistelutyön tuloksena aikaansaatu valtakunnallinen asunto-ohjelma vuosiksi 1976—1985 julkistettiin toukokuussa 1976. Tässä valmistelutyössä eri jaostoissa oli runsaasti mukana Asuntoliiton jäsenistöä. Mietinnön valmistuminen osui ajankohtaan, jolloin kansantaloutemme eli pahinta sodanjälkeistä lamaan. Vaikka vuosien 1975 ja 1976 asuntotuotantoluvut olivatkin vielä hyvin korkeata luokkaa, ei lama ja talouselämämme vaikeudet voineet olla heijastumatta asunto-ohjelmasta käytyyn keskusteluun.

Keskeisimmäksi erimielisyyden aiheeksi nousi jo valmistelutyön kuluessa kysymys tuotantotavoitteista ja niiden sopeuttamisesta kansantaloutemme resursseihin. Tässä kohden jäi työ vaille realistista lopputulosta. Puutteistaan huolimatta aikaansaatu valtakunnallinen asunto-ohjelma vuosiksi 1976—85 on tärkeä asiakirja. Käytettävissämme on nyt tukeva pohja asuntoliittiselle keskustelulle ja päätöksenteolle.

Suomen Asuntoliitto osallistui keskustelun käynnistämiseen asunto-oh-

jelmaasta heti mietinnön jättämisen jälkeen. Sen toimesta järjestettiin 5 päivänä toukokuuta yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa julkinen keskustelutilaisuus, jossa Asuntoliiton pääjohtaja Olavi Lindblom selosti toimikunnan mietinnön keskeisintä sisältöä. Asuntoliiton omassa piirissä käynnistettiin keskustelu 17 kesäkuuta pidetyssä hallituksen ja valtuuskunnan yhteisessä kokouksessa, jonka teemaksi oli valittu Suomen asuntopolitiikka vv. 1976—1985.

Sisäasiainministeriö pyysi kesällä Suomen Asuntoliitolta lausuntoa mietinnöstä. Perusteellisen valmistelun jälkeen Suomen Asuntoliiton lausunto jätettiin 4 päivänä marraskuuta Sisäasiainministeriölle.

Keskeisestä asuntotuotannon tavoitteita koskevasta kysymyksestä Suomen Asuntoliiton lausunnossa todettiin: "Suomen Asuntoliitto katsoo, että tuotantotavoitteita laadittaessa on tavoitteet ankkuroitava reaalisiin resursseihin. Tällöin ainakaan nykyisten taloudellisten näkymien mukaan tavoitetta ei tule asettaa 45.000—50.000 huoneistoa vuodessa korkeammalle tasol-

le. Tämän lisäksi tulee resurssitarvetta arvioitaessa ottaa lukuun olemassa olevan asuntokannan vuosittain kasvava peruskorjaamisen tarve, kuten mietinnössäkkin todetaan. Uusien asuntojen tuotanto ja peruskorjaustoiminta tulisi yhdessä pyrkiä asettamaan määrällisesti sellaiselle tasolle, ettei niiden tarvitsemat resurssit ylitä kokonaistaloudellisia edellytyksiä. Tavoitetaso olisi lisäksi tarkistettava usein riittävän lyhyin aikavälein. Tätä tukee myös se, että väestökasvu näyttää pysähtyneen, nykyinen asuntokanta on suurelta osaltaan iältään nuorta ja sisäinen muuttoliike on saatu aisoihin.

Lisäksi korostettiin lausunnossa mm. seuraavien asuntopoliittisten toimenpiteitten tärkeyttä:

- omatoimisuuden tukemista asunonhankinnassa
- asuntojen poistuman määrän ja syiden tarkempaa selvittämistä ja peruskorjaustoiminnan kehittämistä
- kunnallistekniikan vaatimustason kohtuullisena pitämistä asuntojen hintatasoon eräänä tärkeänä osatekijänä
- omistus- ja vuokra-asuntojen saatamista samanarvoisiksi valtion lainoituksen osalta
- kaavoituksen nopeuttamista yhdyskuntien tonttireservin luomiseksi
- parlamentaarisesti kokoonpannun asuntoneuvoston perustamista

Lausunnon yhteenveto-osassa todettiin: "Suomen Asuntoliiton mielestä komiteamietintö on kokonaisuudessaan arvokas tunnustusta ansaitseva. Mietinnössä on todella paneuduttu asuntotuotannon pääkysymyksiin. Se on liiton mielestä kuitenkin vain periaatteellinen puiteohjelma, jota ei voida sellaisenaan soveltaa käytännössä. Tämän vuoksi työ vaatii välitöntä kehittämistä ennenkuin se on toteuttamiskelpoinen.

Ohjelmassa on kuitenkin eräitä osia,

joiden toteuttaminen voitaisiin heti panna vireille, ja joiden toteuttaminen olisi jopa kiireellistä. Tällaisina tehtävinä Suomen Asuntoliitto haluaa korostaa seuraavia asioita:

- asuntosäästännän elvyttäminen
- suhdanne-ennustejärjestelmän luominen
- asuntolainoituksen ulottaminen myös palvelujen rahoittamiseen
- asuntolainoituksen ulottaminen myös tonttikustannuksiin
- asuntolainoituksen ulottaminen myös vanhojen kerrostaloasuntojen sekä vanhojen ja uusien omakotitalojen ostamiseen
- kohteiden sijainnin huomioon ottaminen tonttikustannuksia vahvistettaessa
- kaavoituksen nopeuttaminen
- peruskorjaustoiminnan tehostaminen.

Suomen Asuntoliitto tulee käytännön toiminnassaan vaikuttamaan lausunnossa esitettyjen asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen hyväksi.

Suomen Asuntoliiton toimintaan perinteellisesti kuuluvia julkisia keskustelutilaisuuksia järjestettiin v. 1976 aikana kuusi.

Turun messujen Asunto ja asuminen -näyttelyn yhteydessä 19.02. järjestettiin asuntojen ja asuinympäristön turvallisuuden ja ihmisystävällisyyden edistämistä koskeva keskustelutilaisuus. 22.03. järjestetyn keskustelutilaisuuden aiheena oli "Asuntotutannon rahoitusongelmat ja toimenpiteet rahoituksen varmistamiseksi". Tämä keskustelutilaisuus järjestettiin yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa. Oulun asuntomessujen yhteydessä 04.08.1976 yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa järjestetyn keskustelutilaisuuden teemana oli "Asuntoinformaatio". Juuri kunnallisvaalien alla 30.09. oli aiheeksi valittu "Miksi kuntien asunto-ohjelmat eivät toteudu".

Tämä keskustelutilaisuus pidettiin Keravalla, jossa keskusteluun osallistui paikallisten poliittisten puoluejärjestöjen edustajien lisäksi alustajina Keravan kaupunginjohtaja Yrjö Ahomaa ja Helsingin seutukaavaliiton seutukaavajohtaja Aarne Vanjoki. Vuoden viimeinen keskustelutilaisuus pidettiin 09.12. Helsingissä ja sen aiheena oli "Mitä olisi tehtävä asuntojen peruskorjaustoiminnan aktivoimiseksi".

Suomen Asuntoliiton piirissä tärkeäksi koettu asuntojen peruskorjaustoiminta oli muullakin tavalla esillä liiton aktiviteeteissa. Asuntohallituksen määrärahan turvin tuotettu varatuomari Timo Heinosen selvitys asuntojen peruskorjaustoiminnasta valmistui ja julkaistiin "Asumistaso -76"-ssa. Peruskorjaustoimintaan liittyvää tutkimustoimintaa on tarkoitettu jatkaa edelleen. Asuntohallitukselle on jätetty tut-

kimusmääräraha rakennusalan määräysten kehittämiseksi peruskorjaustoimintaan soveltuviksi.

Liiton kuluttajavalistukseen liittyvänä aktiviteettina saatiin aikaisempi sadan sanan asuntosanasto laajennettua kolmesataa sanaa käsittäväksi. Se julkistettiin liiton "Asumistaso -76"-julkaisussa.

Laajentaakseen asuntopoliitiikan harastajien piiriä ja asuntopoliittista keskustelua, toteutettiin hallituksen toimesta uusien jäsenen hankintakampanja. Sen tuloksena saatiin 35 uutta jäsentä, jotka edustavat monipuolisesti asuntorakentamisen kanssa tekemisissä olevia valtion ja kunnan virkamiehiä, erilaisia rakennusalan yhtiöitä, rahalaitoksia, poliittisia päätöksentekijöitä ja työmarkkinajärjestöjä. Liiton jäsenmäärä oli v. 1976 päättyessä 212.

Pientalotuotannon esteet

Toimitusjohtaja
Aarne Ahtiainen

Pientalotuotannon edellytykset ja siten myös esteet ovat maamme eri osissa ja eri kunnissa sangen erilaiset. Ne liittyvät kuitenkin kaikkialla pääasiasa tonttien saantiin ja kunnallistekniikan valmiuteen, asema- tai rakennuskaavoihin ja niiden määräyksiin sekä rahoitukseen. Lisäksi jo tuotantovaiheessa on kiinnitettävä huomiota kiinteistöjen hoitotoimiin ja erityisesti lämmitykseen. Pientalojen tuotanto on perinteellisesti ollut suurimmalta osaltaan omatoimisen rakentamisen varassa. Nytemmin halukkuuden kallistuksessa yhä enemmän pientalojen puolelle ovat suuretkin rakennusliikkeet olleet valmiita pientalojen rakentamiseen varsinkin teollisin menetelmin. Aihetta on syytä käsitellä asiaryhmittäin.

1. Tonttien tarjonta ja saatavuus

Vaikka pientalot ovat saaneet varsin suuren suosion viime aikoina niin meillä kuin muissakin Pohjoismaissa, on kuitenkin todettava, että siitä on pidetty enemmän ääntä kuin saatu jotakin aikaan. Toimettomuus johtuu vain osittain sopivan tonttimaan puuttees-

ta. Pääasiallisin syy kuitenkin on kaavoituksen jälkeensä jääneisyys taikka sen hoitamattomuus. Tämä tuntuu erityisen selvästi pääkaupunkiseudulla, mutta myös monissa muissa maamme kunnissa. Vain muutamia harvoja malliesimerkkejä löytyy nyt jo rakenteilla olevana ja valmiita ei juuri lainkaan. Tietenkin nämä esteet ovat hiljalleen poistumassa kaavoituksen edistyessä ja nyttemmin löytyy useitakin kuntia, joissa varsinkin yleiskaava jo osoittaa uusia pientaloalueita ja sitä mukaa valmistuneen lähiaikoina myös asema- ja rakennuskaavoja. Vanhat omakoti-alueet tulevat ainakin suurimmassa kaupungeissa varsin paljon uusiutumaan lähinnä vanhan rakennuskannan ollessa jo osittain saneerauskelvotonta ja osittain tontit ovat niin vajaan rakennetut, että uusien kaavojen yhteydessä rakennusoikeutta on lisätty tai lisätään. Edellä mainitusta myöskin seuraa tuotannon jakaantuminen siten, että rakennusliikkeet pyrkivät kohteisiin, joissa voidaan toteuttaa joko alue- tai ainakin ryhmärakentamista ja pienehköt urakoitsijat ja erityisesti omatoimisesti rakentavat tote-

uttavat sitten vanhojen omakotialueiden täydennysrakentamista tonteittain. Vaikka hyväksyttäisiin se, että rakennusmaan hankinta ja luovutus tontteina tulisi olla kuntien hallussa, niin ainakin tällä hetkellä vallitsee täysi kirjavuus ja toisaalta myös mahdollisuuksien puute, koska kunnilla ei useinkaan ole omistuksessaan sopivaa maapohjaa eikä niillä ole varoja tällaisia nopeasti hankkia. Tällaisen risti-riittaisen tilanteen vallitessa ovat siten jääneet myöskin yksityisten rakentajien maat kaavoittamatta ja tuotanto sen johdosta on keskittynyt vain

entisten jo kaavoitettujen kerrostalo-alueiden toteuttamiseen. Näissä oloissa tulisi kiireesti tutkia jo olemassa olevien asuntoalueiden, erityisesti kerrostaloalueiden, liepeillä sijaitsevien maa-alueiden mahdollista kaavoittamista pientaloalueiksi täydentäen siten jo olevia alueita monipuolisemmiksi ja toisaalta saaden samalla niin kunnallisteknilliset, kunnalliset ja kaupallisetkin palvelut vähillä sijoituksilla ja nopeasti näiden uusien asukkaiden saavutettaviksi. Kaavoituksessa on uusilla alueilla myös säilytetty yleensä väljät määräykset ainakin rakennusten sijoittelussa, mikä sinänsä edistää erilaisten tuotantomuotojen ja talotyyppien käyttömahdollisuuksia. Sarja- tai ryhmärakentamisessa tulisi käyttää ja on suosittakin suurehkoja tontteja, jolloin kunnallistekniikka ja monet muutkin kustannustekijät saadaan mahdollisimman taloudellisiksi.

3. Tonttien muodostaminen ja hallintamuoto

Tietenkin jo kaavoitusvaiheessa tulee pohdittavaksi ja jopa ratkaistavaksi se, muodostetaanko suuria em. ryhmärakentamiseen sopivia tontteja, joissa voidaan hallinta järjestää yhtiömuotoisena niin kuin kerrostaloissa

on jo totuttu vai muodostetaanko pieniä erillisiä tontteja. Jälkimmäinen muoto antaa mahdollisuuden erilliseen omatoimiseen rakentamiseen kullakin tontilla, mutta johtaa kunnallistekniikassa varsin suuriin kustannuksiin tai, jos niitä yritetään välttää, erittäin hankaliin tonttimuotoihin ja ehkä turhiin kujanteisiin, joilla saadaan yhteys kaualueeseen. Vanhojen alueiden uudelleen kaavoituksessa ja saneerauksessa tämä on erityinen pulma, koska ei haluta useinkaan uusia katuja rakentaa ja tontit ovat vanhastaan verrattain suuria. Kun näissä sitten tonttien omistajat ovat yleensä vanhaa väkeä ja joka tapauksessa yksityisiä henkilöitä tai perheitä, ei näiden toteutus ole esim. rivitalomuotoisena kovin helppo järjestää täydennysrakentamisena samoille tonteille. Tällainen täydennysrakentaminen onkin varsin hajanaista ja vie alueilla pitkänkin ajan.

4. Rahoitus

Varsinaisen asuntosäästännän järjestäminen pientalokohteita varten edellyttäisi ilmeisesti suurehkoa ja jatkuvaa tuotantoa, joka on toteutettavissa ainoastaan uusilla alueilla taikka runsaassa täydennysrakentamisessa, joka mahdollistaisi ns. ryhmärakentamisen. Näissä tapauksissa on voitu saada myös valtion asuntolainoja yhtiömuotoisiin kohteisiin perustajien hakemana. Tuottajamuotoista rakentamista ei toistaiseksi ole voitu käyttää niissä tapauksissa, joissa erillistontit ovat tulevan asukkaan omistuksessa, vaan hänen on täytynyt hakea valtion asuntolainaa omista nimissään ja toteuttaa rakentaminen jonkinlaisena omatoimisena rakentamisena tai ostaa talo pakettina. Tässä olisi aihetta tutkia mahdollisuuksia asuntolainoituksen ulottamiseksi sellaisiin tapauksiin, joissa tuottajarakentajat voisivat toteuttaa

erillistontteja suoraan yksityisten henkilöiden omistukseen ja kuitenkin haakea asuntolainaa etukäteen, kuten yhtiötapauksissakin. Oman pulmansa tulee varmasti muodostamaan asuntohallituksen urakkakilpailuohjeiden soveltaminen näihin eri toteutusmuotoihin. Kokonaisuutena tulisi pientalotuoannon rahoitukseen saada roimasti enemmän pitkäjänteisyyttä niin tuottajan, rahoittajan kuin asukkaankin kannalta.

5. Hoitotoimet ja kustannukset

Kuten monista gallup-tutkimuksista on selvinnyt, monet haluavat asua omakotitalossa. On kuitenkin sanottava, että omakotiasuminen sujuu vain henkilöiltä, joilla on paksu lompakko tai peukalo kämmenen reunassa. Omakotitalon ja tontin hoito edellyttää käyttäjältään sekä nokista että vihreää peukaloa, ellei pysty teettämään kaikkia esiintyviä töitä palkallisella ammattiväellä. Siksi yhtiömuotoinen omistus onkin useimpien kannalta varsin perusteltua. Tällöin voidaan huolto- ja hoitotoimenpiteet järjestää tehokkaammin ja halvemmalla ulkopuo-

listenkin toimesta ja suorittaa itse vain rajoitetut toimet, joihin asukkaat itse pystyvät ja ovat halukkaat tekemään.

Monissa maamme kunnissa on pientalotuoantanto ollut ja on edelleen ensisijaisessa asemassa ja hoidettu myöskin siten, että tontteja on ollut saatavissa ja valittavissa joko yksittäiseen rakentamiseen tai ryhmärakentamiseen vapaan valinnan perusteella. Nämä esteet kulminoituvat yleensäkin suurempiin yhdyskuntiin, suurimpiin kaupunkeihin, joissa totisesti voidaan sanoa asioiden vielä olevan paljolti rempallaan. Poliittiset ristiriitaisuudet, rakentajien ja rakennuttajien tavoitteet kunnallisen päätäntävällän väitettynä ristiriitana ja monet muut pienemmätkin seikat ovat vaikeuttaneet järkevän pientalotuoannon aikaansaamista. Ainakaan toteuttajien piirissä ei ymmärretä näitä todellisiksi esteiksi, joita ei voitaisi hyvällä tahdolla ja järkevillä suunnitelmilla poistaa. Maata on, kaavoja ja kunnallistekniikkaa voidaan tehdä ja rahaakin voidaan resurssien puitteissa käyttää pientalotuoantoon järkevämmiin.

Asunnon hinta

Toimitusjohtaja
Jouko Rautakivi
Keskus-Sato Oy

Asunnon hinnasta ja asumiskustannuksista on viime aikoina puhuttu kyllästymiseen saakka. Sitä ei kuitenkaan tarvitse hämmästellä, koska asuntojen hintataso vaikuttaa oleellisesti asumiskustannuksiin, koskettaa siten meitä kaikkia ja on käyttöön tulevana palkkamarkkoina mitattuna hyvinkin korkea.

Hinnan korkeudesta johtuen on usein usein aprikoitu, mistä asuntojen hinta todellisuudessa muodostuu. Eri piireissä on näissä tarkasteluissa painotettu erilaisia hintatekijöitä. Toisten mielestä hinnan korkeuteen ovat palkat suurin syy ja toisten mielestä taas yrittäjien "suunnaton" voitto.

Sekä julkaistut tasetiedot että verotustiedot useilta viime vuosilta antavat kuitenkin aiheen uskoa, ettei rakennusyritysten voitto ole edes kohtuullinen puhumattakaan siitä, että se olisi suuri edes muuhun yrittäjätoimintaan nähden. Rakennusyritysten on luonnollisesti pyrittävä toiminnassaan kohtuulliseen voittoon voidakseen säilyttää jatkuvan toimintakykynsä ja mahdollisuutensa työllisyyden ylläpitämisessä.

Yksittäisissä rakennuskohteissa voi voitto joskus jäädä olemattomaksi tai työn tulos suorastaan tappiolliseksi. Mutta monia tappiollisia työkohteita, puhumattakaan niiden jatkumisesta, ei mikään yritys kestä.

Kun rakennuskustannusindeksi uusittiin (1973 = 100), sen painorakenne pyrittiin tekemään sellaiseksi, että se vastaisi keskimääräistä asuntorakennustuotannon kustannusjakamaa. Todettakoon kuitenkin, että rakenne vastaa lähinnä kerrostalotuoannon tyyppitaloja. Painorakennelaskelmien mukaan nykyisin tehdään työstä paikan päällä keskimäärin vähemmän kuin kolmannes, kun aine- ja rakennusosakustannukset taas ovat yli puolet kokonaiskustannuksista. Loput ovat palvelu-, suunnittelu- ja koneiden käyttökustannuksia. Eri kohteissa voi tämä jakama vaihdella hyvinkin paljon. Äärimmillen teollisesti valmistetussa talossa rakennusosa- ja -ainekustannukset saattavat kohota yli kahden kolmanneksen tehdyn työn osuuden vastaavasti vähe-ässä. Suunnittelu-, palvelu- ja koneiden käyttökustannukset eivät yleensä

Rakennustoiminnassa aiheutuvien kustannusten erittely työvaiheittain 1973 tehdyn rakennuskustannusindeksin perusteena olevan laskelman mukaan:

	työ	aineet	muut	yhteensä
maatyöt	1.0 %	2.5 %	1.7 %	5.2 %
perustus ja runko	4.5	22.8	0.7	28.0
pintarakenteet	2.2	7.8	2.4	12.4
kalusteet, varusteet ja laitteet	0.9	6.0	—	6.9
Sivu-urakat:				
LVV	3.0	6.3	—	9.3*
ilmastointi	0.3	1.1	—	1.4
sähkö	1.9	2.2	—	4.1
hissityöt			1.5	1.5
maalaukset ja tasoitteet	2.5	1.2	—	3.7
Työmaakustannukset				
käyttökustannukset	1.8	3.2	3.5	8.5
yhteiskustannukset	3.2	5.1	—	8.3
sosiaalikulut	4.7	—	—	4.7
Rakennuttajakustann. (x)	—	—	6.0	6.0
yhteensä	26.0 %	58.2 %	15.8 %	100.0 %

On huomattava, että erittely on tehty rakennuskustannusmuutosten selvittelyä varten. Se on keskimääräislaskelma ja siitä puuttuvat tontin hinta, kunnallistekniikan maksut sekä kunnalliset liitännäismaksut ja korvaukset.

(x) sisältää myös suunnittelukustannukset

ole yhtä herkästi muuttuvia, mutta erikoiskohteissa — mm. ns. monumentaalirakennuksissa — saattaa esim. suunnittelukustannusten osuus nousta hyvinkin huomattavaan määrään.

Erilaisia laskelmia on myös tehty siitä, mitä maksavat väliseinät, kylpyhuoneet, kalusteet jne. Nämä laskelmat ovat sikäli mielenkiintoisia, että niiden avulla voidaan esim. todeta, mistä asumisen mukavuustekijöistä luopumalla voidaan uskoa saatavan suurimmat kustannussäästöt.

Kiistelty tekijä asuntojen rakentamiskustannusten muutoksissa on nimenomaan palkkakustannukset. On näet muistettava, että rakennuspaikalla tehdyn työn väheneminen ei suinkaan merkitse rakennusten valmistamiseen tarvittavan työmäärän vastaavaa vähenemistä. Työ on vain siirtynyt pois rakennuspaikalta. Samalla on sen osuu-

den mittaaminen käynyt valitettavasti huomattavasti vaikeammaksi. Vuonna 1970 keräämiensä tietojen perusteella on Tilastokeskus laatinut ns. panos-tuotostutkimuksen, joka lähinnä antaa mahdollisuuden myös asunnon hintaan sisältyvien eri tekijöiden keskinäiseen vertailuun.

Talonrakennustuotannon kustannustekijät v. 1970 tietojen perusteella

Palkat	45.9 %
Sosiaaliturvamenot	6.9 %
Kiinteän pääoman kuluminen	6.5 %
Tuonti	15.4 %
Hyödykeverot	8.2 %
Muut välilliset verot	0.2 %
Tukipalkkiot	-0.3 %
Yrittäjän työpanos, raaka-aineet ja toimintaylijäämä	17.2 %
	100.0 %

Vuoden 1970 tietojen perusteella voidaan arvioida siis työpanoksen, palkkakustannusten ja palkkoihin liittyvien sosiaaliturvamenojen, olevan lähes 53 % asunnon kokonaiskustannuksista. Kun mm. sosiaalikulujen määrä vuonna 1977 on vuoteen 1970 nähden lähes kaksinkertainen, voidaan arvioida, että työpalkat ja sos.turvamaksut ovat kasvaneet lähes kahdeksi kolmannekseksi asuntojen tuotantokustannuksista.

Muina "silmiinpistävinä erinä" mainittakoon tuonnin osuus, joka vuoden 1970 tilastossa oli 15.4 %, mutta jonka voitaneen arvioida mm. kotimaisen teollisuuden toimituskyvyn lisääntymisestä johtuen alentuneen. Tämä siitäkin huolimatta, että tuonti sisältää mm. polttoaine- ja energiakustannukset, joiden hinnan nousu on ollut hyvin merkittävä.

Yrittäjän työpanos on arvion mukaan laskenut huomattavasti. Tämä panos sisältää yksityisten yrittäjien yrittäjätulon sekä muiden toimintaylijäämän. Lisäksi siihen sisältyvät elinkeinon harjoittajan ja hänen perheensä jäsentensä työpanos, kaivannaistalouden raaka-aineet sekä muut raaka-aineet, mm. kantohinnat.

Vähäisenä eränä mainittakoon myös tukipalkkiot, jotka tarkoittavat yrittäjätuotannon julkisista varoista saamia avustuksia — esimerkkinä VR:n alijäämä, joka vaikuttaa mm. kuljetuskustannuksia alentavasti. Muut välilliset

verot nimikkeeseen kuuluu mm. tieliikenteen ja maatalouden moottoriajoneuvovero, joka täten vaikuttaa asunnon hintaan, samoin kuin kaikkien muidenkin hyödykkeiden hintaan.

Tonttikustannuksilla on luonnollisesti merkitystä asunnon hinnassa, vaikkakin sen osuutta on yleensä pyritty liioittelemaan. Keskimääräisenä tonttikustannuksina voidaan — suurimpien kaupunkien keskustaosia lukuunottamatta — pitää 8-15 % kokonaiskustannuksista. Ns. raakamaan hinta on tonttikustannuksista vähemmän kuin puolet ja lopun muodostavat kunnallisteknilliset suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä kaavojen laadintaan liittyvät kustannukset. Kiistatonta kuitenkin lienee, että erällä — tosin varsin harvoilla — erittäin halutuilla asuntoalueilla saattaa tontin hinta muodostua kokonaiskustannuksiin nähden hyvinkin huomattavaksi, jopa moneksi kymmeneksi prosentiksi niistä.

Rakennuskustannusten muutoksia arvioitaessa on syytä olettaa, että palkkakustannusten nousu näkyy rakentamiskustannuksissa runsaalla puolella nousun määrästä. Esim. maksetun palkan nousu 10 %:lla aiheuttaa asuntojen rakentamiskustannuksissa n. 7 % lisäyksen. Tuontipolttoaineiden hinnan nousu taas aiheuttaa yhdellä kymmenyksellä siitä tuotantokustannusten nousua, eli 10 % nousu tuontipolttoaineiden hinnassa aiheuttaa 1 % nousun tuotantokustannuksissa.

Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan lainsäädännön todennäköinen rakenne ja sisältö

Rahoitusjohtaja
Kalevi Sassi

Valtakunnan asunto-ohjelman pelkistetty päätavoite on kohentaa eri toimenpitein heikosti asuvien asunto-olot ja mahdollisuudet ohjelmassa asetetulle hyväksyttävälle tasolle. Tuo hyväksytty asumisen taso pyritään saattamaan jokaisen suomalaisen saataville ja ulottuville asuipa hän kaupungissa tai maaseudulla. Kansalaisen kulloinkin varallisuus- ja tulotaso määrittelee julkisista varoista myönnettävän asumisen tuen laadun ja määrän.

Asunto-ohjelmataavoitteen konkreettinen määrittely vaatii asunto-olojen nykytilan inventointia asukas- ja asunto-kohtaisesti. On tarpeen luoda valtakunnan asuntorekisteri ts. on luetteloitava käyttökelpoiset asunnot kunnittain. Todennäköisesti turhempiaakin rekistereitä valmistetaan ja ylläpidetään.

Kunta on se paikallishallinnon yksikkö, jonka pysyväksi tehtäväksi tulee yhdessä kunnassa asuvien kanssa huolehtia ja vastata kunnan väestön asunto-olojen kehittämisestä ja seurannasta. Tällöin jokaisen kunnan on tarkoituksenmukaista laatia oma sen väestön asunto-ohjelma, joka tulisi olemaan luonteva osa kuntasuunnitelmaa.

Valtion hallinnon tehtävänä on valtakunnan asunto-olojen ylläpito- ja kohentamistehtävässä kuten tähänkin mennessä seurata ja valvoa asunto-olojen kehitystä koko maassa ja sen eri kunnissa sekä osoittaa tarpeelliseksi katsottavat julkiset varat eri tukimuotoihin, joiden avulla asetetut asumisen tavoitteet voidaan saavuttaa ja turvata asukaskohtaisesti.

Valtakunnan asunto-ohjelman toteutus- ja toimeenpanosäännösten muoto sekä sisältö määräytyvät hyväksyttävien tavoitteiden mukaisesti.

Tämän uuden säännösten päätavoite on kansalaisten asunto-olojen kohentaminen ja turvaaminen muuttuvissa olosuhteissa. Tällöin lienee tarkoituksenmukaista laatia laki yksilön asunto-olojen tasosta ja turvasta — asuntolaki tai asumislaki. Propagandistisesti tuota lakia voisi kutsua vaikkapa "Kansan asutolaiksi".

Asumisen tavoitelaki tarvitsee konkreettiset keinot toteutuakseen. Nämä eri keinot lienee tarkoituksenmukaista kuten tähänkin asti sisällyttää omiin eri lakeihinsa ja toimeenpanosäännöksiinsä kuten laki asuntorahoituksesta, laki

asumistuesta, laki huoneenvuokrauksesta, mahdollinen laki asuntosäästötoiminnan tukemisesta, lait asuntohallinnosta j.n.e.

Asuntohallintoa koskeva uusi lainsäädäntö ja siihen liittyvä toimeenpanosäännöstö tulee sisältämään nykyistä yksityiskohtaisemmat tehtävä- ja vastuuhdemääritelmät asunnontarvitsijain, valtion asuntohallinnon ja kuntien kesken.

Kuntien vastuu kuntalaisten asunto-olojen kohentamisesta ja turvaamisesta on tätä nykyä tosiasiallista. Positiivisesti kaikkia kuntia velvoittavaa säännöstöä ei tästä ole olemassa. Tällaisen kuntia velvoittavan vastuumääritelmän laatiminen olisi ilmeisen tarpeellista.

Se ohjaisi kuntia todennäköisesti valmistelemaan kaikki kuntia koskevat kehittämissuunnitelmat ja -ohjelmat entistä vastuu- ja seuraustietoisemmin. Myös erilaiset kunnan kehittämisresurssit olisi tällöin arvioitava sekä mitoitettava mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja valtakunnalliset vaikutussuhteet huomioonottaen.

Eri toimenpidelait yhdistävä asumisen tavoitelaki ohjannee tähänastista paremmin pitämään "koossa" tarkoitustietoisien, ja asunnontarvitsijoita tasapuolisesti kohtelevan keinokokonaisuuden niitä myös muuttuvien olojen myötä täydennettäessä sekä kehitettäessä.

Asuin ympäristömme kehittäminen

Diplomi-insinööri
Pekka Löyttyniemi

Asuntopoliitikamme keskeinen huolenaihe viime ja tällä vuosikymmenellä on ollut asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden toteuttaminen. Näin on laadullisten tavoitteiden huomioon ottaminen jäänyt usein vähemmälle huomiolle. Yhä enemmän on kuitenkin alettu korostaa asumisen ja erityisesti asuin ympäristön laatutekijäin merkitystä. Samalla on alettu oikeutetusti vaatia, että asukkaille on tarjottava nykyistä enemmän mahdollisuuksia asuin ympäristönsä parantamiseen ja kehittämiseen sekä toimimiseen sen piirissä.

Asumisen laatutason parantamisessa onkin korostettava juuri asuin ympäristön kehittämistä. Asuntojen ja talon sisäisiä laatutekijöitä on oloissamme kehitetty ja parannettu niin pitkälle, että rakennuskustannusten ko hoamisen estämiseksi on jopa suhtauduttava pidättyvästi kustannus nousua aiheuttavien laatutekijäin liialliseen korostamiseen.

Keskustakortteleita kehitettävä

Kaupunkiemme keskustakorttelit tarjoavat laajoja mahdollisuuksia

asuin ympäristön parantamiseen. Eri kiinteistöjen piha-alueita yhdistämällä ja uudelleen suunnittelemalla on saatavissa viihtyisiä pihakokonaisuuksia, jotka tarjoavat asukkaille huomattavasti parempia toiminnan mahdollisuuksia kuin entiset eri kiinteistöille jaetut ahtaat pihat. Tällaisista uusista toteutuksista on jo olemassa hyviä esimerkkejä. Erinäisiä lähipalvelumuotoja on myös nykyistä enemmän sijoitettavissa vanhoihin keskustakortteleihin, jolloin asumispalveluja voidaan samalla parantaa. Pääkaupunkikeskustat muodostavat omat miljööhaasteensa sekä talo- että kaavasunnittelijoille.

Kerrostaloalueita täydennysrakentamalla voidaan asuin ympäristöä parantaa

Suurissa asutuskeskuksissamme on runsaasti sellaisia laajoja kerrostalo-alueita, joita voitaisiin tehokkaasti täydennysrakentaa ja samalla parantaa koko alueen toimivuutta. Käyttämällä hyväksi erityisesti pienimuotoista asuntorakentamista voidaan alueitten miljöötasoa nostaa ja samalla voidaan

tehostaa jo valmiin vanhan alueen palvelujen hyväksikäyttöä.

Vanhojen kerrostaloalueitten lisäksi monet vanhat omakotialueet voidaan saada paljon toimivammiksi aluetta laajentamalla ja samalla huolehtimalla peruspalvelujen kehittämisestä. Samalla voidaan käyttää hyväksi myös peruskorjaustoiminnan suomia mahdollisuuksia.

Asuin ympäristön on tarjottava mahdollisuuksia toimintaan

Huonot asuinolosuhteet ja asuin ympäristö ovat usein osasyynä asukkaiden ja perheiden keskinäisiin ristiriitoihin. Syynä on useimmiten toimintamahdollisuuksien puute. Vaikka asunto olisikin ahdas, niin asuin ympäristö saattaisi kuitenkin tarjota monia mahdollisuuksia tämän ahtauden korvaamiseen. Asuin ympäristön tulisi etenkin piha-alueella tarjota mahdollisuuksia omatoimiseen harrastukseen sekä omatoimiseen toteuttamiseen.

Yhdyskunnan oltava toimiva

Uusia asuinalueita suunniteltaessa on korostettava uuden yhdyskunnan liittymistä vanhaan asutukseen ja työpaikkoihin. Tällöin on huomioitava mm. seuraavia tekijöitä:

- alueen etäisyys pääkeskuksesta
- etäisyys alakeskuksesta
- alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä nykyisin ja tulevaisuudessa
- alueen saavutettavuus autolla nykyisin ja tulevaisuudessa
- alueen saavutettavuus kevyen liikenteen reittejä pitkin nykyisin ja tulevaisuudessa
- työpaikkojen sijainti
- alueelle tulevien työpaikkojen määrä ja määrä suhteessa asukasluukuun
- työpaikkojen toteutus ja ajoitus.

Palvelut monipuolisiksi

Asuntoalueiden palvelutasoa on pyrittävä kehittämään ja jo toteutusvaiheessa on huolehdittava ainakin peruspalveluista. Uusia alueita suunniteltaessa ja vanhoja kehitettäessä on mm. huolehdittava seuraavista palveluista:

- koulut
- päiväkodit
- nuoriso- ja vapaa-ajan tilat
- myymälät
- terveyspalvelut
- posti ja pankit
- tonttikohtaiset leikkipaikat ja oleskelutilat
- korttelikohtaiset virkistysalueet
- asuntoaluekohtaiset virkistysalueet
- virkistysreitit.

Maisematekijöistä huolehdittava

Ympäristön luonnon vaikutus asumiseen on suuri.

Alueen sijaintia ja asemakaavaa suunniteltaessa on vain huolehdittava että luonto otetaan tehokkaasti suunnittelussa huomioon.

Ympäristön luontoon saattaa liittyä kulttuurimaisemaa tai muuta rakennettua ympäristöä. Jälleen edellytetään suunnittelussa näitten tehokasta huomioon ottamista asuin ympäristön yhtenä vaikuttavana tekijänä.

Ympäristönsuojelu

Jo asuntoalueen sijoittelussa on otettava huomioon onko alueen ilma mahdollisesti saastunutta lähellä sijaitsevan saastelähteen vuoksi. Tarvitaanko ehkä alueen luonteen vuoksi erityisjärjestelyjä vesien suojelemiseksi? Onko alueella meluhäiriöitä ajoneuvo- tai lentoliikenteen tai jonkin laitoksen aiheuttamana? Miten nämä meluhäiriöt voidaan tehokkaasti torjua?

Liikenteen kehittäminen

Tulevaisuudessa on yhä enemmän kiinnitettävä huomiota kevyen liikenteen kehittämiseen. Tällöin on otettava huomioon mm. seuraavia seikkoja:

- kevyen liikenteen verkon yhtenäisyys ja kattavuus
- kevyen liikenteen risteäminen ajoneuvoliikenteen kanssa
- kevyen liikenteen yhteydet alueen ulkopuolelle
- kevyen liikenteen reittien miellyttävyyden
- kevyen liikenteen reittien toteutus.

Autoliikenteen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota läpikulkevan liikenteen asianmukaiseen johtamiseen. Korttelialueet on riittävästi rauhoitettava autoliikenteeltä.

Joukkoliikenteen hoitaminen on myös tullut tärkeäksi. Nykyiset joukkoliikenneyhteydet saattavat vaatia uusia yhteyksiä ja uusia kulkureittejä.

Autojen pysäköinti on synnyttänyt uusia suunnitteluvaatimuksia. Auto-paikkoja on rakennettava riittävästi ja pysäköintipaikat on sijoitettava sopivasti maastoon. Pysäköinnin aiheuttamat häiriöt asuntojen lähiympäristön toiminnoille on saatava mahdollisimman pieniksi.

Huoltoliikenteen sujuvuuteen on kiinnitettävä huomiota. Huoltoliikenne ei saa aiheuttaa häiriötä kevyelle liikenteelle eikä leikkipaikoille.

Asuinympäristön ulkonäköön kiinnitettävä huomiota

Rakentamistehokkuus saattaa aiheuttaa omia suunnitteluvaatimuksiaan ympäristön aikaansaamiseksi riittävän miellyttäväksi. Ympäristö on saatava monipuoliseksi. On käytettävä erilaisia talotyyppejä, rakennusten massoitelua ja sijoitusta maastoon.

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y. julistaa itsenäisyytemme 60. juhluvuoden merkeissä asuntoaiheisen KIRJOITUSKILPAILUN, jonka teemana on

”YHTEINEN ASIAMME — ASUMINEN”

Kilpailu on avoin kaikille ja siinä huomioidaan kilpailua varten kirjoitetut artikkelit sekä tiedotusvälineissä ilmestyvät, teemaan liittyvät kirjoitukset.

Kirjoituksissa toivotaan käsiteltävän eri kannoilta tämän päivän asumisen tasoa Suomessa. Arvostelussa kiinnitetään erityisesti huomiota kirjoitusten laatuun, asiallisuuteen ja merkitykseen asuntoasian kulluttajavalistuksena.

Kilpailuaika on 1.3.—30.9.1977, jona aikana julkaistut tai kilpailulautakunnalle lähetetyt kirjoitukset huomioidaan arvostelussa.

Palkintosumma on 6.000 markkaa, joka jaetaan seuraavasti:

I palkinto	3.000 mk
II ”	2.000 mk
III ”	1.000 mk

Kilpailulautakunta voi halutessaan jakaa palkintosumman myös muulla tavoin.

Palkitut artikkelit julkaistaan Suomen Asuntoliitto r.y:n vuosikirjassa Asumistaso 78. Muiden kirjoitusten mahdollisesta lunastamisesta sovitaan erikseen. Kilpailulautakunnan puheenjohtajana toimii päätoimittaja C. F. Sandelin ja muina jäseninä päätoimittaja Antti Henttonen, varatuomari Kalevi Sassi ja diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi.

Kirjoitukset pyydetään toimittamaan viimeistään 30.9.1977 kilpailulautakunnan sihteerille Anu Uimoselle, osoite: Suomen Asuntoliitto r.y., Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52, puhelin: 90-14 22 44.

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y.

Tapio Koivula

Pekka Löyttyniemi

ASUNTONEUVOSTO

Jäsenet

Varajäsenet

KESKUSTAPUOLUE

Kansanedustaja Alvar Saukko
Valtiot. tri Pentti Koivikko
Maist. Heimo Tuomarila

Kansanedustaja Kalevi Mattila
Kansanedustaja Hannu Tenhällä
Toimitusjohtaja Pentti Järvenranta

KANSALLINEN KOKOOMUS

Dipl.ins. Pekka Löyttyniemi
Hallintojohtaja Seppo Perttula
Kansanedustaja Antero Salmenkivi

Varatuomari Tapani Mäntysaari
Dipl.ins. Toivo Mäkynen
Hall.tiet.maist. Pekka Alanen

RUOTSALAINEN KANSANPUOLUE

Arkkitehti Per-Håkan Slotte

Kunnanjohtaja Håkan Nordman

LIBERAALINEN KANSANPUOLUE

Työsuunnittelija Yrjö Somerharju

Apul.kaup.siht. Yrjö Rauhala

SUOMEN KRISTILLINEN LIITTO

Arkkitehti Kauko Salo

Arkkitehti Liisa Virpiö

SUOMEN SOSIAALIDEMOKRAATTINEN PUOLUE

Kansanedustaja Matti Louekoski
Apul.kaup.joht. Pekka Alanen
Pääjohtaja Antti Pelkola
Osastopääll. Teuvo Lindström
Toimitusjohtaja Ben Grass

Kansanedustaja Risto Tuominen
Dipl.ins. Matti Väisänen
Johtaja Jaakko Kapanen
Tal.poliitt.siht. Antero Tuominen
Kaupunginjohtaja Pekka Väänänen

SUOMEN KANSAN DEMOKRAATTINEN LIITTO

Puheenjohtaja Aarno Aitamurto
Kansanedustaja Veikko Saarto
Apulaisjohtaja Jouko Kajanoja

Jaostosihteeri Lauri Suoranta
Tiedotussihteeri Jukka Lindeman
Tutkija Matti Sihto

Puheenjohtaja: Kansanedustaja Matti Louekoski

Varapuheenjohtaja: Arkkitehti Per-Håkan Slotte

KAAVOITUS- JA RAKENNUSNEUVOSTO

Jäsenet

Varajäsenet

KESKUSTAPUOLUE

Kansanedustaja Veikko Pihlajamäki
Valtiotiet.lis. Olavi Änkö
Maanvilj.neuvos Toivo Hakamäki

Kansanedustaja Esko Pekonen
Kansanedustaja Mikko Pesälä
Seutukaavajoht. Juhani Wallenius

KANSALLINEN KOKOOMUS

Arkkitehti Seppo Heinänen
Kansanedustaja Heikki Perho
Oik.kand. Heikki Pöntinen

Arkkitehti Tauno Salo
Varatuomari Matti Uotila
Apul.kaup.joht. Veikko Syyrakki

RUOTSALAINEN KANSANPUOLUE

Seutukaavajoht. Henry Holmlund

Fil.maist. Henrik Jansson

LIBERAALINEN KANSANPUOLUE

Apul.kaup.joht. Pekka Aalto

Valtiotiet.maist. Katri Laatonen

SUOMEN KRISTILLINEN LIITTO

Arkkitehti Eero Korosuo

Arkkitehti Tero Kaski

SUOMEN SOSIAALIDEMOKRAATTINEN PUOLUE

Kansanedustaja Reino Breilin
Kansanedustaja Kaisa Raatikainen
Kaup.joht. Kalervo Aattela
Lainsäädäntöneuv. Ilmari Ojanen
Seutukaavajoht. Eero Kuosmanen

Kansanedustaja Sven-Erik Järvinen
Osastopääll. Antti Viinikka
Apul.kaup.siht. Tapani Mattila
Kaupunkisuunn.pääll. Juhani Määttä
Lakimies Tarja Halonen

SUOMEN KANSAN DEMOKRAATTINEN LIITTO

Dipl.ins. Pentti Bergius
Suunn.siht. Leif Sundström
Kansanedustaja Arto Merisaari

Virastopääll. Veikko Heino
Suunn.siht. Hannu Koski
Tutkimuspääll. Tuomo Molander

Puheenjohtaja: Kansanedustaja Veikko Pihlajamäki

Varapuheenjohtaja: Dipl.ins. Pentti Bergius

YMPÄRISTÖNSUOJELUNEUVOSTO

Jäsenet

Varajäsenet

KESKUSTAPUOLUE

Kansanedustaja Toivo Yläjärvi
Metsäneuvos Jaakko Piironen
Logonomi Tuulikki Yli-Lonttinen

Fil.tri Pentti Seiskari
Kansanedustaja Juhani Tuomaala
Terveystiet. Margit Niskanen

KANSALLINEN KOKOOMUS

Päätöimittaja Kimmo Kajaste
Professori Martti Markkula
Teollisuusneuvos Leo Neuvo

Valt.kand. Matti Pukki
Agronomi Matti Hakala
Yli-ins. Pentti Erkola

RUOTSALAINEN KANSANPUOLUE

Varatuomari Viking Sundström

Asiamies Johan Hollstén

LIBERAALINEN KANSANPUOLUE

Maat.metsät.lis. Ilppo Kangas

Fil.tri Juha Viramo

SUOMEN KRISTILLINEN LIITTO

Fil.tri Ilmari Helimäki

Luonnontiet.kand. Rolf af Hällström

SUOMEN SOSIAALIDEMOKRAATTINEN PUOLUE

Kansanedustaja Antti Pohjonen
Siht. Heikki Lappalainen
Erikoistutkija Jarkko Rahkonen
Osastopääll. Antti Kulmala
Hallitusneuvos Klas G. Ivars

Kansanedustaja Kaarina Suonio
Tutkija Peter Boldt
Fil.kand. Camilla von Bonsdorff
Oik.kand. Anna-Riitta Wallin
Maa- ja metsät.kand. Kimmo Karimo

SUOMEN KANSAN DEMOKRAATTINEN LIITTO

Ylijoht. Vilho Jäppinen
Lääk.lis. Veli-Pekka Lehto
Biologian yo. Pekka Helminen

Filyo. Yrjö Haila
Työturv.siht. Raimo Kärkkäinen
Kalastusmest. Jouni Kitti

Puheenjohtaja: Professori Martti Markkula

Varapuheenjohtaja: Maat.metsät.lis. Ilppo Kangas

Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton keskustelussa

Ajankohtaiset asuntorahoitus- ja peruskorjauskysymykset ovat olleet viimeisimpien Asuntoliiton järjestämien keskustelutilaisuuksien aiheina. Varhaiskevällä 1977 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa pohdittiin nimenomaan asuntosäästännän tilaa ennenkaikkea meillä ja vertailumielessä myös muualla.

Seuraavassa mainitun tilaisuuden valmisteltujen puheenvuorojen käyttäjien, Asuntoliiton puheenjohtajan **Tapio Koivulan**, hallitusneuvos **Osmo Kallialan** ja pankinjohtaja **Olli Tenkasan**, näkemyksiä asiasta.

Asuntosäästämisen tehostaminen

Toimitusjohtaja **Tapio Koivula**

Sisäasiainministeriölle viime syksynä antamassaan lausunnossa valtakunnallisesta asunto-ohjelmasta vuosiksi 1976—85 Suomen Asuntoliitto korosti erityisesti asuntosäästämisen edistämisen merkitystä pyrittäessä kehittämään asumistasoamme ja turvaamaan asuntotuotannon rahoitusta.

Asuntosäästämisen tukemisesta on tosin puhuttu paljon viime vuosina ja sen merkitystä on painotettu rahalaitosten edustajien antamissa lausunnoissa ja joskus jopa politikoiden pyhäpuheissakin.

Mitään käytännön toimenpiteitä ei ole kuitenkaan saatu aikaan. Tämä on sitäkin ihmeteltävämpää kun tiedämme että niinkin pääomavaltaisissa maissa kuin Saksan Liittotasavalta ja Ranska, valtiolta tukee asuntosäästämistä erittäin voimakkaasti palkkioin ja verohelpotuksin. Länsi-Saksan tämäntyyppinen tuki vuonna 1971 oli mm. yli 3 mrd DM.

Suomalaisen asuntosäästäjän on kaiken julkisen tuen puuttumisen vuoksi täytynyt omata vain Saarijärven Paavon lujaa, ellen sanoisi hullua uskoa tavoitteeseensa pyrkiessään, kun talletusten realikorko on ollut negatiivinen ja asuntojen hinnat nousseet esim. neljän viime vuoden aikana pääkaupunkiseudulla keskimäärin 13 % vuodessa.

Se, että tällä hetkellä on vihdoinkin tehtävä jotakin asuntosäästämisen hyväksi, johtuu nähdäkseen kansantaloudellisesta välttämättömyydestä. Koko-

naisinvestointiemme määrä on viime vuosina selvästi ylittänyt kansantaloutemme bruttosäästämisen. Seurauksena on ollut ulkomainen velkaantuminen, jonka aste kansantuloomme verrattuna on ylittämässä sen määrän, jonka hoito-menot, korot ja kuoletukset, pystymme viennillämme maksamaan. Kun emme voi ulkomaista velkaantumistamme enää jatkaa, tämä merkitsee sitä, että investointiemme määrän täytyy laskea ja tai kotimaisen säästämisasteen nousta. Asuntotuotantomme määrällinen kehitys ja asumistasomme edelleen kehittymisen on monellakin tapaa kytkeyty tähän kohtalon yhteyteen. Jotta asuntotuotannon kokonaismäärä voitaisiin pitää järkevässä suhteessa kokonaisinvestointeihin on sen tarvitsema rahoituspanos saatava jollain tavoin aikaan. Kun verorasitustamme tuskin voidaan lisätä lähi vuosina, julkisen sektorin mahdollisuudet kanavoida lisävaroja asuntotuotantoon näyttävät varsin vähäisiltä, eivätkä ainakaan riittävilä. Asuntotuotannon määrällinen kehitys voidaankin siten turvata vain kotitalouksien asuntosäästämistä tukemalla. Sama pätee myös asumistasomme laadullisen kehittämisen suhteen. Valtakunnallisen asunto-ohjelmaehdotuksen tavoitteeksi asetettu uustuotannon pientalovaikeistamisen ja asuin ympäristön kehittämisen toteuttaminen edellyttävät paljon ihmisten omaa halua maksaa näistä asioista asumisessaan enemmän ja tämä voi tapahtua parhaiten asuntosäästämisen myötä.

Selventääkseni nyt esillä olevan kysymyksen tärkeyttä haluan esittää kaksi kuvaa, jotka ilmentävät säästämiseen liittyviä uhkatekijöitä.

Kotitalouksien osuus käytettävissä olevista tuloista kääntyi vuoden 1965 jälkeen laskuun ja alentui keskimäärin prosenttiyksikön vuodessa aina vuoteen 1973 saakka. Vuosina 1974—75 kotitalouksien tulo-osuus hieman nousi, mut-

ta oli paljon 1960-luvun tasoa alempana. Vaikka viime vuodelta ei ole tarkkaa tietoa käytettävissä, aleni kotitalouksien osuus varmaankin verotuksen kiristymisen ja laman myötä edelleen.

Bruttosäästäminen on jakautunut Suomessa suunnilleen tasan kotitalouksien, yritysten ja julkisen sektorin kesken. Säästämisen kohdalla muutokset sektoreilla eivät ole olleet yhtä suuria kuin tulo-osuuksien muutokset.

Sen sijaan muutosta on tapahtunut näiden eri sektoreiden sisällä siinä suhteessa, kuinka paljon ne ovat käytettävissä olleesta tulostaan kuluttaneet. Julkisen sektorin säästämisaste on alentunut 1960-luvun alusta lähtien julkisen kulutuksen voimakkaan kasvun myötä. Yksityisen sektorin säästämisaste sen sijaan kasvoi vielä 1970-luvullakin. Mikäli kuitenkin kotitalouksien säästämisestä vähennetään sosiaaliturvajärjestelmän aikaansaama pakkosäästäminen, muuttuu kuva paljonkin.

Kotitalouksien vapaaehtoinen säästäminen supistui varsin hälyttävästi vuodesta 1971 vuoteen 1973. Säästämisaste palaantui vuonna 1974 aikaisemmalle tasolle sen seurauksena, että kotitaloudet hankkivat vuosina 1972—73 runsaasti asuntoja pääasiassa luottorahoituksen turvin mikä lisäsi huomattavasti velkojen kuolettamista varten tarvittavaa jälkikäteisäästämistä. Vuosina 1975 ja 1976 säästämisasteen kehitys on ollut edelleen voimakkaasti aleneva.

Erään näkökulman säästämisen kehittymiseen saamme vielä, kun tarkastelemme kaikkien rahalaitosten varsinainen talletusten kehitystä elinkustannusindeksillä oikaistuna. Jo neljäntenä peräkkäisenä vuotena on elinkustannusindeksin nousulla korjattu talletuskasvu jäänyt pakkasen puolelle. Rahalaitosten todelliset luotonantomahdollisuudet niin asunto- kuin muihinkin investointeihin ovat selvästi supistuneet. Ja tämä supistuminen tulee jatkumaan mikäli sääs-

KÄYTETTÄVISSÄ OLEVIEN BRUTTOTUTULOJEN JAKAUTUMINEN SEKTOREITTAIN

KESKIM.	KOTITALOUDET	YRITYKSET	JULK.HALLINTO	YHT.
1961—1975	65,7	9,4	24,9	100,0
1961—1970	67,3	8,8	23,9	100,0
1971—1975	62,4	10,5	27,1	100,0

KANSANTALouden SEKTOREIDEN OSUUDET BRUTTOSÄÄSTÄMISESTÄ:

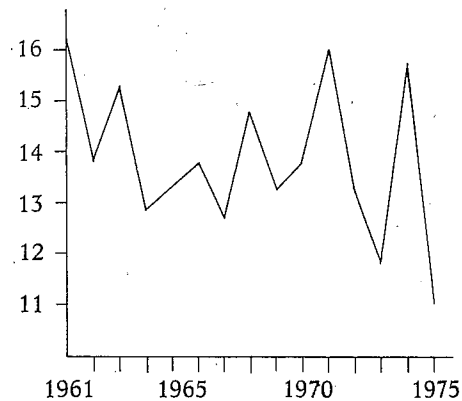
KESKIM.	KOTITALOUDET	YRITYKSET	JULK.HALLINTO	YHT.
1961—1975	36,2	32,0	31,8	100,0
1961—1970	37,1	31,1	31,8	100,0
1971—1975	34,6	33,9	31,5	100,0

tämiselle ei luoda järkeviä edellytyksiä.

Hallitus on jokin päivä sitten jättänyt Eduskunnalle esityksensä uusista verohuojennustalletuksista, jolla kotitalouksien säästämisasteen uhkaavasti alenevaa kehityksen suuntaa pyritään kääntämään. Pelättävissä kuitenkin on, ettei tästä ole riittävästi apua tavalliselle asuntosäästäjälle ja asunnontarvitsijalle. Niin tärkeä askel oikeaan suuntaan kuin esitys onkin, sen merkitys on oleellinen vain lähinnä suurempituloisten kohdalla. Kun valtiolta tänäkin vuonna ohjaa n. 2 mrd markkaa verovaroja asuntotuotantoon kannattaisi harkita osan suuntaamista asuntosäästämisen tukemiseen Saksan Liittotasavallan ja Ranskan mallin mukaisesti, jotta kansantaloudessamme saataisiin riittävästi syntymään vapaaehtoisen säästämisen tietä pääomia turvaamaan sekä asuntotuotantomme riittävä määrällistä että laadullista kehitystä.

Omatoimisuuteen perustuva asunnonhankinta on jatkuvasti paljon puhumista huolimatta jäänyt vaille yhteis-

KOTITALOUKSIEN BRUTTOSÄÄSTÄMISASTE ILMAN PAKOLLISTEN SOS.TURVARAHASTOJEN LISÄYSTÄ



kunnan tukea siitäkin huolimatta, että kaikkien selvitysten ja tutkimusten mukaan valtaosa suomalaisista haluaa asua omistusasunnossa. Poliittisten päätök-

sentekijäin välinpitämättömyys tässä asiassa saattaa johtua siitä, ettei kulloinkin asuntosäästämisen kivistä tietä tai valtavien joukko ole suuri ja voimakkaasti järjestäytyneet joukko. Eivätkä he työtä tehdessään ja tavoitteisiin pyrkiessään jouda julkilausumia rustaamaan ja lähetystöjä Eduskuntaan lähettämään. Vai onko asuntosäästämistä tukevien toimenpiteiden puuttuminen suomalaisesta asuntopoliittisesta poliittinen tarkeoituksenmukaisuuskysymys, kaikkeen omistamiseen ja omatoimisuuden edistämiseen kohdistuva vastenmielisyyys.

Asuntosäästäminen ja asuntolainoitus

Hallitusneuvos Osmo Kalliala
Valtiovarainministeriö

Tämänpäivän teema pankeissa on: Säästämällä turvaat lainasi. Sellaisenaan tämän lauseen sisältämässä ajatuksessa ei ole mitään väärää. Säästövarat ovat ne, joilla pankit voivat harjoittaa antolainausta.

Asia, johon voitaisiin puuttua ja jota ei ehkä aina voida edes täysin hyväksyttävänääkään on, että sitovia lainalupauksia käytetään säästämisen kiihokkeina. Säästämistä sellaisenaan on edistettävä, se on luonnollista, mutta jos säästämisen ainoana tavoitteena on mahdollisuus lainansaantiin, on silloin kysymys suunnilleen samasta asiasta kuin harakasta tervatulla sillalla. Alkuvaiheessa, jolloin säästäjät muodostavat pääosan,

pyrstön puoli on ilmeisesti tervaamatta, mutta jos lainaajien puoli muodostuu myöhemmin yhtäsuureksi tai suuremmaksi kuin säästäjien ryhmä, saattaa käydä niin, että pyrstöpuolen tervakerros muodostuu jopa paksummaksi kuin nokkakerroksen.

Henkilökohtaisesti olen sitä mieltä, että Suomen kansa on niin järkevää, että sille voidaan yksinkertaisesti selittää, että säästäminen yleensä on välttämätöntä, jotta lainoja voidaan myöntää, olipa sitten kysymys asuntolainoista tai muista lainoista. Kun pankeilla on riittävästi rahaa, lainoja kyllä myönnetään, sillä koko pankkitoiminta perustuu siihen, että talletetut varat lainataan edelleen. Ollaan mielestäni aika vaarallisella kilpailun tiellä, jos talletukset etukäteen sidotaan lainalupauksiin.

Meidän kaikkien olisi ymmärrettävä se, että säästäminen on välttämätöntä. Tällä en tarkoita sitä, että me ryhtyisimme säästämään vanhuuttamme varten. Se ei enää ole välttämätöntä, kun meillä on hyvät eläkejärjestelmät. Meidän olisi säästettävä yleensä. Vaikka meidän sosiaalihuoltojärjestelmämme onkin eräs maailman parhaista, kaikenlaiset yllätykset ovat mahdollisia. Sairaudet, työttömyys, perhevaikeudet jne. Meidän pitäisi säästämässä lähteä siitä, että meillä yleensä kaikissa tilanteissa olisi jonkin verran rahaa pankeissa. Jos me voisimme päästä siihen, että palkannauttijoilla, varsinkin niillä, joiden palkka menee pankkiin, olisi aina vähintään kuukauden palkkaa vastaava määrä tilillään, se muodostaisi palkansaajille turvan yllättävissä tilanteissa. Näin on jo eräissä maissa. Jos me tähän pääsisimme, korkotuotot tallettajille kasvisivat ja lainanantoon käytettävät pääomat pankeissa lisääntyisivät tuntuvasi.

Tämän keskustelun pääaiheena on kuitenkin asuntolainoitus. Korostan vielä kerran, että otin esiin tämän säästä-

misen sen vuoksi, että ilman säästöpäätöksiä minkäänlainen antolainaus ei ole mahdollista.

Voisin vielä hyväksyä tällaisen kytketyn asuntosäästämisen silloin, kun on kysymys asunnon laajentamisesta ja sen rahoittamisesta. Ennakolta säästämällä asunnon laajentamista havittelevan olisi oltava mukana säästöjä kartuttamassa. Kun hän on säästänyt puolet, pankki lainaa hänelle puolet.

Tilanne on kuitenkin täysin toinen, kun on kysymys avioliiton solmimista harkitsevista tai siihen juuri liittyneistä nuorista. On varmasti ajan haaskausta yrittää yllyttää nuoria ihmisiä säästämään asuntosäästötileille, ennenkuin he ovat tehneet päätöstä avioliittoon menosta. Tosiasioissa pysyen, luulenpa melkein, että sellaista nuorta, jolla ei ole poika- tai tyttökaveria ja joka ryhtyisi tässä vaiheessa asuntosäästäjäksi, pidettäisiin vähän outona ihmisenä. Tästä on seurauksena, että useimmilla nuorilla pareilla on ollut vain pienet palkkatilit pankeissa ennen naimisiin menoa, mutta ei mitään muuta. Naimisiinmenoa varten tarvittaisiin kuitenkin asunto.

Siinä vaiheessa tuntuu jokseenkin toivottomalta aloittaa viiden vuoden säästämishjelma tulevaa asuntoa varten. Tässä onkin mielestäni koko tämän hetken asuntosäästämisen probleema. Nykyinen säästä ensin, lainaa sitten järjestelmä ei mielestäni lainkaan sovi silloin, kun on kysymys nuorista vasta avioituneista pareista. Pankkien olisi löydettävä muodot, joilla myös tällaisten avioparien asunnontarve voitaisiin tyydyttää.

Meillä on jo opintolainajärjestelmä, jolla nuorille turvataan opintomahdollisuudet lainojen avulla ilman, että heiltä vaaditaan vastaavia ennakkosäästöjä. Vastaavanlainen järjestelmä olisi ilmeisesti pystyttävä luomaan myös asuntojen kohdalla. Ymmärrän, että lapsia saaneen nuorenparin lisääntynyt asunnon-

tarve olisi voitava tyydyttää mahdollisimman nopeasti. Siitä huolimatta pidän tarpeellisena, että nuoripari voisi heti häiden jälkeen muuttaa omaan asuntoon, joka tyydyttäisi heidän tarpeensa. Vaikea ajatella onnellista elämänalkua ilman omaa kurkihirttä.

Kun lainojen myöntäminen moniin hyviin tarkoituksiin riippuu kuitenkin ratkaisevasti siitä, että on olemassa riittävät säästöpääomat, olisi minusta kaikki mahdolliset toimenpiteet keskitettävä säästämisen edistämiseen. Ei sitomalla lainoja säästämiseen, vaan edistämällä säästämistä yleensä. Myös lainanannon puolella pitäisi löytää joustavat muodot. Meillä ei juuri lainkaan käytetä annuiteetilainoja eli lainoja, joissa koron ja kuoletuksen yhteismäärä pysyy vuosittain samana. Tällä tavoin voitaisiin helpottaa niitä huoneistojen hankinnan alkuaikoihin liittyviä vaikeuksia, joita nykyinen tasainen kuoletusjärjestelmä aiheuttaa.

Säästöjen lisääntymisen myötä pitäisi olla mahdollista myös pidentää laina-aikoja ja erityisesti suurentaa lainamääriä niin, että nuoretkin parit pääsisivät kiinni sen verran suuriin huoneistoihin, että nämä huoneistot tyydyttäisivät heidän asumistarpeensa vähän pitemmäksi ajaksi. Asunnon vaihto ei aiheuta pelkästään kauppaan liittyviä kuluja, vaan useasti myös kaikenlaisia muita kuluja, kuten muutto-, verho- ja kalustokuluja.

Me kaikki tiedämme, että asunto muodostaa perhe-elämässä keskeisen tekijän. Vaikka asuntokysymykseen sellaisenaan ja sen rahoittamiseen erityisesti on kiinnitetty paljon huomiota, me olemme kuitenkin vielä kehityksen alkuvaiheessa. Onhan asunto lisäksi useimmilla perheillä ainoa sijoituskohte, joten jo tämänkin vuoksi siihen olisi kiinnitettävä erityistä huomiota.

Me olemme pystyneet ratkaisemaan yhteiskunnassamme monet vaikeat on-

gelmat. En usko, että asuntokysymyksen ratkaisu voi olla meille ylivoimainen tehtävä, jos me sen itsellemme rehellisesti tiedostamme ja pyrimme sen yhteistoimin ratkaisemaan.

Asuntosäästämisen tehostaminen

Pankinjohtaja
Olli Tenkanen

Sen jälkeen kun Suomessa on päätetty kovin kourin käydä kiinni vaihtotaseemme suureen vajeeseen ja siis luopua ulkomaisesta rahoituksesta, on investointimme rahoitettava kotimaisella säästämisellä. Muutos aikaisempaan verrattuna voi tapahtua joko niin, että investointeja pienennetään, mistä on seurauksena taloudellisen kasvun pysähtyminen tai taantuminen, taikka säästämisen lisäämisellä, mikä tietysti on parempi vaihtoehto. Nyt näyttää vain käyvän niin, että tämä parempi vaihtoehto ei taida olla käytettävissä. Säästämistämme on laskenut hätkähdyttävästi eikä pankkeihin enää tule talletuksia siinä laajuudessa kuin aikaisemmin, eikä todellakaan siinä laajuudessa kuin toivottavat investoinnit edellyttäsivät. Tässä lyhyesti kansantaloutemme pääongelma, jonka seuraukset ovat tie-

tenkin samalla tavalla kahdella jaolliset:

Meidän on pakko supistaa investointejamme ja karsia niitä sekä meidän on yritettävä parantaa kokonaissäästämistä. Meitä on kyllä pakotettu tähän jälkimäiseenkin huippukorkealla verotuksella, mutta tämä tie on toivottavasti kuljettu jo loppuun ja ylikin hyväksyttävän tason. Vapaaehtoisesti olemme viime vuosiin saakka pitäneet säästämistämme varsin korkealla, mutta nyt olemme herpaantumassa. Kun asuntosäästäminen on kotitalouksien säästämisen tärkein muoto ja kun nyt olemme nimenomaan Asuntoliiton vieraina, voimme tässä rajoittua keskustelemaan vain asuntosäästämistä ja sen tehostamisesta.

Asuntosäästämistä puheen ollen Suomen Pankki on antanut sen tehostamiseen selvän ohjeen, "Asuntosäästämistä kehitettäessä olisi pyrittävä siihen, etteivät mahdolliset uudistukset ainoastaan siirtäisi nykyistä säästämistä johonkin uuteen ja aiempaa houkuttelevampaan muotoon, vaan että kokonaissäästäminen samalla lisääntyisi."

Ohje on aika kunnianhimoinen. Pelkään pahoin, että meidän on pakko tyytyä ponnistelemaan sen saavuttamiseksi, ettei kokonaissäästämistämme laske nykyistä alemmaksi.

Millä tavoin asuntosäästämistä sitten voitaisiin tehostaa?

Korkopalkkiot ja palkinnot ovat varmasti eräs kannustin. Tässä kai lähinnä on kysymys siitä, kuinka pitkälle valtio voi korkotukea antaa. Jos korkotuki annetaan pankkien taholta, olisi niiden välttämättä saatava korottaa myös lainojen korkoa vastaavasti. Korkotason nostamisella olisi yleisestikin säästämistä kannustava merkitys, joten se on ilman muuta eräs mahdollisuus.

Lisälainoitus silloin, kun tavoitteena olevan asunnon hinta pyrkii karkaa-

maan, on eräs jossain määrin jo käytettykin keino. Tämä tietysti vähentää etukäteissäätämisen osuutta eikä pankeilla ole tähän juuri mahdollisuuksia huonon talletuskehityksen johdosta. Olemme tässä siis eräänlaisessa kehässä. Tällä keinolla on vielä sekin vaara, että se on omiaan nostamaan asuntojen hintoja ainakin, jos se automatisoidaan yleiseksi käytännöksi.

Indeksiehdon käytöstä on keskusteltu jo pitkään puolesta ja vastaan. Luulen, ettei se tänäänkään selviä, niin hyviä ja huonoja perusteluja on molemmilla puolilla. Vaikeinta tässä on se, ettei indeksiehtoa oikein pystytä rajoittamaan esimerkiksi vain asuntosäästämiseen ja vain pitkäaikaisille tileille.

Eräs säästämisen pahimpia vihollisia on verotus. Olisiko mahdollista antaa asuntosäästäjälle erityisiä veroetuja sen lisäksi, mitä jo nyt on osittain annettu jälkikäteisäästäjälle asunnon omistajana ja asuntovelkojen korkojen maksajana?

Säästämisen pitäisi olla pitkäjänteistä ja todellista säästämistä, kulutuksesta luopumista. Ne edut, joita asuntosäästäjille toivottavasti voidaan antaa, pitäisi rajoittaa vain säästäjille, jotka säännöllisesti esimerkiksi 2—3 vuoden aikana ovat kartuttaneet asuntosäästötiliään. Jos tästä sitkeydestä ei saa palkintoa, ei säännöllinen säästäminen ole tietenkään motivoitua eikä myöskään tuota tuloksia. Sen sijaan etuja ei pitäisi rajoittaa yksinomaan valtion osalainoittamaa tuotantoa varten tapahtuvaan säästämiseen.

Asuntosäästämisen myönteisenä seikkana pidän sitä, että pankit ovat entisestään täsmentäneet vastavuoroisuuden ehtoja asuntosäästämässä ja asuntojen luotoksessa. Monet rahalaitokset tekevät nimenomaisen sopimuksen, kirjallisen tai suullisen, asuntosäästämisen ehdoista, säästömäärästä, säästöajasta ja luoton määrästä sekä sen takaisinmaksuajasta. Se, että asuntosäästäjille on jo

matkan alkaessa nämä ehdot ja pankin lainalupaus tiedossa, on varmasti oikea tie pyrittäessä pitkäjänteiseen säästämiseen, jonka tavoite myös saavutetaan, opiksi muillekin.

Säästämissä päätöksen synnyttämistä helpottavana tekijänä mainitsen vielä rahalaitosten ja rakentajien yhteistyön asuntosäästökohteiden valinnassa ja suunnittelussa. Säästäjät, rakentajat ja rahalaitokset kaikki tarvitsevat pitkän tähtäimen ohjelmia. Yksi vuosi on liian lyhyt aika säästäjälle. Se on liian lyhyt aika pankille ja liian lyhyt aika tavallisesti myös rakentajallekin. Kaikkien etuna on tasainen tuotanto, tasainen rahoitus ja tasainen kaupankäynti. Tavoitteen pitäisi olla ehkä noin kolme vuotta ennen toteutumistaan kaikkien osapuolten tiedossa. Tässä suhteessa voimme vielä varmasti keksiä paljon kehittämistä. Valtion osalainoittaman tuotannon osalta voitaisiin esimerkiksi ottaa käyttöön useampivuotiset ennakkovaraukset.

Sen sijaan pitkäjänteistä, järjestettyä asuntosäästötoimintaa ei saa investointiveroilla eikä rakennuslupiin liitetyillä aloituslupamenettelyllä eikä myöskään lyhyen toimintavälin urakkakilpailumenettelyllä häiritä.

Asuntosäästäminen muodostuu tavallisimmin etukäteissäätämisestä ja jälkikäteisäästämisestä eli asuntoluottojen lyhennyksistä. Tämän tästä on esitetty vaatimuksia, että asunnon hankinta tulisi voida rahoittaa entistä pienemmin etukäteissäästöin. Asuntotuotannon painopisteen siirtyminen valtion osalainoitettavaan tuotantoon on tosiasiallisesti jo johtanut etukäteissäätämisen merkityksen kaventumiseen. Tämähän on tietenkin säästämisen tehostamisvaatimuksen vastaista. Kansantalouden ja elinkeinoelämän rahoitushuollon nykyisen vaikean tilanteen huomioon ottaen onkin todettava, että etukäteissäätämisen alentamisvaatimukset ovat vailla kestävävä taloudellista pohjaa. Nimenomaan etu-

käteissäätämistä nyt tarvitaan: siten saadaan välittömästi varoja asuntotuotantoon. Sen sijaan omistus- ja vuokratulojen valtion lainaosuus pitäisi saattaa samanarvoiseen asemaan ja siten todella mahdollistaa asunnonvaraajille va-

linta omistus- ja vuokra-asunnon välille. Tätä tietä tapahtuva omistusoosuuden pienentäminen antaisi entistä useammalle mahdollisuuden säästännän kautta tapahtuvaan asunnon hankintaan ja lisäksi siten säästämisalttiutta.

Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen hakemuskäsittelyn uudistaminen

1. Johdanto

Asuntohallitus on syyskuussa 1973 antanut rakennusaikaisia lainoja ja niihin liittyviä henkilökohtaisia osakelainoja koskevat ohjeet.

Rakennusaikaisen lainan siirtoa henkilökohtaiseksi osakelainaksi samoin kuin lisälainan myöntämistä koskevien hakemusten käsittelyn ja osakkeiden kauppaan liittyvien maksusuoritusten nopeuttamiseksi edellä mainittuja ohjeita muutetaan hakemuskäsittelyn osalta. Muutos kohdistuu lähinnä hakemusten asuntohallitukseen toimittamisajankohtaan ja asuntohallituksen päätöksen antamisajankohtaan. Uudet ohjeet muuttavat myös lainan myöntämismenettelyä ja asunto-osakkeiden luovutus sopimusten laatimiselle asetettua ajankohtaa. Vaikka aikaisemmat ohjeet jäivät noudatettaviksi muilta osin, on kokonaiskuvan saamiseksi hakemus- ja myöntämismenettelystä jäljempänä syytä selostaa myös asiasta aikaisemmin annettuja voimassa olevia ohjeita. *Ne kohdat, jois-*

sa nyt annettavat ohjeet poikkeavat aikaisemmista, on selvennetty alleviivauksin.

2. Asunto-osakeyhtiön perustajien suorittama asukkaiden valinta

Huoneistoa ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävää asunto- ja lisälainaa koskeva hakemus tehdään asuntohallituksen lomaketta 57/77 käyttäen. Hakemus voidaan jättää asunto-osakeyhtiön perustajille heti, kun asuntohallitus on antanut yhtiölle rakennusaikaisista lainaa koskevan ehdollisen lainapäätöksen. Hakemus tulee jättää liitteineen kahtena kappaleena.

Suorittaessaan asukkaiden valintaa perustajien on otettava huomioon, että yli puolet talon huoneistoista tulee varata hakijoille, joille voidaan myöntää henkilökohtaista asuntolainaa. Siinä tapauksessa, että tämä lainaedun pysyttämiseksi asetettu ehto jää täyttymättä, joutuu asuntohallitus harkitsemaan rakennusaikaisen lainan irtisanomista ta-

kaisin maksettavaksi kokonaan tai osittain.

Valinnan jälkeen perustajien on toimitettava kaikkien henkilökohtaista asunto- ja lisälainaa hakevien hakemukset kunnalle laina-asian käsittelyä varten. Kunnalle tulee perustajien niin ikään toimittaa ilman liitteitä niiden henkilöiden huoneistohakemuslomakkeet (57/77), jotka eivät hae valtion asuntolainaa. Lomake on näiden osalta täytettävä henkilö- ja omaisuutta koskevien tietojen osalta.

Kunnalle toimitettavien hakemusten ohkeen on liitettävä huoneistojen alustavaa luovutushintaa ja hankinta-arvoa koskeva luettelo ja asuntohallituksen lomakkeelle 71e/74 laadittu yhteenveto kaikista hakijoista kahtena kappaleena sekä lomake 61/74 täytettynä osakkeenvaraajiksi hyväksyttäväksi ehdotettujen osalta.

3. Kunnan alustava käsittely

Hakemusten tultua kunnalle se käsittelee ne alustavasti henkilökohtaisen asunto- ja lisälainan osalta henkilökohtaista osakelainoitusta koskevien säännösten, määräysten ja ohjeiden mukaan. Hakemuksen johdosta annettavaan kunnan lausuntoon tulee sisällyttää ehdotus siitä, miltä osin kunkin hakijan kohdalla puolletaan rakennusaikaisen lainan siirtämistä henkilökohtaisena asuntolainana hakijan vastattavaksi sekä ehdotus myönnettävästä lisälainasta. Lainahakemusta puollettaessa ei ole tarpeen ilmoittaa lainan markkamäärää, vaan riittää, että lausunnossa ilmoitetaan, mitä tulo- ja tulorajataulukosta ilmenevää lainoitusprosenttia vastaavaa lainamäärää hakijalle esitetään.

Käsiteltyään hakemukset kunta toimittaa ne samoin kuin asuntohallituksen lomakkeen 71e/74 kunnan osalta täydennettynä ja lomakkeen 61/74 edelleen asuntohallitukselle. Samanaikaisesti

kunta toimittaa asuntohallitukselle niiden osakkeenvaraajien huoneistohakemuslomakkeet, jotka eivät ole hakeneet henkilökohtaista asunto- ja lisälainaa. *Aikaisemmasta käytännöstä poiketen kunnan ei enää tarvitse valvoa, että asuntohallitukselle lähetettävässä ensimmäisessä hakemuserässä on jo voitu esittää yli 50 %:iin talon huoneistoista asuntolainakelpoiset hakijat, vaan kunta voi jatkuvasti käsitellä hakemuksia ja toimittaa niitä edelleen asuntohallitukselle.*

4. Asuntohallituksen käsittely

Rakennusaikaisista lainaa saavan asunto-osakeyhtiötalon huoneistoista tulee varata yli 50 % sellaisille asunnonvaraajille, joille voidaan myöntää henkilökohtaista asuntolainaa. Asuntohallitus valvoo kyseisen ehdon täyttämistä ja antaa erillisen asukaskoostumuksen hyväksymistä koskevan päätöksen.

Asuntohallitus käsittelee hakemukset kunnan esityksen pohjalta. Käsittely voi tapahtua rakennusaikaisen lainan myöntämistä koskevan varsinaisen lainapäätöksen antamisen jälkeen. Ennen asukaskoostumuksen hyväksymistä asuntohallituksessa käsiteltäviin rakennusaikaisen lainan siirtoa ja lisälainan myöntämistä koskeviin hakemuksiin annetaan hyväksymispäätös ehdolla, että talon asukaskoostumus hyväksytään. Käsiteltyään hakemukset asuntohallitus antaa hyväksymispäätöksen kunnalle ja antaa sen tiedoksi asianomaiselle asunto-osakeyhtiölle ja valtiokonttorille.

5. Lainan myöntäminen asukkaalle

Kunnan saatua lainojen hyväksymispäätöksen se voi myöntää lainat. *Mikäli kunta tekee rakennusaikaisen lainan siirtoa ja lisälainan myöntämistä koskevat päätöksensä ennen kuin asuntohallitus on hyväksynyt asukaskoostumuksen,*

on päätöksiin liitettävä edellä kohdassa 4 mainittu ehto. Kunnan ja valtiokonttorin sekä kunnan ja osakkeenvaraajan välistä velkakirjaa ei tällöin kuitenkaan saada laatia ennen kuin lainan myöntämiselle asetettu ehto on toteutunut ts. asuntohallitukselta on tullut ilmoitus asukaskoostumuksen hyväksymisestä.

6. Asunto-osakkeiden luovutussopimukset

Perustajien ja osakkeenvaraajien välillä voidaan laatia asunto-osakkeiden luovutussopimukset sen jälkeen kun asuntohallitus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelman ja -kustannukset. Luovutussopimuksia laaditaan neljä alkuperäiskappaletta — yksi myyjälle ja yksi ostajalle sekä yksi lähetettäväksi sekä kunnalle että asuntohallitukselle. Asuntohallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen ja ennen kunnan lopullista lainan myöntämispäätöstä, on kunnan tarkistettava, että luovutussopimuksessa oleva osakkeiden kauppahinta on yhtäpitävä rakennusaikaisen lainan myöntämistä koskevan päätöksen perusteella laaditun, kunnalle yhtenä kappaleena toimitettavan huoneiston luovutushintaa ja hankinta-arvoa koskevan luettelon kanssa. Tarkistus on suoritettava myös vapaaraohitteisen asunnon osakkeenvaraajan osalta. Milloin alustava luovutushinta muuttuu, on laadittava uudet luovutussopimukset.

7. Rakennusaikaisen lainan takaisinmaksaminen ja vastuun siirto

Sen jälkeen kun rakennusaikaisesta lainasta henkilökohtaisiksi lainoiksi siirtämättä jäänyt osa on suoritettu valtiokonttorille takaisin, tulee asunto-osakeyhtiön perustajien tehdä asuntohallitukselle anomus yhtiön osakekirjojen luovuttamisesta osakkeenvaraajille. Milloin yhtiö on luovutettavissa jo ennen rakennusaikaisen lainan myöntämistä koskevassa päätöksessä mainittua lainan takaisinmaksupäivää, voidaan laina maksaa ja anomus osakekirjojen luovuttamisesta tehdä aikaisemmin. Luovutussopimuksen mukaista osakkeiden kauppahinnan viimeistä maksuerää, joka on huoneiston osalle lasketun rakennusaikaisen lainan osuuden suuruinen, ei kuitenkaan saa periä osakkeenostajilta kuin aikaisintaan kuukautta ennen lainan takaisinmaksamista. Myöntäessään perustajille luvan luovuttaa yhtiön osakekirjat asuntohallitus ilmoittaa samalla, että perustajat vapautetaan rakennusaikaisen lainan vastuusta ja että siirretty lainaosuus on kunnan vastuulla. Lupa myönnetään edellyttäen, että huoneistot on hyväksyttävällä tavalla jaettu ja henkilökohtaisia asuntolainoja koskevat päätökset on tehty sekä siirtämättä jäänyt rakennusaikaisen lainan osuus suoritettu takaisin valtiokonttorille.

Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainat

Omakotitalon peruskorjauslainojen myöntämisellä pyritään edistämään olemassa olevan asuinrakennuskannan tarkoituksenmukaista hyväksikäyttöä ja asunto-olojen parantamista. Lainoitusten piiriin kuuluvalla peruskorjaustoinnilla tulee samalla edistää hyvän asuinympäristön kehittämistä sekä vanhan asuinrakennuskannan rakennustaitteellisten piirteiden säilyttämistä.

Kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta ja niiden korjaustoiminnan tukemisesta on säädetty kulttuurihistoriallisten rakennusten suojelusta annetulla lailla (572/64).

Kuntien tulisi toimenpiteillään pyrkiä vaikuttamaan siihen, että olisi mahdollista säilyttää yhtenäisiä alueita peruskorjaustoimenpiteiden avulla.

Lainoituksen kohteet ja perusteet

Omakotitalon peruskorjaukseen ja laajentamiseen voidaan myöntää valtion asuntolainaa 22.4.1966 annetun asuntotuotantolain (247/66, muut. 12.1.1973/5 ja 8.11.1974/824; jäljempänä AsTL) ja sen nojalla 9.2.1968 annetun asuntotuotantoasetuksen (88/68, muut. 2.7.1973/580; jäljempänä AsTA) nojalla. Laajennuslainaa voidaan myöntää myös sel-

laista omakotitaloa varten, jonka rakentamiseen on myönnetty lainaa valtion varoista tai varoista, joista valtio maksaa lainanantajalle korkohyvitystä. Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainat myönnetään kuten omakotitalon rakentamista varten myönnettävät asuntolainatkin. Ne myönnetään siten kunnan välityksellä ja vastuulla, ja niiden myöntämiseen on saatava asuntohallituksen hyväksyminen. Kunta tekee lainan hyväksymistä koskevan ehdotuksen ja lähettää sen lääninhallitukselle, joka toimittaa sen lausuntoineen asuntohallitukselle. Asuntohallituksen annettua hyväksymisen lainan myöntämiseen tekee kunta lopullisen lainapäätöksen. Kunta kantaa myöskin ensisijaisesti vastuun voimassa olevien lainoitusta koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnasta. Peruskorjaus- ja laajennuslainan myöntämisen edellytyksenä on, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi asuntolainan avulla laajennettava tai peruskorjattava asunto on tarkoitettu, on katsottava sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi.

Omakotitalon peruskorjaus- ja/tai laajennustöihin tarkoitettujen lainojen myöntämisen lähtökohtana on hakijan

asumisolosuhteiden parantaminen. Lisäksi otetaan lainoja myönnettäessä huomioon hakijan ja hänen ruokakuntansa asunnon tarve, henkilöluku, tulot ja varallisuus. Lainoitettavien toimenpiteiden tulee olla rakennusteknisesti ja tilojen suunnittelun suhteen järkeviä. Toimenpiteiden tulee pidentää rakennuksen käyttöikää ja/tai kohtuullisin kustannuksin parantaa asunnon asuttavuutta jäljellä olevaan käyttöikäen nähden.

Peruskorjaus- ja/tai laajennuslainojen hakemista ja myöntämistä ei ole sidottu vuotuisiin määräaikoihin. Jotta kuitenkin peruskorjaus- ja laajennuslainoja varten voitaisiin vuosittain varata riittävästi määrärahaa, kuntien tulisi laatia peruskorjaus- ja laajennuslainoita koskeva vuosittainen suunnitelma. Tämän suunnitelman perusteella voidaan myös ohjeellisesti määrittellä tähän tarkoitukseen varattavat kuntakohittaiset kiintiöt. Suunnitelma voidaan tehdä kunnallisen asuntotuotantoohjelman osana. Tarkemmat ohjeet peruskorjaus-suunnitelman laatimisesta tullaan antamaan kunnallisia asuntotuotanto-ohjelmia koskevien ohjeiden yhteydessä.

Asuntotuotantolain 1 §:n 2 momentin mukaan peruskorjaus- ja laajennuslainoja ei voida myöntää sellaiseen asuntorakentamiseen, joka liittyy maatilatalouteen taikka kalastukseen, porotalouteen tai muuhun sellaiseen maa- tai metsätalouden ohella harjoitettavaan taloudelliseen toimintaan.

Peruskorjauslainoituksen piiriin luettavat toimenpiteet ja korjattavaa kiinteistöä koskevat edellytykset

Peruskorjauslainaa voidaan myöntää sellaisia olemassa olevassa asuinrakennuksessa ja talousrakennuksessa tehtäviä uusimis- ja parannustoimenpiteitä varten, joilla voidaan kohtuullisin kustannuksin parantaa talon asuttavuutta

ja saattaa käyttökustannukset saavutettuun asumistasoon nähden kohtuullisiksi.

Peruskorjauslainoituksen piiriin kuuluvat asuntotuotantoasetuksen 7 §:n mukaan sellaiset omakotitalot, joissa huoneisto käsittää vähintään kaksi huonetta ja keittokomeron. Erityisistä syistä peruskorjauslainaa voidaan myöntää myös huoneluvultaan pienemmille omakotitaloille. Erityisen syyn voidaan katsoa olevan olemassa mm. silloin, kun yhden huoneen ja tilavan keittiön käsittävissä asunnossa asuu eläkeläispariskunta tai muu pieni ruokakunta, jonka asunnontarve ei enää olennaisesti muutu tilantarpeen suhteen.

Peruskorjatun omakotitalon huoneistoala saa olla enintään 150 m² asuntoa kohden (ks. Huoneistoalan laskeminen). Peruskorjauslainaa voidaan myöntää erityisistä syistä sellaista yhden omistajan omistamaa omakotitaloa varten, jossa on kaksi asuntoa (AsTA 7 §). Tällöin lainan saannin edellytyksenä on, että omistajan käytössä oleva pääasunto käsittää vähintään kaksi huonetta ja keittokomeron. Mikäli omistaja-ruokakunta käyttää molempia asuntoja, saa asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala olla enintään 150 m².

Peruskorjauslainaa voidaan myöntää niin ikään erityisistä syistä sellaista kahden asunnon omakotitaloa varten, jossa molemmissa asunnoissa on eri omistaja. Tällaisen kahden asunnon omakotitalon kummankaan asunnon huoneistoala ei saa ylittää 150 m².

Kahden asunnon omakotitaloissa ei huoneistoalaan lasketa asunnoille yhteisiä sisäänkäyntitiloja eikä asuinhuoneistoista erillään olevia talous- ja aputiloja.

Lainoituksen kannalta peruskorjauksen kohteena pidetään koko kiinteistöä siinäkin tapauksessa, että toimenpiteet kohdistuvat pääasiassa vain toiseen huoneistoon (ks. Huoneistoalan laskeminen)

Peruskorjaukseksi luetaan myös olemassa olevan asuinrakennuksen puitteisissa tapahtuvut huoneistoalaa lisäävät muutostyöt esim. asuinhuoneiden rakentaminen käyttämättömiin ullakkotiloihin.

Asuntolainan myöntäminen muussa kuin asuinkäytössä aikaisemmin olleen rakennuksen korjaamiseen on mahdollista silloin kun talo korjauksen yhteydessä muutetaan pääasiassa asumiskäyttöön.

Peruskorjattavassa omakotitalossa saa olla kohtuullinen määrä työtilaa, jota hakija käyttää elinkeinonsa harjoittamiseen.

Lainamäärän laskentaperusteena ovat kahdessa viimeksi mainitussa tapauksessa vain ne kustannukset, jotka aiheutuvat asuinhuoneiston peruskorjaamisesta.

Mikäli vanhasta rakennuksesta säilytetään vain vähäisiä osia, rinnastetaan hanke uudisrakentamiseen ja lainaa voidaan hakea uuden omakotitalon rakentamista koskevien ohjeiden ja lainan hakumenettelyn mukaisesti.

Omakotitalon laajentamisen lainoitus ja laajennettavaa kiinteistöä koskevat edellytykset

Laina voidaan myöntää asuntotuotantoasetuksen 7 §:n mukaan vain sellaisen omakotitalon laajentamista varten, jossa ennen laajentamista on ainoastaan yksi vähintään kolme huonetta ja keittiön käsittävä asunto. Erityisistä syistä voidaan lainaa myöntää laajentamista varten, vaikka asunto käsittää vain kaksi huonetta ja keittiön.

Milloin omakotitalo käsittää kaksi huoneistoa voidaan lainaa laajentamista varten myöntää erityisistä syistä ja vain milloin ns. pääasunto käsittää vähintään kolme huonetta ja keittiön.

Mikäli kaksi huonetta ja keittiön käsittävän asunnon keittiö mitoitukseltaan ja asuttavuudeltaan vastaa yhtä huonet-

ta ja keittiötä, voidaan tällainen asunto erityisestä syystä hyväksyä laajennuslainoituksen piiriin. Erityisenä syynä tulee kysymykseen esimerkiksi asumistilan laajentamisen tarve silloin, kun asumistoimintojen tyydyttämiseen ei ruokakunnan koko huomioon ottaen ole riittävästi tilaa.

Mikäli vanha rakennus on olennaisesti pienempi kuin laajennettavaksi suunniteltu uusi osa, rinnastetaan hanke uudisrakentamiskohteeseen. Tällöin lainaa tulee hakea uuden omakotitalon rakentamista koskevien ohjeiden ja lainan hakumenettelyn mukaisesti.

Toimenpide katsotaan lainoituksellisesti peruskorjaukseksi, mikäli tilojen lisärakentaminen tapahtuu olemassa olevassa rakennuksessa ja/tai talousrakennuksessa.

Laajennetun omakotitalon asunnon huoneistoala saa olla enintään 120 m² (ks. Huoneistoalan laskeminen)

Huoneistoalan laskeminen

Asuntotuotantoasetuksen 1 §:n mukaan huoneistoalalla tarkoitetaan sitä huoneiston vaakasuoraa pinta-alaa, jota rajoittavat huoneistoa ympäröivien seinien sisäpinnat, ottamatta kuitenkaan lukuun hormiryhmien, putkikanavien, pilarien ja kantavien seinien käsittämää alaa. Huoneiston pinta-alaan luetaan myös siihen kuuluvan parven ala.

Asuntotuotantoasetuksen 3 §:n mukaan säilytyshuonetta, saunaa, pesutupa, mankelihuonetta tai muuta sellaista tilaa, joka on vain asukkaiden omassa käytössä, taikka väestönsuojaa ei pidetä huoneistona, jollei sitä edellisen mukaan ole luettava huoneistoalaan. Asuinhuoneistoa varten tarkoitettua aution säilytyspaikkaa ei pidetä huoneistona eikä lueta huoneistoalaan.

Edellä esitetyn lisäksi ei omakotitalon peruskorjauksen ja laajentamisen yh-

teydessä huoneistoalaan lueta niitä ole-
massa olevan rakennuksen kellarissa, ul-
lakolla tai talousrakennuksessa sijaitse-
via tiloja, joita rakennustarkastusviran-
omaisen lausunnon mukaan ei voida
käyttää asuin- tai työhuoneina. Huo-
neistoalaan ei niin ikään lasketa vino-
kattoisten tilojen osalta alle 160 cm kor-
kuista tilaa (esim. eräät ullakkotilat) ei-
kä lämmittämätöntä kuistia.

Hakijaa koskevat edellytykset

Omakotitalon peruskorjaus- ja/tai laa-
jennuslaina voidaan myöntää vain luon-
nollisille henkilöille. Lainan saannin
edellytyksenä olevaa sosiaalista tarkoi-
tuksenmukaisuutta ja taloudellista tar-
peellisuutta arvostellaan hakijaruoka-
kunnan asunontarpeen, henkilöluvun,
tulojen ja varallisuuden perusteella. Täl-
löin noudatetaan tulojen osalta kulloin-
kin voimassa olevia omistusasuntoja var-
ten vahvistettuja enimmäistulorajoja.
Hakijaruokakunnan tulee asua peruskor-
jattavassa ja/tai laajennettavassa oma-
kotitalokiinteistössä.

Hakijaruokakunnan tukemista voi-
daan pitää varallisuuden osalta perus-
teltuna, kun hakija ei kykene selvivy-
tymään hyväksytyistä peruskorjaus- ja/
tai laajennuskustannuksista netto-omai-
suutensa ja muiden rahoitusmahdolli-
suksiensa avulla. Omaisuudeksi ei las-
keta peruskorjattavaa ja/tai laajennetta-
vaa omakotitalokiinteistöä. Netto-omai-
suudella tarkoitetaan muun omaisuuden
myyntiarvon ja velkojen erotusta.

Milloin kahden asunnon omakotitalon
toinen huoneisto on vuokralla, on lai-
nansaajan kuitenkin käytettävä toista
huoneistoa ainakin pääasiallisesti omia
ja perheensä asuntona, ellei kunta asun-
tolainoitettuna omakotitalon ollessa ky-
seessä ole antanut suostumustaan omis-
tajan käyttöön tarkoitettuna asunnon tila-
paiseen luovuttamiseen toisen käytettä-
väksi. Käytännössä tämä merkitsee sitä,

että yli puolet omakotitalon huoneisto-
alasta tulee olla omistajan välittömässä
hallinnassa. Lainaa myönnettäessä kiin-
nitetään huomiota siihen, onko vuokra-
lainen henkilö, joka voitaisiin hyväksyä
asukkaaksi asuntolainoitettuun vuokra-
taloon. Vuokralaisen kanssa tehdyn
vuokrasopimuksen irtisanomisajan tu-
lee olla vähintään kolme kuukautta ja
vuokrasopimuksesta tulee liittää laina-
hakemukseen oikeaksi todistettu jäljen-
nös.

Lainanhakijana tulee olla omakotita-
lon omistaja tai omistajat. Milloin kysy-
myksessä on kahden asunnon omakotita-
lo, jonka molemmissa asunnoissa asuu
omistaja, voidaan lainaa myöntää omis-
tajille vain erityisistä syistä. Näissä ta-
pauksissa on syytä, ennen kuin lainaa
ryhdytään hakemaan, ottaa yhteyttä
asuntohallitukseen lainoitusedellytysten
selvittämiseksi.

Kuten edellä on todettu laina voidaan
myöntää ainoastaan luonnolliselle hen-
kilölle. Milloin omakotitalo kuuluu kuol-
linpesään tai sen omistajia on useampia
voivat lainansaajina tulla kysymykseen
myös kuolinpesän osakkaat taikka yh-
teisomistajat, edellyttäen, että näistä pe-
ruskorjattavassa talossa asuvat täyttävät
lainan saannille asetetut yleiset vaati-
mukset. Tällöin on kuitenkin syytä huo-
mata, että osakkaiden ja yhteisomista-
jien tulee keskenään voida sopia perus-
korjaustyön suorittamisesta, kustannus-
ten jakautumisesta, lainasta johtuvasta
vastuusta, vakuusjärjestelyistä, talon hal-
linnasta sekä muista lainoitukseen liit-
tyvistä ja siitä johtuvista asioista.

Hakijalla tai kuolinpesällä, jossa haki-
ja on osakkaana, tulee olla omistusoikeus
omakotitaloon ja omistus- tai vuokra-
oikeus tonttiin. Vuokramaalla olevan
omakotitalon peruskorjausta ja/tai laa-
jentamista varten lainaa voidaan myön-
tää vain, milloin vuokrasopimus on sel-
lainen, että vuokraoikeus maanomista-
jaa kuulematta voidaan siirtää kolman-

nelle henkilölle ja että jäljellä oleva
vuokra-aika on vähintään kymmenen
vuotta laina-aikaa pitempi.

Omakotitalon peruskorjaus- ja laajen- nuslainojen suuruus ja takaisinmaksu

Omakotitalon peruskorjaamista ja/tai
laajentamista varten myönnettävän asun-
tolainan suuruus on 10 %, 20 % tai
30 % peruskorjauksesta ja/tai laajen-
nuksesta aiheutuvista hyväksytyistä ra-
kennuskustannuksista. Tämän lisäksi
voidaan omakotitalon peruskorjausta ja/
tai laajennusta varten myöntää heikossa
taloudellisessa asemassa olevalle henki-
lölle lisälainaa vastaavalla tavalla por-
rastettuna. Asunto- ja lisälaina voivat
yhdessä olla korkeintaan 60 % edellä
sanotuista kustannuksista. Lainan pro-
sentuaalisen suuruuden määräävät haki-
jaruokakunnan tulot ja omaisuus.

Asuntolainan korko on 3 %. Asunto-
lainan laina-aika on enintään 25 vuotta
(AsTL 10 § 2 mom.). Laina-ajat ovat
yleensä kuitenkin 10, 12 tai 15 vuotta
ottaen huomioon lainan suuruus ja muut
asiaan vaikuttavat seikat. Lisälaina on
koroton ja se maksetaan pääsääntöisesti
kerralla takaisin kahdeksan vuoden ku-
luttua lainan ensimmäisen erän nostam-
misesta. Lääninhallitus voi kuitenkin
tietyin edellytyksin myöntää em. laino-
jen takaisinmaksamiseen pitennystä
(asuntohallituksen yleiskirje 2/2/76).

Mikäli hakijalle on myönnetty pelkäs-
tään asuntolainaa, sen takaisinmaksu al-
kaa sinä kalenterivuotena, joka viiden
vuoden kuluttua seuraa lainan ensim-
mäisen erän nostamista. Jos hakijalle on
asuntolainan lisäksi myönnetty myös
lisälainaa, asuntolainan takaisinmaksu
alkaa sen kalenterivuoden tai sen heinä-
kuun alusta lukien, joka kahdeksan vuo-
den kuluttua ensiksi seuraa lainan en-
simmäisen erän nostamista. Lääninhal-
litus voi tietyin edellytyksin myöntää
lykkäystä lyhennysmaksujen, korkojen

tai molempien suorittamisessa enintään
10 vuotta (AsTA 35 §).

Asunto- ja lisälainan vakuus

Asunto- ja lisälainan takaisin maksa-
misen vakuudeksi on hankittava kiinni-
tys peruskorjattavaan ja/tai laajennetta-
vaan omakotikiinteistöön tai tontin
vuokraoikeuteen sillä olevine rakennuk-
sineen. Mikäli kiinnitystä ei voida saa-
da, voidaan laina kuitenkin myöntää
myös muuta lainanantajan riittäväksi
katsomaa vakuutta vastaan. Lainan
myöntämisen edellytyksenä on lisäksi,
että sitä paremmalla etuoikeudella kiin-
nitettyjen lainojen korko-, lyhennys- ja
muut lainaehdot ovat kohtuulliset ja et-
tä lainoja koskeviin velkakirjoihin on,
mikäli ne eivät ole pankki-, vakuutus-
tai muun luottolaitoksen taikka valtion,
kunnan tai kuntainliiton myöntämiä, si-
sällytetty määräys, jonka mukaan lainan-
antaja ei saa irtisanoa lainaa takaisin
maksettavaksi ilman asuntohallituksen
suostumusta muutoin kuin siitä syystä,
että velallinen on laiminlyönyt lainan
sopimuksenmukaisen hoitamisen.

Asunto- ja lisälainaa paremmalla etu-
oikeudella mahdollisesti kiinnitettyjen
lainojen määrä saa mainittujen lainojen
kanssa yhdessä olla enintään 95 % va-
kuuden arvosta.

Asunto- ja lisälainaa paremmalla etu-
oikeudella kiinnitetyistä lainoista tulee
kunnalle toimittaa asuntohallituksen lo-
makkeelle n:o 16 laadittu rahalaitoksen
antama sitoumus niiden ehdoista.

LAINOJEN HAKEMINEN JA MYÖNTÄMINEN

Omakotitalon peruskorjaus- ja laajen- nuslainan hakeminen ja hakemusasia- kirjat

Lainaa omakotitalon peruskorjausta
ja/tai laajentamista varten haetaan siltä

kunnalta, missä ko. kiinteistö sijaitsee asuntohallituksen vuosittain erikseen antamissa lainanhakuohjeissa mainitulla tavalla.

Tarvittavat hakemusasiakirjat ovat seuraavat:

A. Lainapäätöstä varten:

1. Asuntohallituksen lomakkeelle 2 laadittu asunto- ja lisälainahakemus omakotitalon peruskorjausta ja/tai laajentamista varten yhtenä kappaleena.
2. Omakotitalossa asuvia tai asumaan tulevia yli 16-vuotiaita henkilöitä koskevat verotodistukset viimeksi toimeenpannusta valtionverotuksesta yhtenä kappaleena.
3. Todistukset kuukausituloista ilman vähennyksiä tai vastaava muu selvitys (esim. eläke- tai opiskelutodistus) yhtenä kappaleena.
4. Hakemuslomakkeessa mainitut todisteelliset selvitykset hakijaruokakunnan omaisuuden nettoarvosta.
5. Kauppakirjan jäljennös aikaisemmin mahdollisesti omistetun kiinteistön tai asunto-osakkeen myynnistä (mikäli kyseessä on ollut valtion lainoittama omakotitalo tai osakehuoneisto, mukaan on lisäksi liitettävä hakulomakkeessa mainittu todisteellinen selvitys myyntitavasta).
6. Asuntotuotantoasetuksen (88/68) 13 §:n tarkoittamissa tapauksissa maatalahallituksen lausunto hakemuksesta (tulee kysymykseen esim. silloin, kun lainaa haetaan sellaista kiinteistöä varten, johon kuuluu enemmän kuin kahta verohehtaaria vastaava määrä maatalousmaata tai jonka yhteenlaskettu pinta-ala on Lapin läänissä yli 10 hehtaaria ja muualla maassa yli 3 hehtaaria).

7. Jäljennös tontin saantokirjasta tai vuokrasopimuksesta tai sitoumus tontin myymisestä tai vuokraamisesta hakijalle (käytävä ilmi myymisen tai vuokraamisen ehdot).

8. Sellaisten kahden asunnon omakotitalojen osalta, joissa molemmissa asunnoissa on eri omistaja, on asuntohallituksen toimitettava jäljennös sivulla 8 (kohta 1.6) mainitusta omistajien välisestä sopimuksesta.

9. Jäljennös omakotitalon toista asuntoa koskevasta mahdollisesta vuokrasopimuksesta.

B. Teknillistä käsittelyä varten:

1. Sellainen kaava- tai karttaote, joka tarvitaan rakennuslupaa haettaessa kahtena kappaleena (otteen ei tarvitse olla virallisesti vahvistettu).

2. Asuntohallituksen lomakkeelle 2 b laadittu rakennusselostus ja -kustannusarvio kahtena kappaleena.

3. Seuraavat rakennuspiirustukset Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A 2 mukaisesti, kahtena sarjana A 4-kokoon taitettuina:

- asemapiirros 1/500 tai 1/200
- rakennuspiirustukset 1/100 tai 1/50 asuinrakennuksesta sekä talousrakennuksesta. Piirustuksissa on esitettävä myös ullakko- ja kellarikerrokset.

Piirustuksissa on uusi, vanha ja poistettava rakennusosa esitettävä em. määräysten mukaisin merkinnöin. Peruskorjaus- ja laajennussuunnitelman asiakirjoihin tulee sisältyä piirros, joka osoittaa ulkoseinien, perustuksen ja alapohjan rakenteet sekä liittymisen toisiinsa kaikissa erilaisissa kohdissa rakennusta.

4. Valokuvia rakennuksesta ja sen liittymisestä lähiympäristöön (n. 2—3 kuvaa).

Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainahakemusten käsittely kunnassa (1. käsittelyvaihe) ja lääninhallituksessa

Kunnan tehtävät

Kunnan tehtäviin hakumenettelyssä kuuluu mm.

- huolehtia lainanhakijoille annettavasta neuvonnasta ja tiedottamisesta koskien erityisesti peruskorjausten ja laajennusten suunnitteluohjeita
- huolehtia, että hakemusasiakirjat ovat asianmukaisessa kunnossa ja niissä esitetyt tiedot ovat oikeat
- huolehtia siitä, että suunnitelmat ovat asuntotuotantolainsäädännön ja asuntohallituksen ohjeiden mukaiset sekä kustannusarviot asianmukaisesti laadittu
- selvittää hankkeen tarkoituksenmukaisuus ympäristömuodostuksen ja maankäytön suunnittelun kannalta
- selvittää peruskorjaus- ja/tai laajennushankkeen sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus
- tarkistaa hankkeen soveltuminen asuntotuotanto-ohjelmassa ja/tai muissa peruskorjaussuunnitelmissa esitettyyn tavoite-asetteluun ja hankkeiden toteuttamista koskevaan ajoitussuunnitelmaan sekä tämän perusteella esittää asuntohallitukselle perustelut hankkeen toteuttamisen tarkoituksenmukaisuudesta
- tehdä hakemuksessa esitettyjen ja tarkistettujen tietojen perusteella prosentuaalinen ja markkamääräinen lainaehdotus
- lähettää hakemukset lausuntoineen lääninhallitukselle.

Lääninhallituksen tehtävät

Lääninhallituksen lausunto koskee lähinnä:

- yleisiä edellytyksiä kohteen lainoituskelpoisuudesta poikkeusluvan tarpeellisuuden ja sen saamisen todennäköisyyden kannalta
- yleisarvostelua peruskorjaus- ja/tai laajennussuunnitelmasta
- kunnan kaavallisten suunnitelmien vaihetta ja toteutumista sekä riittävien palvelujen olemassaoloa ja/tai järjestämistä kohteen osalta.

Käsittely asuntohallituksessa

Teknillinen käsittely

Asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asuntohallitus hyväksyy peruskorjattavaa ja/tai laajennettavaa rakennusta koskevan rakennussuunnitelman, sijainnin ja rakennuskustannukset.

Lainan hyväksymispäätös

Asuntohallituksessa tehdään jokaisen hakijan osalta hyväksymis- tai perusteltu hylkäämispäätös sekä myönnetään samalla tarvittavat lainavarat kunnille lainojen edelleen välittämiseksi hyväksytyille hakijoille.

Lainan hyväksymisen edellytykset pääpiirteittäin:

Lainan hyväksyminen edellyttää mm., että

1. kunta puoltaa hakemusta
2. hakijaruokakunnan tukeminen voidaan katsoa asuntotuotantolain 5 §:n 1 momentin tarkoittamassa mielessä sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti tarpeelliseksi
3. asuntotuotantoasetuksen 7 §:ssä tarkoitettujen edellytykset ovat olemassa lainan myöntämiseksi
4. haltijalla (myös kuolinpesällä, yhteisomistajilla) on omistusoikeus ko. omakotitaloon ja tonttiin tai tontti

- on asuntotuotantoasetuksen 10 §:n tarkoittama vuokratontti
5. asuntotuotantoasetuksen 13 §:ssä tarkoitettu maatilahallituksen lausunto on myönteinen
 6. hakemus on asuntohallituksessa teknillisesti hyväksytty (suunnitelma, kustannukset, sijainti)
 7. peruskorjaus- ja/tai laajennushanke soveltuu kunnan suunnittelussa asetettuihin tavoitteisiin ja tämän perusteella kunnan osalle tulevia varoja koskeviin suunnitelmiin.

Lopullinen käsittelyvaihe kunnassa

Asuntohallituksen lainapäätös, johon samalla sisältyy valtion ja kunnan välinen velkakirja, toimitetaan ao. kunnalle kahtena kappaleena.

Tämän jälkeen kunta

- varaa asuntohallituksen hyväksymille lainanhakijoille yleensä 6—8 viikon pituisen määräajan lähinnä rakennuslupia ja ensisijaisia lainoja koskevien lisäselvitysten antamiseen (asuntotuotantoasetuksen 15 §:n mukaan lainaa ei saa myöntää ennen kuin asianmukainen rakennuslupa on myönnetty; ensisijaisten lainojen korko saa olla enintään 9 3/4 % ja laina-aika ei yleensä saa olla 15 vuotta lyhyempi)
- päättää em. määräajan jälkeen, kelle hakijoista lainaa myönnetään ja kenen osalta hakemus mahdollisesti hylätään tai katsotaan rauenneeksi
- poistaa asuntohallituksen päätöskirjasta olevasta luettelosta niiden hakijoiden nimet, joiden hakemus on hylätty tai katsottu rauenneeksi, allekirjoittaa alkuperäisen velkakirjan ja lähettää näin tarkistetun ja täydennetyn velkakirjan valtiokonttorille (läpilyöntikappale jää kunnalle)
- toimittaa velkakirjan mukana valtio-

- konttorille asuntohallituksen päätöseen oheistetussa liitteessä mainitut muut selvitykset
- tekee kunnan ja lainansaaajien väliset velkakirjat
- huolehtii, että asuntotuotantolain 8 §:n edellyttämät vakuudet tulevat asianmukaiseen kuntoon ja että lainoitettava omakotitalo on täyteen arvoonsa palovakuutettu
- ilmoittaa hylätyistä ja rauenneista tapauksista välittömästi myös asuntohallitukselle.

Kun yhteisvelkakirjaan sisältyvä yksityinen laina halutaan nostaa, on valtiokonttorille em. asiakirjojen lisäksi toimitettava rakennustarkastusviranomaisen antama asuntotuotantoasetuksen 21 §:n mukainen todistus, josta selviää, miten monta prosenttia peruskorjaus ja/tai laajennustöistä on tehty ja milloin ne on aloitettu.

Kunnan on pyrittävä maksamaan lainat lainansaaajille enintään viidessä erässä.

Mikäli hakijalle on asuntolainan lisäksi myönnetty lisälainaa, on kumpakin lainaa maksettava rinnakkain rakennusvaiheen kulloinkin edellyttämä määrä samalla kertaa.

Valvonta

Kunnan välityksellä ja vastuulla myönnettäviä lainoja koskevasta asuntotuotantolainsäädännön ja sen nojalla annettujen ohjeiden ja määräysten sekä lainaehto- ja edellyttämistä valvonnasta vastaa pääasiassa ao. kunta.

Tällöin kunnan tulee huolehtia mm. siitä, että

- asuntohallituksen lainojen hyväksymiselle asettamat ehdot täytetään
- omakotitalot peruskorjataan ja/tai laajennetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti ja että niihin ei

- myöhemmässäkään vaiheessa tehdä muutoksia ilman asianmukaista lupaa
- lainat käytetään siihen tarkoitukseen, mihin ne on myönnetty
- lainansaaaja käyttää asuntolainoitettua omakotitaloaan voimassa olevan asuntotuotantolainsäädännön edellyttämällä tavalla pääasiassa omana tai perheensä asuntona ellei asunnon luovuttamista toisen käytettäväksi voida pitää hyväksyttävänä omista-

- jan tilapäisen paikkakunnalta poissaolon tai muun pätevänsä syyn johdosta ja että omakotitalon vuokralaiselta asuinhuoneistosta perittävä vuokra on kohtuullinen
 - lainansaaaja noudattaa lainoitettun omakotitalon luovutuksen osalta sitä koskevia säännöksiä ja määräyksiä.
- Asuntohallituksen tehtäviin kuuluu asuntolainoituksen kohteena olevan rakennustoiminnan yleinen ohjaus ja valvonta.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1976

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 kokonaisuohjelma sekä pitää huolta sen toteuttamisesta ja kehittämisestä.

— suunnitella, hoitaa ja valvoa asuntotuotannon ja asu-
mistason edistämistä ja tukemista tarkoittavia val-
tion toimia sekä ohjata ja valvoa kuntien asun-
to-
tuotanto-ohjelmien laatimista ja kuntien toimesta
tapahtuvaa asuntotuotantoa.

— seurata ilman valtion tukea tapahtuvaa asuntotu-
otantoa.

— käsitellä asuntotuotantolaisissa sekä muissa laeissa
tai asetuksissa sille uskotut tehtävät.

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

Seuraavassa selostetaan vuoden 1976 periaatepäätök-
siä:

(Vuoden 1975 päätökset on julkaistu Asumistaso -76:ssa.)

7. 1. Asuntolainoituksessa sovelletta-
vat asukkaiden ja lainan saajien
valintaa koskevat täydentävät
ohjeet
7. 1. Asuntohallituksen jyvitysohjei-
den soveltaminen eräissä eri-
tyistapauksissa
14. 1. Muutosesitys 17.12.1975 hyväk-
syttyyn esitykseen, joka koskee
vuoden 1976 asuntolainojen my-
öntämisvaltuudesta omakotita-
lon rakentamista varten myön-
nettävien asunto- ja lisälainojen
määräytymisessä sovellettavia
enimmäislainoitusarvoja sekä
lainan määräytymistä perheen
suuruuden mukaan.
21. 1. Tammikuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 425
mk/as.m² sekä vanhustentalojen
osalta 1 675 mk/as.m².
4. 2. Vuoden 1976 omakotitaloraken-
tamislainahakemusten käsitte-
lyn ajoitus
18. 2. Helmikuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 425
mk/as.m² sekä vanhustentalo-
jen osalta 1 675 mk/as.m²
25. 2. Mustalaisväestön asunto-oloja
koskevan selvityksen ja suunnit-
telman laatiminen
25. 2. K-arvojen laskutapojen hyväk-
syminen valtion lainoittamassa
asuntotuotannossa
7. 3. Maaliskuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 425
mk/as.m² ja vanhustentalojen
osalta 1 675 mk/as.m²
31. 3. Asuntolainoitettavien vuokra- ja
asunto-osuuskuntatalojen asuin-
huoneistojen alkuvuokran mää-
rityksessä huomioon otettavat
enimmäishoitomenot ja verot
1.4.1976 alkaen
7. 4. Huhtikuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 425
mk/as.m² ja vanhustentalojen
osalta 1 675 mk/as.m²
22. 4. Urakoitsijan valinnan periaat-
teet valtion osalainoittamassa
asuntotuotannossa
12. 5. Toukokuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 435
mk/as.m² ja vanhustentalojen
osalta 1 685 mk/as.m²
19. 5. Hallintotehtävistä ja -kuluista
rakennuttajayhteisöille makset-
tavan asiapalkkion suuruuden
määrääminen
19. 5. Invalidien palvelutalojen sekä
muiden erityisryhmille tarkoi-
tettujen vuokratalojen lainoitta-
minen asuntohallituksen toimes-
ta
2. 6. Vuonna 1977 myönnettävien ta-
lokohtaisten ja henkilökohtais-
ten lainojen hakujat, hakume-
nettely ja asuntohallituksen muu
tukitoiminta
9. 6. Asuntotuotanto-ohjelmat vuosik-
si 1977—1981
24. 6. Asuntohallituksen lainoittamien
talojen valvontapalkkioiden mää-
rittelyminen
30. 6. Kesä-heinäkuun perushintataso
normaaliasuintalojen osalta
1 435 mk/as.m² sekä vanhusten-
talojen osalta 1 685 mk/as.m²
4. 8. Elokuun perushintataso normaali-
asuintalojen osalta 1 460 mk/
as.m² ja vanhustentalojen osal-
ta 1 715 mk/as.m²
20. 8. Vuonna 1977 asuntolainoitetta-
vien vuokra- ja asunto-osuus-
kuntatalojen sekä talokohtaisin
tai rakennusaikaisiin lainoin lai-
noitettavien asunto-osakeyhtiö-
talojen asuntojen keskipinta-ala
8. 9. Mustalaisväestön erityisasunto-
lainojen enimmäismäärät
8. 9. Mustalaisväestön omien asun-
tojen erityislainoituksessa sovel-
lettavat, vähimmäistoimeentulo-
tasoa ilman asumismenoja kos-
kevat tulorajat
8. 9. Ohjeet ja määräykset esisopi-
muskilpailusta sekä kuntien ta-
hoita tapahtuvasta maan luo-
vuttamisesta koskien valtion osa-
lainoittamaa asuntotuotantoa
15. 9. Syyskuun perushintataso nor-
maaliasuintalojen osalta 1 460
mk/as.m² ja vanhustentalojen
osalta 1 715 mk/as.m²
29. 9. Omakotitalojen peruskorjaus- ja
laajennuslainat
- 6.10. Vuokra- ja asunto-osuuskunta-
talojen peruskorjauslainat
- 6.10. Lisäohje aravavuokrien sulk-
kautena tapahtuvaan määräytyk-
seen

- 13.10. Lokakuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1475 mk/as.m² ja vanhustentalojen osalta 1730 mk/as.m²
- 17.11. Asuntolainoitettujen osakehuoneiston lunastushinnan laskemisen muuttuminen uuteen rakennuskustannusindeksiin siirtymisen vuoksi
- 24.11. Marraskuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1475 mk/as.m² ja vanhustentalojen osalta 1730 mk/as.m²
- 8.12. Asuntolainoituksen enimmäistulorajojen vahvistaminen vuodelle 1977
- 15.12. Asuntohallituksen suostumuksen antaminen kunnalle sen anoessa saada vapauttaa lainansaaja asukkaiden valinnan hyväksymisestä väliaikaisesti erikoistapauksissa
- 15.12. Aravavuokratulojen vuokratuottojen yläraja, vuonna 1976 mahdollisesti syntyneen tappion jaksottaminen sekä hyväksyttävät hoitomenojen enimmäismäärät
- 22.12. Joulukuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1485 mk/as.m² ja vanhustentalojen osalta 1740 mk/as.m²
- 22.12. Asuntolainoituksessa sovellettavat asukkaiden ja lainansaajien valintaa koskevat ohjeet

Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet 1977

Asuntohallitus antaa kunnallishallituksille seuraavat asuntotuotantolain 5 §:n 1 momentin ja 6 §:n 6 momentin soveltamista tarkoittavat ohjeet, joita noudatetaan

- vuokralaisten valintaa koskevassa valvonnassa asuntolainaan saaneissa vuokra- ja asunto-osuuskuntataloissa;
- myönnettäessä asunto- ja lisälaino- ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten, jolloin rakennusaikaisen lainan osakekohtaisen osuuden siirtäminen osakkeenvarajalle henkilökohtaisena asuntolainana rinnastetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten tarkoitetun lainan myöntämiseen; ja
- myönnettäessä asunto- ja lisälaino- ja omakotitalon rakentamista, laajentamista taikka peruskorjausta varten; sekä
- asuntohallituksen toimivaltaan kuuluvissa asukkaiden valinnan valvontaa koskevissa asioissa.

Näillä ohjeilla kumotaan asuntohallituksen aikaisemmin antamat asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevat ohjeet. Mitä asuntoa ja lainaa haettaessa, asukkaita hyväksyttäessä sekä lainaa myönnettäessä sovellettavasta menettelystä on asuntohallituksen muissa ohjeissa mainittu, on edel-

leen voimassa siltä osin kuin näistä ohjeista ei muuta johdu.

Ohjeita sovelletaan tehtäessä päätöksiä talokohtaiseen asunto-osakeyhtiö-, vuokratulo- ja asunto-osuuskuntalainoitukseen samoin kuin henkilökohtaiseen osake- ja omakotilainoitukseen liittyvissä asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevissa asioissa 1.2.1977 lukien. Sama koskee tapauksia, joissa kunta välittää tai luovuttaa edelleen sille tarjotut asunto-osakeyhtiön osakkeet tai omakotitalon taikka milloin kysymys on vuokralaisen valinnasta jo aikaisemmin vuokralalla olleeseen huoneistoon. Milloin omakotilainahakemus on jätetty ennen 1.2.1977 sovelletaan kuitenkin edellä sanotusta poiketen vuodelle 1976 vahvistettuja tulorajoja ja annettuja tulojen suuruutta sekä tulorajojen soveltamista koskevia ohjeita.

1 YLEISET PERUSTEET

Harkittaessa henkilöihin kohdistuvien tukitoimenpiteiden sosiaalista tarpeellisuutta ja taloudellista tarpeellisuutta, on perusteina pidettävä henkilöiden asunnontarvetta, omaisuutta ja tuloja. Kahta viimeksi mainittua seikkaa koskevien tietojen tarkistamiseksi on asuntolaino- ja lisälaino- sekä huoneistohakemukseen liitettävä asianomaisen verolautakunnan antamat todistukset (verolomake 52

ATK) vuoden 1975 osalta toimitetusta valtion tulo- ja omaisuusverotuksesta tai niiden oikeaksi todistetut jäljenökset. Näistä todistuksista tulee käydä ilmi hakijan ja hänen perheenjäsentensä sekä muiden huoneistoon asumaan tulevien henkilöiden (ei kuitenkaan hakijan talouteen työsopimus-suhteessa olevien, esim. kotiapulais-ten) verotettava tulo ja omaisuus.

2 OMAISUUTTA KOSKEVAT RAJOITUKSET

Omaisuu- den määrää koskevana yleisenä periaatteena on pidettävä sitä, että jos asunnon tai lainan hakijalla taikka muilla huoneistoon asumaan tulevilla (lukuunottamatta kotiapulaista yms.) on siinä määrin joko verotettavaa tai verovapaata omaisuutta, että tarvetta vastaava asunto voidaan hankkia ilman valtion lainaa tai muita tukitoimenpiteitä, hakijaa ei voida pitää asuntotuotantolain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettuna henkilönä.

Verotettava omaisuus saadaan selville verotodistuksesta. Tiedot verovapaasta omaisuudesta hakijan tulee ilmoittaa hakemuslomakkeen lisätietoja varten varatussa sarakkeessa.

Lainanhakijan arvioitu realisoitavissa olevan omaisuuden määrä on joka tapauksessa otettava huomioon hakemuksia käsiteltäessä vaikka hakemusta ei sen perusteella hylättäisi, sillä se saattaa kuitenkin aiheuttaa asuntolainamäärän alentamisen.

Aikaisempi muu kuin valtion lainoittama omistusasunto

Milloin asunto- tai lisälainan taikka vuokrahuoneiston hakija itse tai muut hänen kanssaan huoneistoon muuttavat henkilöt ennestään omistavat asuintalon tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja hakijaa tästä huolimatta asunnon sopimattoman sijainnin, riittämättömän koon tai muun sen tapaisen syyn sekä omaisuuden vähäisen määrän vuoksi voidaan pitää asuntotuotantolain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettuna eli em. tuen tarpeessa olevana henkilönä, hakemuksen hyväksymisen ehdoksi on määrättävä, että hakija tai hänen kanssaan huo-

neistoon muuttava henkilö luovuttaa määrääjässä, mikä ei saisi olla kuukautta pitempi, omistusoikeuden mainittuun omaisuuteen muulle kuin vattuun huoneistoon muuttavalle henkilölle ja esittää viranomaiselle luovutusasiakirjan välittömästi luovutuksen tapahduttua. Hakijan on liitettävä laina- tai huoneistohakemuksensa luotettava arvio mainitun omaisuuden käyvästä myyntihinnasta. Mitä edellä on sanottu, ei koske sellaisia lomanviettoasuntoja, joita on pidettävä perheen olosuhteet huomioon ottaen hyväksyttävänä. Kuitenkin luotettava myyntiarvo myös näistä asunnoista on liitettävä hakemukseen. Tapauksiin, joissa hakija anoo vapautusta em. myyntiehdosta omaisuuden myyntivaikeuksien vuoksi, on yleensä suhtauduttava pidättyvästi ja harkiten, koska ko. vaikeudet useinkin johtuvat vain vaaditun kauppahinnan korkeudesta.

Aikaisempi valtion lainoittama omistusasunto

Jos asuntolainan, lisälainan tai huoneiston hakija omistaa asunnon, joka sijaitsee valtion ennen 1.7.1968, mutta jälkeen 31.12.1953 lainoittaman asunto-osakeyhtiön omistamassa talossa, voidaan siinä tapauksessa, että hakija täyttää muut tuen myöntämislle asetetut edellytykset ja että nykyisin huoneiston saamisen jälkeen hänen asunnontarpeensa on olennaisesti muuttunut, hänen hakemuksensa suostua sillä ehdolla, että hän, milloin asianomainen asunto-osakeyhtiö ei käytä lunastus- eikä kunta etuosto-oikeutta, myy huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet asianomaisen kunnan välityksellä tai valvonnassa sellaisesta luovutushinnasta, joka ei saa olla yhtiöjärjestyksen mukaisesti laskettavaa lunastushintaa korkeampi. Milloin kysymyksessä on ennen 1.1.1954 lainoitettu osakehuoneisto on sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnin osalta, ellei asunto-osakeyhtiö käytä lunastusoikeuttaan, sovellettava, mitä edellä on muun kuin valtion lainoittaman omistusasunnon myynnistä sanottu. Ennen 1.7.1968 asuntolainoitettun omakotitalon osalta on sen myynti ennen kauppakirjan tekoa alistettava asianomaisen kunnan välityksellä

asuntohallituksen hyväksyttäväksi asuntolainan siirtämistä varten.

Tapauksissa joissa nykyinen osakehuoneisto sijaitsee 1.7.1968 tai sen jälkeen asuntolainan saaneen asunto-osakeyhtiön omistamassa talossa tai huoneiston hankkimista varten on myönnetty asuntolainaa, voidaan hakemus hyväksyä ehdolla, että hakija myy osakkeensa asianomaiselle kunnalle tai sen nimeämälle asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävälle henkilölle lunastushinnasta. Em. ajankohdan jälkeen asuntolainoitettuun omakotitaloon nähden sovelletaan samoja periaatteita kuin asunto-osakkeisiin.

Milloin hakija tai hänen aviopuolisonsa tai muu hänen kanssaan huoneistoon asumaan tuleva on ennestään omistanut asunto-osakkeen asuntolainoitettussa talossa tai asuntolainoitettuna osakehuoneiston tahi 1.7.1968 tai sen jälkeen lainoitettun omakotitalon ja on luovuttanut sen muulla kuin edellä tässä luvussa mainitulla tavalla, ei hänen katsota olevan oikeutettu saamaan asunto- ja lisälainaa eikä vuokrahuoneistoa asuntolainoitettuna vuokra- tai asunto-osuuskuntatalosta muuten kuin erityisen painavista syistä.

Samoin on yleensä suhtauduttava henkilöön, joka on vapaaehtoisesti luopunut hänelle myönnetystä asuntolainadesta esimerkiksi maksamalla takaisin joko osakkeisiinsa kohdistuvan asuntolainaosuuden tai niiden hankkimista varten saamansa asuntolainan, vaikka hän ei vielä olisi myynyt huoneistoaan. Erityisten syiden voidaan katsoa esiintyvän osakehuoneistoihin nähden mm. niissä tapauksissa, jolloin kunta ei ole käyttänyt etuosto- tai lunastusoikeuttaan ja hakija pystyy luotettavasti osoittamaan, että ko. omaisuuden luovutushinta ei ole ollut lunastushintaa korkeampi.

Omistussuhteen tarkistus

Mikäli kunnan viranomaisella ei ole tiedossa, ovatko hakija ja hänen hakemuksistaan ilmenevät muut huoneistoon asumaan tulevat henkilöt omistaneet tai omistavatko he asuntolainoitettun asunto-osakkeen tai omakotitalon, on tätä koskeva tarkistuspyyntö osoitettava asuntohallitukselle, jol-

la on kortisto nykyisistä ja entisistä asuntolainoitettujen asunto-osakkeiden ja omakotitalojen omistajista. Tällöin on ilmoitettava henkilön sekä nykyinen että entinen sukunimi samoin kuin syntymäaika ja -paikka.

3 TULOJEN SUURUUTTA KOSKEVAT RAJOITUKSET

Arviotaessa valtion tuen tarpeellisuutta ja sen määrän porrastusta hakijan tulojen perusteella sovelletaan jäljempänä olevissa taulukoissa ilmoitettuja enimmäistulorajoja noudattaen niiden soveltamista koskevia tässä esitettyjä ohjeita. Lainan porrastaminen tulee kysymykseen omakotilainoja, henkilökohtaisia asuntolainoja ja lisälainoja myönnettäessä sekä päätettäessä rakennusaikaisen lainan osakkoisten osuuskien siirtämisestä osakkeiden varajille. Niissä vuokratuloissa, joissa asuntolainan suuruus on määrätynyt 50 prosentin enimmäisrajan mukaan, voidaan noudattaa taulukossa esitettyjä normaalia korkeampia tulorajoja. Kunnille on erikseen toimitettu luettelo näistä vuosina 1973—1976 lainoitetuista kohteista. Tässä yhteydessä on syytä painottaa, että korkeampia tulorajoja ei noudateta, vaikka lainan myöntämisperusteena olisivatkin olleet työvoimapolitiittiset näkökohdat silloin kun lainoitus on tapahtunut 60 prosentin mukaisesti.

Tulojen suuruus määritellään hakemuksen liitteessä olevien vero- ja kuukausitulotodistusten perusteella. Jos hakijalla on ko. verovuotena ollut verovapaata tuloja, ne on ilmoitettava hakemuksen ”lisätietoja”-sarakkeessa. Myös nämä tulot on tulojen suuruutta määriteltäessä otettava huomioon.

Kuukausitulojen tarkistamiseksi hakemuksen on aina liitettävä työnantajan todistukset hakijan ja muiden hakemuksessa mainittujen henkilöiden tuloista. Mikäli hakijan ja hänen kanssaan huoneistoon muuttavien henkilöiden tulot ovat viimeksi toimitetun verotuksen jälkeen olennaisesti muuttuneet ja muutoksen osoitetaan olevan pysyvä, sovelletaan yksinomaan kuukausituloja koskevia tulorajoja. Merimiestuloa saaviin hakijoihin sovelletaan toistaiseksi asuntohallituksen 31. tammikuuta 1973 antaman yleiskirjeen n:o 3/2/73 mukaisia ohjeita.

Kuukausitulojen määrittely

Tuloiksi luetaan kaikkien huoneiston asumaan tulevien henkilöiden yhteenlasketut bruttotulot, kuten ansiotulot, elatusapu, eläkkeet sekä korkoja osinkotulot, ei kuitenkaan hakijan talouteen työsopimussuhteessa olevien, esim. kotiapulaisten tuloja, joita ei oteta huomioon henkilöluvussa tulo-rajaja sovellettaessa. Sosiaaliavustuksina myönnettäviä tuloja, kuten lapsilisiä, kansaneläkettä, sairaus- ja äitiyspäivärahoja sekä työttömyyskorvausta, ei oteta huomioon tulojen suuruutta määrättäessä. Äitiyslomalla olevalle henkilölle lasketaan tuloksi se kuukausitulo, mikä hänellä on ollut ennen äitiyslomalta jäämistä, mikäli hän ei osoita jäävänsä pois ansiotyöstä. Samoin varusmiespalvelusta suorittamassa olevalle henkilölle lasketaan tuloksi se kuukausitulo, mikä hänellä on ollut ennen palvelukseen astumista, ellei erityisistä syistä voida katsoa hänen tulojensa palvelusajan jälkeen oleellisesti muuttuvan.

Sallitut vähennykset

Mikäli molemmilla avio- tai avopuolisoilla on ansiotuloja, vähemmän ansaitsevan puolison verotettavista tuloista vähennetään verotuksessa sallittujen vähennysten lisäksi 4 100 markkaa. Vastaava kuukausituloissa sallittu vähennys on 800 markkaa. Muiden hakijan kanssa samassa taloudessa asuvien henkilöiden verotettavista tuloista vähennetään 3 100 markkaa jokaista tulonsaajaa kohden. Kuukausituloista tehtävä vastaava vähennys näiden osalta on verotusteknisistä syistä johtuen kuitenkin vain 400 markkaa. Mikäli vähennykseen oikeutetun tulot ovat alhaisemmat kuin sallittu vähennys, suoritetaan ainoastaan tulojen suuruutta vastaava vähennys. Vuorotyöstä aiheutuvat palkanlisät ja satunnaiset tulojen ylitykset, esim. ylityskorvaukset voidaan perustellusta esityksestä harkinnan mukaan vähentää siltä osin kuin ne poikkeavat asianomaisen tulonsaajaryhmän kohdalla normaalina pidettävästä yleisestä tulo-tasosta. Edellä mainittujen vähennysten huomioon ottamisesta päättää ao. viranomainen, joten palkkatodistuksista tulee aina näkyä kuukausitulojen

sekä siihen liittyvien lisien ja korvausten määrä vähentämättömänä. Sel- laisten tulonsaajaryhmien kohdalla, joilla tulojen kertyminen on tavan- omaista epäsäännöllisempää tai joiden tuloihin sisältyy huomattavassa mää- rin erilaisia lisä, on keskimääräisten kuukausitulojen arvioimiseksi esitettä- vä palkkatodistus pitimmältä, yleensä kuuden kuukauden ajalta. Avioeron johdosta maksettava elatusapu, on maksajan osalta vähennyskelvoinen si- käli kuin sen maksamisesta esitetään todistus.

4 TULORAJOJEN SOVELTAMINEN

Henkilöluvu

Henkilöluvulla tarkoitetaan kaikkien lainoitettavaan asuntoon vakinaisesti asumaan tulevien henkilöiden luku- määrää. Kotiapulaista ei kuitenkaan oteta huomioon tulo-rajaja sovelletta- essa. Asianmukaisella todistuksella to- teen näytetty raskaus otetaan huomi- oon henkilölukua lisäävänä tekijänä. Hakijan perheeseen kuuluvat lapset, jotka tulevat muuttamaan huoneis- toon, mutta asuvat tilapäisesti esim. opiskelun vuoksi muualla, otetaan niin ikään henkilöluvussa huomioon edel- lyttäen, että tilapäisyydestä esitetään oppilaitoksen antama todistus tai muu selvitys.

Mikäli asuntolainoitettu huoneisto kä- sittää vain yhden huoneen ja keittiön tai keittokomeron, ei ns. avoliitossa elävien henkilöiden ja kihlaparien hy- väksymiselle asukkaiksi ole asetettu rajoituksia. Huoneiston käsittäessä vähintään kaksi huonetta ja keittiön tai keittokomeron tulee kysymyksen huone- ja henkilöperiaatteen sovelta- minen. Vuokra-asunnon huoneistohake- muksen hyväksymisen yhteydessä kun- nan on asetettava joko ehto, että ha- kija tulee solmimaan avioliiton muut- taessaan huoneistoon tai että huoneis- toon tulevat asumaan huoneistohake- muksessa mainitut henkilöt ja että vuokrasopimus on tällöin tehtävä mo- lempien asianosaisten nimellä. Mikäli huoneistoon muuttavien henkilöluvu jommankumman osapuolen ja hänen lapsensa kanssa jo täyttäisi vähim- mäisvaatimuksen, olisi huoneistohake- mus pyrittävä tekemään tämän osa- puolen nimellä.

Asumisväljyys

Jäljempänä olevissa tulo-rajajataulu- koissa esitetään eri huoneistotyyppēja varten jokaisen huoneistotyyppin koh- dalla taulukossa vain kahta ruokakun- tatyyppiä koskevat tulo-rajat. Mikäli huoneistoon muuttavan perheen koko ylittää taulukon enimmäismäärän, kuukausitulo-rajaja korotetaan 300 markalla ja verotettavia tuloja 2 300 markalla kutakin perheeseen kuulu- vaa lisähenkilöä kohden, ei kuitenkaan kotiapulaisen osalta. Ahtaasti asumis- ta on pyrittävä välttämään.

Taulukoissa esitetyt normet ja väl- jempää asumista voidaan harkinnan mukaan hyväksyä omistusasunnoissa, mikäli hakijoina ei ole henkilöluvul- taan riittävän suuria perheitä. Tällöin sovelletaan sitä taulukon suurinta tu- lorajaryhmää, jossa asianomainen hen- kilöluvu esiintyy (esim. 3 hengen per- heen hakiessa 4 huoneen ja keittiön asuntoa sovelletaan 3 huonetta ja keit- tiötä vastaavia tulo-rajaja).

Asumisväljyyttä arvioitaessa voivat samaan huoneistoon muuttavina asuk- kaina yleensä tulla kysymyksen sa- maan perheeseen kuuluvien lisäksi perheen kanssa samaan talouteen kuu- luvat omaiset tai muutkin henkilöt, jotka jo aikaisemmin ovat asuneet yh- dessä perheen kanssa tai jotka päte- västä syystä nyt asettuvat perheen kanssa pysyvästi asumaan. Sitä vas- toin sellaista henkilöä tai kaukaisem- paa sukulaista, joka vain tilapäisesti opiskelua tai muuta tehtävää varten tulisi tarvitsemaan erillistä asuinhuo- netta, ei huone- ja henkilöperiaatetta sovellettaessa oteta huomioon.

Asukkaita valittaessa pääperi- aatteena on pidettävä, että suurempiperheisillä ja vä- hempivaraisilla on etusija, kuitenkin niin, ettei talon tai asunto- alueen väestörakenne tämän periaat- teen soveltamisen johdosta sosiaalis- ten epäkohtien mahdollinen lisäänty- minen huomioonottaen muodostu yk- sipuoliseksi. Omaisuutta ja tuloja kos- kevien rajoitusten puitteissa on ratkai- sevina arvosteluperusteina pidettävä nykyisen asunnon kuntoa, asumisahta- utta ja muita asunnontarpeeseen vai- kuttavia tekijöitä, jotka kaikki on ta- pauksittain otettava huomioon mää- riteltäessä perheen asumiseen kohdis-

tuvan tuen tarpeellisuutta. Erityisesti viimeksi mainittujen näkökohtien huo- mioinnottamiseksi asukkaiden ja lai- nan saajien valinnassa kuntien tulisi pyrkiä laatimaan käytettäväkseen sel- vitys alueellaan sijaitsevista asumis- kelvottomista tai huonokuntoisista asunnoista, joiden asukkaat voivat tul- la kysymyksen valtion asumiseen koh- distuvan tuen saajina.

Näitä yleisiä määräyksiä noudatetta- essa voidaan ensisijaisessa asunnon- tarpeessa olevana pitää henkilöä,

(1) joka omatta syyntään on joutunut tai joutuu lähiaikoina tai viimeistään kahden vuoden kuluessa luopumaan asunnostaan työpaikan muutoksen, tal- lon purkamisen tai muun vastaavan välttämättömän syyn vuoksi tai asuu tilapäisluontoisessa tai asumiskelvot- tomassa asunnossa kuten parakissa, talousrakennuksessa tai muussa vas- taavassa tilassa,

(2) joka asuu perheestään erillään yh- teisen perheasunnon puuttumisen vuoksi tai joka aikoo lähiaikoina pe- rustaa perheen,

(3) jonka nykyinen asunto perheen suuruuteen nähden on liian ahdas tai varusteiltaan puutteellinen tai milloin lapsiperhe asuu alivuokralaisena,

(4) jonka jonkun perheenjäsenen py- syvä sairaus, vika tai vamma edellyt- tää asunnon terveellisempää sijaintia tai erityishoidon vuoksi suurempaa asuntoa,

(5) jonka nykyiset asumiskustannuk- set selvästi ovat epäsuhteessa perheen jäsenten ansiotuloihin ja varallisuus- teen,

(6) jonka nykyinen asunto on vaki- naisesta työpaikasta pitkän matkan tai vaikeiden kulkuyhteyksien päässä, tai

(7) jonka nykyistä asuntoa on muun erityisen syyn vuoksi pidettävä epä- tyydyttävänä.

Lisäksi niissä tapauksissa, jolloin omistusasunnon hakijana on valtion lainoittamassa vuokratulossa asuva henkilö, tätä on yleensä pidettävä uu- den asunnon saantia puoltavana teki- jänä, koska tällöin vuokra-asunto vas- taavasti vapautuu muiden käyttöön.

Milloin on tarpeen jonkun talon pe- ruskorjaustöiden ajaksi sijoittaa sen asukkaita väliaikaisesti asuntolainoi- tettuun vuokratuloon, voidaan näin menetellä ottaan huomioon, mitä näis- sä ohjeissa on asunnon hakijan tu- loista, omaisuudesta ja hakumenette-

lystä sanottu. On kuitenkin huomattava, että asuntolainoitettavissa peruskorjauskohteissa edellytetään, että asukkaat tulee pyrkiä sijoittamaan takaisin entiseen asuntoonsa peruskorjauksen valmistuttua. Peruskorjaus voidaan ottaa huomioon asunnon tarpeeseen vaikuttavana tekijänä.

Edellä mainittuja asunnon tarpeen syitä arvioitaessa voidaan kiinnittää huomiota myös työvoiman liikkuvuuden edistämiseen.

6 ASUKKAIDEN VALINTAMENETTELY VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTATALOISSA

Asuntotuotantoasetuksen 22 §:n 1 momentin mukaan on kunnallisen viranomaisen valvottava asuntotuotantolain 6 §:n 6 momentin noudattamista, toisin sanoen sitä, ettei vuokra- ja asunto-osuuskuntataloon oteta vuokraista, joka ei ole mainittu lain 5 §:ssä tarkoitettu henkilö. Asukkaiden valinnan valvonta tältä osin mainituissa taloissa kuuluu näin ollen paikallisille kunnallisille viranomaisille.

Opiskelija-asuntoloihin sovelletaan muuten samoja määräyksiä kuin muihin vuokratoloihin paitsi, että opiskelija-asuntolaa saadaan ilman kunnan viranomaisen valvontaa käyttää oppilaitoksen lomien aikana tilapäisesti muidenkin kuin opiskelijoiden asumi-

seen. Asuntolainoitettun vuokra- tai asunto-osuuskuntatalon huoneistot on julistettava haettaviksi lehti-ilmoituksin jossakin paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai jollakin muulla paikkakunnalla ja kyseessä olevassa lainakohteessa riittävän laajoille asunnon tarvisjaryhmille tiedoksi saatettavalla kunnan hyväksymällä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Asukkaiden valinnan suorittaa asuntolain saajana oleva rakennuttaja, kiinteistön omistaja tai osuuskunta, joka lähettää ehdottamiensa henkilöiden hakemukset kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi. Hakemusten ohien on liitettävä asuntohallituksen lomakkeelle 48 laadittu luettelo hakijoista. Kunnan viranomaisen joko hyväksyy tai hylkää hakemukset. Hylättyjen tilalle on lähetettävä uudet hakemukset. Kunnalla on kuitenkin oikeus tarvittaessa saada kaikki hakemukset nähtäväk-

seen tai saada kaikista huoneistonhankijoista luettelo, josta ilmenevät perhesuhteet omaisuus ja asunnon tarve sekä verotettavat tulot että kuukausitulot, sallitut vähennykset huomioon otettuina. Lainansaajan tulee toimittaa asuntohallitukselle lomakkeelle 72 laadittu selvitys vuokra- ja asunto-osuuskuntatalon huoneistojen hakijoista kuukauden kuluessa lopputarkastuksesta. Viimeistä asuntolainoita ei makseta ennen kuin hyväksyttävä selvitys on toimitettu.

Vuokralaisia koskeva kunnan valvontavelvollisuus kohdistuu myös myöhemmin taloon muuttaviin vuokralaisiin, joita koskevat hakemukset kiinteistön omistajan on toimitettava etukäteen kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi. Erityisesti huomaetaan, että myös vuokra- tai asunto-osuuskuntatalon yksittäisen huoneiston vapautuminen on riittävän laajasti saatettava asunnon tarvisjoiden tietoon. Osuuskuntatalojen osalta on lisäksi vaadittava selvitys siitä, että ilmoitus jäseneksi ottamisesta on ollut nähtävänä myös talon omalla ilmoitustaululla. Ilmoituksesta tulee käydä selville, että osuuskunnan jäseneksi pääseminen ei edellytä muita velvoitteita kuin mitä osuuskunnan säännöissä on mainittu ja on niiden markkamääräinen yhteissumma ilmoituksissa mainittava.

Edellä mainittuja asunnon saannin edellytyksiä on ehdottomasti noudatettava. Mikäli asuntolainoitettuun taloon ei ole rakennusvaiheen aikana jätetty riittävästi edellytykset täyttäviä hakemuksia, on rakennuttajan vielä talon valmistumisvaiheessa toistettun lehti-ilmoituksen avulla varmistauduttava siitä, että asunnon tarvisijat ovat tietoisia haettavina olevista huoneistoista. Siinä tapauksessa, että tulorajat alittavia hakijoita ei vielä tämänkään jälkeen ole riittävästi tai että hakijaperheiden koko ei vastaa taulukoissa esitettyjä vähimmäisnormeja tai että hakijalla on siinä määrin omaisuutta, että hänen ei voida katsoa olevan valtion lainoittaman vuokra-asunnon tarpeessa, kunnan on aikooaan ohjeista poiketen hyväksyä hakijoita vapaina oleviin huoneistoihin, pyydettyä asuntohallitukselta asiaa koskeva lausunto. Tulorajojen ylityskysymystä harkittaessa voidaan ottaa huomioon työvoimapoliittisesti vaikuttavia erityispe-

rusteita mm. niiden henkilöiden osalta, joiden Suomeen palaaminen muusta maasta on olennaisesti riippuvainen asunnon saannista. Näissä tapauksissa otetaan huomioon vain ne tulot, jotka täällä ansaitaan. Tarvittaessa tästä on esitettävä selvitys. Mikäli vähintään 3 huoneen ja keittiön huoneistoa on tarkoitettu käyttämään asuntolana on myös siitä kulloinkin pyydettyä asuntohallituksen lausunto ja tällöin perusteltava käyttötavan muutos.

Kunnan velvollisuuksista

Asuntohallitukselle tehtävään lausuntopyyntöön tulee aina liittää huoneistohakemus ja kunnan viranomaisen pöytäkirjanote, josta käy selville, että kunta hyväksyy kyseessä olevan huoneistonhakijan hakemuksen huoneistotyyppiltään yksilöityyn, numeroituun huoneistoon. Pöytäkirjassa on myös perusteltava päätös joka tällöin voi olla ehdollinen. Perustelemattomat lausuntopyynnöt tullaan palauttamaan puutteellisina, samoin jos huoneistohakemus on puutteellisesti tai virheellisesti täytetty. On myös esitettävä selvitys siitä, millä tavalla huoneistot on julistettu haettaviksi sekä mainittava onko huoneistoon ollut muita hakijoita, sillä sen puuttuessa asuntohallitus tulee pyytämään asiasta selvityksen. Kunnan on erikoisesti tarkistettava ilmoitetun omaisuuden arvioitu käypä hinta.

Kunnan velvollisuus pyytää asuntohallitukselta lausuntoa koskee niinkään tulorajan ja asumisväljyyden poikkeuksia myös myöhemmin vapautuvissa huoneistoissa ja lausuntoa pyydettyä on noudatettava edellä mainittua menettelyä.

Niissä tapauksissa, jolloin suurissa vuokra-asunnoissa yksi huone on varustettu erillisellä sisäkäynnillä ja tämä huone saniteettiloimeen voidaan erottaa pöytäkirjasta erilliseksi asunnoksi (nk. lisähuone), mainittu huoneisto voidaan tarvittaessa kiinteistönomistajan toimesta vuokrata kahdelle vuokralaiselle siten, että lisähuoneen osalta tehdään erillinen vuokrasopimus.

Kunnan viranomaisen on vuosi-ilmoituksen (lomake 66) avulla tarkistettava, että vuoden aikana tapahtu-

neisiin vuokralaisten valintoihin on saatu kunnan hyväksyminen. Niinkään on kunnan viranomaisen huolehdittava siitä, että kaikista valvonnan piiriin kuuluvista taloista on asunnon tarvisjoiden saatavissa monistetuja luetteloita, joista käy selville 1.7.1968 tai sen jälkeen lainoitettujen vuokralaisten nimet ja osoitteet, niiden isännöitsijöiden nimet ja osoitteet sekä merkintä, onko kiinteistö tarkoitettu pääasiassa jonkun tai joidenkin työnantajien työsuhteasunnoiksi. Luettelo on vuosi-ilmoitusten saamisen jälkeen tarkistettava ja toimitettava myös asuntohallitukselle.

7 ASUKKAIDEN VALINTA VUOSINA 1972 JA 1973 TYÖVOIMAPOLIITTISET MÄÄRÄRAHALLA LAINOITETUISSA VUOKRATALOKOhteissa

Valittaessa asukkaita vuosina 1972 ja 1973 valtion tulo- ja menoarvioon sisältyneellä työvoimapoliittisella asuntolainamäärärahalla lainoitettuihin vuokra-asuntoloihin, voidaan yleisten asunnonjakoperusteiden lisäksi ottaa huomioon seuraavaa.

Huoneistojen hakeminen

Työvoimapoliittisella asuntolainamäärärahalla rahoitettujen asuntojen haettavaksi julistaminen voi yleisesti hakuilmoitusmenettelystä poiketen tapahtua esimerkiksi ilmoittamalla asianomaisen elinkeinoalan ammattilehdissä tai jollakin muulla rakennuttajan tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla. Kunnan olisi erityisesti tarkistettava, että rakennuttajan asunnoista antamat tiedot ovat ko. elinkeinoalan piirissä riittävän tehokkaasti ja laajalti olleet asunnon tarvisjoiden saatavilla.

Huoneistohakemusten laatimisessa ja käsittelymenettelyssä noudatetaan, mitä edellä on vuokralaisten osalta sanottu.

Asukkaiden valinta

Mikäli työvoimapoliittisen asuntolainan saajana on kiinteistöasakeyhtiö, jonka omistajina on useita teollisuus- tai liikelaitoksia, voidaan rakennuttaja-

osakkaiden kesken osakejakautuman mukaan sopia asukkaiden valinta-oikeuden jakamisesta.

Lainansaajalla on oikeus rajoittaa asukkaiden valinta sellaisiin henkilöihin, joiden valitseminen on työvoimapolitiittisesti tarkoitukseenmukaista. Tällöin ei kuitenkaan voida suorittaa valintaa, joka on ristiriidassa asuntotuotantolain 5 §:n 1 momentin kanssa.

Työvoimaviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausunto rakennuttajan valitsemista hakijoista ennen hakemusten toimittamista kunnalle. Niissä tapauksissa, joissa kiinteistön omistajana tai kiinteistöosakeyhtiön osakkaana on kunta, kyseessä oleviin huoneistoihin on valittava asukkaiksi työvoimaviranomaisen puoltamia hakijoita. Samoin on meneteltävä niissä tapauksissa, joissa rakennuttaja ei luovuta huoneistoja omille työntekijöilleen (esim. perustajaurakoitsijat). Siitä minkälainen työvoimaviranomaisen lausunnon on oltava kunkin talon kohdalla asuntohallitus on ilmoittanut kunnille eri kirjeellä.

Kiinteistönomistaja (tai omistajat) toimittaa valintaehdotuksen työvoimaviranomaiselle lausuntoa varten. Työvoimaviranomainen toimittaa ko. hakemukset lausunnoillaan varustettuina edelleen kunnalle, joka tekee lopullisen päätöksen. Kunnalla on myös mahdollisuus pyytää kaikki hakemukset nähtäväkseen.

Jos on kyseessä kiinteistö, johon kohdistuvan asuntolainan suuruus on määräytynyt rakennuskustannuksista laskettavan alennetun 50 prosentin enimmäisrajan mukaan, voidaan noudattaa taulukossa esitettyjä normaalia korkeampia tuloarvoja. Kunnille on toimitettu luettelo erikseen näistä kohteista.

Niissä tapauksissa, joissa asuntolainoitettuun huoneistoon ei ole ollut tarjolla tuloarajat alittavia hakijoita, on kunnan työvoimapolitiittisin perustein lainoitettun asunnon osalta liitettävä asuntohallitukselle osoitettuun lausuntopyyntöön selvitys siitä, että huoneiston vuokralaiseksi esitetty hakija on työvoimaviranomaisen puoltama.

8 ASUKKAIDEN VALINTAMENETTELY ASUNTO-OSAKEYHTIÖTALOISSA

Valittaessa osakkeenvaraajia asunto-

osaketaloihin noudatetaan soveltuvin osin edellä mainittuja periaatteita, kuitenkin huomioon ottaen, että huoneistohakemukset lähetetään asuntohallitukselle hyväksyttäväksi. Yksityiskohdaiset ohjeet on julkaistu asuntohallituksen ohjekirjassa "Talokohtaiset lainat". Osakkeenvaraajien valinnassa noudatetaan kohdassa 9 selostettua etuoikeusjärjestystä.

9 ASUNTO- JA LISÄLAINOJEN MYÖNTÄMINEN

Asunto- ja lisälainoja myönnettäessä hakijat on tulojen ja muiden edellä mainittujen seikkojen perusteella asetettava etuoikeusjärjestykseen siten, että perheen kokoon nähden pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat ovat ensisijaisesti oikeutetut lainansaantiin.

Omakotitaloille myönnettävät lainat

Omakotitalojen osalta sovelletaan tuloja ja lainamääriä koskevia rajoja poikkeavasti siten, kuin edellä näiden ohjeiden soveltamista koskevassa kohdassa on sanottu.

Omakotitalon rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan täysi määrä on enintään 30 % omakotitalon hyväksytyistä rakennuskustannuksista tai laajentamista ja peruskorjausta koskevan hyväksytyyn kustannusarvion mukaisista rakennuskustannuksista. Omakotitalon rakentamista varten myönnettävän lisälainan enimmäismäärä on 30 %. Asuntolaina myönnetään tuloarjatauukon mukaan porrastettuna siten, että lainan suuruus on 30, 20 tai 10 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Lisälaina porrastetaan vastaavasti. Rahoitussuunnitelmassa esitetyt markkamäärät on pyrittävä pyöristämään täysiin tuhansiin markkoihin ottaen kuitenkin huomioon, ettei edellä mainittuja prosenttiosuuksia ylitetä. Lainoituksen enimmäismarkkamääristä tullaan vahvistamaan ja julkaisemaan erilliset ohjeet.

Muut kunnan välityksellä ja vastuulla myönnettävät lainat

Omakotilainojen lisäksi myönnetään kunnan välityksellä ja vastuulla asuin-

huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten tarkoitettuja asuntolainoja sekä vastaavia lisälainoja. Sanottujen asuntolainojen kanssa samassa asemassa ovat niinkään rakennusaikaisten lainojen osakekohtaiset osakkeenvaraajille henkilökohtaisina lainoina siirrettävät osuudet. Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen sekä henkilökohtaista asuntolainaa vastaavan rakennusaikaisesta lainasta osakkeenvaraajalle siirrettävän osuuden enimmäismäärä on 30 % asuntohallituksen antamien ohjeiden mukaan hyvitetystä rakennuskustannuksista. Mainitut lainat myönnetään pyöristettyinä alaspäin täysiin satoihin markkoihin.

Asuntolaina, rakennusaikaisen lainan osakekohtainen osuus ja lisälaina voidaan nykyisin kaikki myöntää tuloarjatauukoista ilmenevin tavoin porrastettuina. Rakennusaikaisen lainan osakekohtaisen osuuden siirtäminen osakkeenvaraajan vastattavaksi tapahtuu asuntohallituksen syyskuussa 1973 antamassa ohjeessa ja asuntohallituksen 14.5.1975 päivätyssä yleiskirjeessä n:o 14/2/75 selvitettyä hakemusmenettelyä noudattaen. Asunto- ja lisälainojen sekä rakennusaikaisesta lainasta osakkeenvaraajille siirrettävien lainaosuuksien enimmäismarkkamäärät vahvistetaan ja julkaistaan erikseen.

Lisälainojen myöntäminen

Lisälainaa myönnetään kunnan harkinnan perusteella niissä rajoissa, jotka perheen suuruuden mukaan

määritellyt tuloarajat myöntämiselle asettavat.

Lisälainaa koskevia hakemuksia käsitellessään kunnan on tuloarajojen puitteissa hakemuskohtaisesti arvioitava hakijain mahdollisuudet asunnonhankinnan rahoitukseen niin, että lisälainaa ei myönnetä sellaisille hakijoille, joilla on siinä määrin asunnon hankintaan käytettävissä olevaa omaisuutta, että asunnonhankinta ilman lisälainaa on mahdollista. Vastaavasti lisälainan määrää voidaan omaisuuden vuoksi supistaa. Toisaalta kunnan on turvattava vähävaraisempien lainanhaltijain lisälainojen avulla tai talokohtaisesti lainoitettun osakehuoneiston hakijain asunnonhankinta niin, että asumisaikaiset kustannukset myös henkilökohtaisten rahalaitosluottojen aiheuttamat menot huomioon ottaen, eivät hakijan tuloihin nähden muodostu kohtuuttomiksi.

Näitä ohjeita on saatavissa asuntohallituksesta. Asuntohallituksen ohjekirjoissa mainittuja kunnan viranomaisille jätettäviä lomakkeita samoin kuin muita erityisohjeita on saatavana Valtion painatuskeskuksesta, osoite PL 516, 00101 Helsinki 10, puh. 539 011.

Mahdollisia tarkempia ohjeita ja neuvoja voidaan tiedustella asuntohallituksesta joko puhelimitse (puh. 60 931/vuokrataloasukkaita koskevissa kysymyksissä valvontatoimistosta, osake- ja lisälaina- sekä asunto-osakeyhtiötilojen asukkaiden valintakysymyksissä osakelaimatoimistosta ja omakotilaina-asioissa omakotilainatoimistosta) tai kirjallisesti osoitteella: Malminkatu 34, 00100 Helsinki 10.

Viimeaikaisessa asuntotuotannossa ei rakennettujen asuntojen keskipinta-alakehitys ole ollut pitkän tähtäimen asumisväljyystavoitteiden kannalta suotuisa. Erityisen huolestuttavaa on ollut, että vuokra-asuntoja sisältävien kiinteistöjen keskipinta-ala on tällä vuosikymmenellä jatkuvasti laskenut. Asuntohallitus tarkentaa ja täydentää tällä yleiskirjeellä talokoh- taisesti tai rakennusaikaisin lainoin lainoitettavien talojen vähimmäispin- ta-alasta aikaisemmin annettuja ohjei- ta noudatettavaksi vuonna 1977 lainoi- tettavissa kohteissa seuraavasti:

1. Vuokra- ja asunto-osuuskunta- taloissa on asuntojen keskipinta-alan oltava vähintään 55 m². Näin ollen pienten asuntojen rakentaminen on mahdollista vain edellä mainitun kiin- teistökohtaisen keskipinta-alan sallim- issa rajoissa. Tähän voidaan myöntää poikkeuksia vain milloin pienet asunnot pysyvästi varataan vanhusten tai muiden pieniä asuntoja tarvitsevi- en erityisryhmien käyttöön. Työsuhde- ja muita vastaavia vuokra-asuntoja sisältävissä kiinteistöissä sekä asunto- osuuskuntataloissa suositellaan yksi- näisruokakuntien asuntojen tarve tyy- dytettäväksi joko kahdelle eri huo- neistonhaltijalle vuokrattavan, kaksi huonetta ja keittokomeron tai keittiön käsittävän asunnon avulla tai vierei- seen asuntoon liittyvään erikseen vuokrattavan, omalla sisäänkäynnillä

ja tarpeellisilla mukavuuksilla varus- tetun liisähuoneen avulla.

2. Talokohtaisella ja rakennusaikai- sella lainoituksella laimoitetuissa asun- to-osakeyhtiötaloissa keskipinta-alan tulee edelleenkin olla vähintään 60 m².

Kunnallisten asunto-ohjelmien laa- dintamennettelyä kehitettäessä tullaan kiinnittämään huomiota asuntokantaa ja uudisrakentamista koskevien keski- pinta-alojen ohjelmointiin. Jo tässä vaiheessa olisi tarkoituksenmukaista, että kunnat antaessaan lausuntoaan vuosittaisista lainahakemuksista, tar- kastelisivat asuntotuotannossa muo- dostuvaa asuntojen keskipinta-alaa kunnan alueella kyseisenä vuonna. Val- takunnallisessa asunto-ohjelmassa esi- tettyjen tavoitteiden mukaan tulisi vuonna 1980 valmistuvien asuntojen keskipinta-alan olla koko maassa 75 m², kun se vuonna 1974 oli 69,3 m².

Esitetyn tavoitteen toteuttaminen merkitsisi tällöin, että keskipinta-alaa tulisi pyrkiä kunnittain nostamaan niin, että valtakuntatasolla asetettu keskimääräistaso saavutetaan. Mikäli kunta kuitenkin voi osoittaa, ettei kes- kipinta-alan kohottaminen ole välttä- mätöntä kunnan asuntokannan väl- jyyshenkityksen kannalta tai mikäli kyseisen vuoden tuotanto sisältää tavallista enemmän erityisryhmille tarkoitettuja pieniä asuntoja, voidaan tämä ottaa asuntohallituksessa huo- mioon lainoja myönnettäessä.

Erityisryhmien vuokratolainoitus

Vuosittain haetaan asuntohallituk- selta lainaa mm. opiskelija-asuntojen, vanhustentalojen jne. rakentamista varten.

Kyseisenlaisissa erityisryhmille tar- koitetuissa taloissa on usein ratkai- suja, jotka nostavat rakentamiskus- tannuksia ja asumiskustannuksia ta- vallisiin vuokratoloihin verrattuna.

Koska viime vuosina on asuntohal- litukselta haettu lainaa myös ns. in- validien palvelutalojen rakentamista varten ja koska näissä taloissa em. erityisratkaisusta johtuvat ongelmat tulevat korostetusti esille, rajoitetaan seuraavassa esitys invaliditaloihin.

Lainoitettaessa vanhustentaloja, joi- den rakentamista varten Raha-auto- maattiyhdistys ry on myöntänyt avus- tusta, on asuntohallitus käyttänyt asuntolainan suuruutta määrätessään 50 %:n taulukkoa. Invaliditaloja lai- noitettaessa on perusteltua käyttää 60 %:n taulukkoa, koska näiden talo- jen rakennuskustannukset ovat huo- mattavasti vanhustentaloja kalliimmat.

Vaikka invaliditaloissa on asumi- seen kiinteästi liittyviä yhteistiloja, kuten keittiö ja ruokailutiloja, yhteis- pesutiloja, oleskelu- ja kerhotiloja jne. voitaneen asunnot kuitenkin ta- vallisesti luokitella itsenäisiksi asun- noiksi, jolloin ko. yhteistilojen lainoi- taminen ei tule aikaisemman käytän- nön mukaisesti yleensä kysymykseen. Koska kuitenkin invaliditalojen asuk-

kaina on vaikeavammaisia liikunta- esteisiä henkilöitä, jotka eivät pysty käyttämään asunnossa olevia muka- vuuksia, on yhteistilojen rakentaminen välttämätöntä (ja kallista). Invalidi- talot voitaisiin tällöin ehkä katsoa asuntoloiksi, jolloin yhteistilojen lai- noittaminen on tietyn edellytyksin mahdollista.

Asumiskustannusten takia ei yhteis- tilojen lainoittaminen ole ilmeisesti- kään tarpeellista, koska Raha-auto- maattiyhdistys osallistuu invaliditalo- jen rahoittamiseen pääsääntöisesti 40 %:lla rakennuskustannuksista.

Esimerkkitapaukseksi invaliditalois- ta on valittu vuoden 1975 myöntämis- valtuudesta ehdollisen asuntolainan saanut Invalidiliitto ry:n Kuusankos- ken palvelutalo.

Kohteen rakennuskustannukset ja suunnitelmat on vahvistettu 11.2.1976. Talossa on asuinpinta-alaa 1.445,5 m² à 2.505 mk/as-m² ja muuta huoneisto- alaa 486 m² à 2.000 mk/m². Hankinta- hinnaksi muodostuu liitännäkustan- nuksiin 4.614.803 mk.

Kohteen asuntolainan suuruudeksi tulee 1.375.000 mk käytettäessä 60 %:n taulukkoa (1.455,5 m² x 953 mk = 1.377.561 mk). Raha-automaattiyhdis- tys osallistuu kohteen rahoittamiseen 40 %:lla rakennuskustannuksista, täs- sä tapauksessa 1.845.000 markalla. Lo- put kohteen rakentamisesta lainoi- taan 9,25 %:n ensisijaislainalla.

Rahoitusjakauma on

a-laina	1.375.000 mk	30,7 %
l-lainat	1.101.000 mk	23,9 %
omat varat	293.000 mk	6,3 %
Raha-automaatti	1.845.000 mk	40,0 %
Yhteensä:	4.614.000 mk	100,0 %

Sosiaalihanke on ilmoittanut, että invalidihuoltolain mukaista valtion-apua voidaan myöntää palvelutilojen vuokriin. Sosiaalihanke on lisäksi kiertokirjeellään kehottanut kuntia osallistumaan sen osuuden rahoittamiseen, joka jää valtionavustuksen yli, joten asukkaiden vastattavaksi invaliditaloissa yleensä jää vain heidän oman asuntonsa vuokra.

Vuokria vahvistaessaan on asuntohallitus noudattanut periaatetta, jonka mukaan liike- ym. tilojen vuokrien suuruuden olisi oltava vähintään 1/2 kertaisia asuntojen vuokriin nähden. Kuusankosken palvelutalon yhteistilat ja yleensäkin invaliditalojen yhteiset tilat, kuten keittiö, yhteispuola, kunto-, hoito-, toimistojne. tilat on tarkoitettu palvelemaan vain ko. talon asukkaita. Koska talojen asukkaat eivät muuten pääse käyttämään hyväkseen yhteiskunnan tarjoamia palveluksia, on nämä palvelukset mahdollisuuksien mukaan pyrittävä sijoittamaan itse rakennuksiin.

Koska ulkopuolisilta ei invaliditaloissa siten yleensä tule käyttökorkvauksia, on sekä palvelutilojen että asuntojen vuokrat tarkoituksenmukaista määrätä samojen perusteiden mukaan samansuuruisiksi. Kuusankosken palvelutalojen vuokraksi muodostuu näin laskien noin 10 mk/m²/kk. Mikäli kohde lainoitetaan 50 %:n taulukon mukaan, tulisi vuokraksi noin 11,50 mk/m²/kk.

Koska asukkailla on mahdollisuus saada asumistuki- tai kansaneläkelain mukaista asumistukea, eivät asumiskustannukset muodostune liian suuriksi.

Asuntohallituksen käsittelyssä tähän mennessä olleiden invalidien palvelutilojen suunnittelussa esiintyy ylimittotusta sekä poikkeavuutta laatu- ja varustetaso-ohjeista. Tämän vuoksi onkin tarpeellista, että invalidien palvelutilojen suunnittelijat ottavat yhteyttä jo suunnitteluvaiheessa asunto-

hallituksen teknillisen osaston ao. käsittelijöihin.

Invalidien palvelutalojen rakentamisesta on neuvoteltu Raha-automaattiyhdistyksen kanssa ja näyttää siltä, että Raha-automaattiyhdistys tulee osallistumaan ko. kohteiden rakentamiseen tulevaisuudessa. Asuntohallituksen osallistumiselle kohteen rahoitukseen on Raha-automaattiyhdistyksen myöntämä avustus tai vastaava muu avustus ehdoton edellytys, muussa tapauksessa asumiskustannukset nousevat liian korkeiksi. Kuusankosken tapauksessa rahoitusjakautumasta riippuen muodostuisi vuokra 16,50 markasta/m² ylöspäin ilman raha-automaattivastusta.

Yhteenveto

— Asuntohallitus osallistuu invalidien palvelutalojen rakentamiseen lainoittamiseen, mikäli Raha-automaattiyhdistys ry tai vastaava myöntää kohteen rakentamiseen avustusta noin 40 % rakennuskustannuksista. Asuntolaina myönnetään 60 % taulukon mukaan.

— Asuntolainan suuruus määrätään entiseen tapaan pääsääntöisesti pelkästään asuinhuoneistojen pinta-alan perusteella.

— Palvelutalojen pääoma- ja hoitomenoja ei saa siirtää asuinhuoneistojen vuokriin, vaan on nämä kustannukset katettava sosiaalihankehallituksen, kunnan tms. avustuksella.

— Asuinhuoneiden ja palvelutilojen vuokrat vahvistetaan samojen perusteiden mukaan yhtä suuriksi.

— Rakennuskustannusten saamiseksi kohtuullisiksi on palvelutalojen suunnittelijoiden otettava yhteyttä jo suunnitteluvaiheessa asuntohallituksen teknillisen osaston ao. käsittelijöihin.

— Muille erityisryhmille tarkoitettujen vuokratilojen lainoittamisessa noudatetaan soveltuvin osin invalidien palvelutalojen lainoittamisessa sovellettavia periaatteita.

Rakentajan valinta valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa

Rakentajan valinnan valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa tulee tapahtua urakkakilpailun perusteella. Kilpailu voidaan järjestää seuraavien vaihtoehtojen pohjalta:

1. Kilpailu koskee yksinomaan pääurakkaa ja ns. sivu-urakoita erikseen tai pääurakkaa alaurakoineen yhdessä. Tällöin kyseessä on ns. kokonaisurakointi. Tunnusomaista kumpaisessakin tapauksessa on se, että urakkatarjousten pohjana olevat suunnitelmat on laadittu rakennuttajan toimesta. Kysymyksessä oleva menettely on muodoltaan ns. traditionaalinen kilpailumenettely.
2. Kilpailu tapahtuu ns. kokonaisvastuurakentamiskilpailuna. Urakoitsijat tekevät urakkatarjouksensa itse laatimiensa suunnitelmien pohjalta siten kuin urakkatarjouspyyntöasiakirjoissa on edellytetty. Urakkatarjouspyyntöasiakirjoista tulee yksiselitteisesti käydä ilmi mm. ne periaatteet, joita urakkatarjousten laatua ja kustannuksia erikseen arvosteltaessa noudatetaan.
3. Kilpailu koskee useampana vuonna rakennettavaa asema- tai rakennuskaavassa rajattuja alueita. Kyseessä on tällöin ns. esisopimus-

kilpailu. Urakoitsijat tekevät tällöin tarjouksensa joko rakennuttajan tai urakoitsijan laatimien viitesuunnitelmien pohjalta. Urakkatarjouspyyntöjen liitteenä tulee olla mm. luonnos laadittavasta esisopimuksesta sekä kaikki ko. aluetta koskevat suunnitelmaohjeet ja määräykset.

Asuntohallitus voi myöntää poikkeuksia urakkakilpailun noudattamisesta seuraavissa tapauksissa:

1. rakennuttajana toimii yhtiön perustajaosakkaana oleva rakentamista ammatikseen harjoittava rakentaja, joka yrityksen hakemusvaiheessa on ilmoitettu rakennustyön suorittajaksi.
2. rakennuttajana toimii kunta teollisuuslaitos tai muu yhteisö, jolla asuntohallitus katsoo olevan mahdollisuudet rakennustyön suorittamiseen ja erityiset syyt tätä järjestelyä puoltavat.
3. milloin kysymyksessä on pienehkö asunto-osakeyhtiömuotoinen rakennusyritys, jonka perustajaosakkaana tai osakkeenmerkitsijänä on rakennusalan ammattimiehiä, voidaan työ suorittaa ns. "omana työnä".

Asuntohallitus tulee edistämään urakkakilpailumenettelyn kautta suoritettavaa rakentajan valintaa. Asuntohallitus edellyttää tällöin että kaikki rakennuttajina toimivat yhteisöt kuten mm. Keskus-SATO ja muut SATO-järjestöt, rakennuttavat HAKA-järjestöt, VVO, VATRO, oppilasasuntolasäätiöt, Asuntosäätiö, Vuokralaisen keskuksitto ja erilaiset kuntien omistamat rakennuttajaorganisaatiot suorittavat urakoitsijoiden valinnan asuntohallituksen ohjekirjoissa määritellyn menettelyn mukaisesti. Asuntohallitus saattaa kuitenkin rakennuttajan anomuksesta myöntää poikkeuksen urakkakilpailumenettelyn noudattamisesta seuraavissa tapauksissa:

1. Rakentaminen tapahtuu rakentajan omistamalla maalla. Tällöin rakennuttajan tulee mm. selvittää alueen hankintaan liittyvät seikat.
2. Rakentamisesta on tehty ennen vuotta 1976 ns. esisopimus, jota on sovellettu jo aikaisemmin toteutuksessa valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa.
3. Rakentaja on toteuttanut ko. yhtiön aikaisemmat vaiheet.
4. Suoritettu urakkakilpailu ei ole tuottanut asuntohallitusta tyydyttävää ratkaisua.
5. Muut erityiset asuntohallituksen hyväksymät perusteet.

Milloin asuntohallitus ei ole hyväksynyt poikkeusta urakkakilpailun järjestämiseksi, urakoitsijan valinnan tulee aina tapahtua käyttäen esisopimuskilpailumenettelyä, KVR-kilpailua, tai ns. traditionaalista urakkakilpailua sellaisenaan tai niitä soveltaen.

Asuntohallituksen ohjekirjoissa on

määritelty ne muodot, joita tällöin urakoitsijan tulee noudattaa. Urakkatarjousten avaustilaisuudessa laadittu pöytäkirja tulee olla kaikkien urakkatarjouksen antaneiden saatavissa. Milloin rakennuttaja on osittain tai kokonaan urakoitsijoiden omistuksessa tulee urakkakilpailuun kutsua vähintään kolme (3) ulkopuolista rakennusliikettä, joilla voidaan katsoa olevan riittävä suorituskyky kulloinkin kyseessä olevaan rakennussuoritukseen nähden. Viimeksi mainittujen rakennusliikkeiden edustajalle on varattava tilaisuus olla läsnä urakkatarjousten avaustilaisuudessa. Asuntohallitus edellyttää, että urakkakilpailut järjestetään noudattaen tarjouksen tekijöihin nähden tasapuolisuutta sekä yleisesti hyväksytyjä urakkakilpailun periaatteita, jolloin kaikille urakoitsijoille, joilla voidaan katsoa olevan riittävä suorituskyky ko. rakennussuoritukseen nähden on annettava näiden niin halutessa tilaisuus osallistua järjestettävään urakkakilpailuun. Asuntohallitus tulee valvomaan, että tällöin noudatetaan asuntohallituksen urakkakilpailumenettelystä sekä tämän mukaisesti annettavia uusia ohjeita että aikaisemmin annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Kuntien luovuttaessa maata rakennusliikkeille valtion lainoittamaa asuntotuotantoa varten tulee kuntien tällöin suorittaa rakentajan valinta edellä esitetyn mukaisesti kilpailun kautta tai luovuttaessaan maata rakennuttajalle asetettava urakkakilpailumenettelyä koskevat määräykset tontin luovutusehtoihin. Kuntien tulee tällöin varmistua siitä, että niiden luovuttamalle maalle rakennettava asuntotuotanto on muodoltaan ja tyytyväisyydeltään ko. alueelle soveltuva sekä että taloudellisen rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet

Näillä ohjeilla muutetaan ja täydennetään asuntohallituksen talokoh-taisia lainoja koskevan ohjekirjan 1 (maaliskuu 1972) liitteen no 26 kohta 3, henkilökohtaisia osakelainoja koskevan ohjekirjan 2 (maaliskuu 1972) kohtaa 2.8.2. sekä ennen 1.7.1968 asuntolainan saaneen asunto-osakeyhtiön asumisaikaisessa toiminnassa sovellettavien ohjeiden (yleiskirje no 9, maaliskuu 1969) kohtaa 7.

Uutta indeksiä sovellettaessa laske-taan asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastushintalaskelmaan sisältyvät indeksillä tarkistettujen rakennus- ja tonttikustannukset seuraavien kaavojen mukaan.

Rakennus valmistunut ennen 1.3.1968

Indeksillä tarkistettujen rakennuskustannukset:

$$\frac{x \cdot 191 \cdot e \cdot a}{b \cdot 140,7 \cdot f}$$

Indeksillä tarkistettujen tonttikustannukset:

$$\frac{y \cdot 191 \cdot e \cdot a}{b \cdot 140,7 \cdot f}$$

Rakennus valmistunut 1.3.1968—31.12.1970

Indeksillä tarkistettujen rakennuskustannukset:

$$\frac{x \cdot e \cdot a}{140,7 \cdot f}$$

Indeksillä tarkistettujen tonttikustannukset:

$$\frac{y \cdot e \cdot a}{140,7 \cdot f}$$

Rakennus valmistunut 1.1.1971—31.12.1976

Indeksillä tarkistettujen rakennuskustannukset:

$$\frac{x \cdot e \cdot a}{c \cdot f}$$

Indeksillä tarkistettujen tonttikustannukset:

$$\frac{y \cdot e \cdot a}{c \cdot f}$$

Rakennus valmistunut 1.1.1977 tai sen jälkeen

Indeksillä tarkistettujen rakennuskustannukset:

$$\frac{x \cdot a}{d}$$

Indeksillä tarkistettujen tonttikustannukset:

$$\frac{y \cdot a}{d}$$

Kaavoissa esiintyvät tekijät ovat seuraavat:

- x = asuntohallituksen/Aravan hyväksymät rakennuskustannukset
y = asuntohallituksen/Aravan hyväksymät tonttikustannukset
a = lunastustarjousajan rakennuskustannusindeksiluku (uusi, aikaisintaan joulukuun 1976)
b = valmistumiskuukauden vanha rakennuskustannusindeksiluku (käytetään indeksisarjaa, jonka perusvuosi on 1951)
c = rakennuksen valmistumisajan vanha rakennuskustannusindeksiluku (käytetään indeksisarjaa 1964 = 100)
d = rakennuksen valmistumisajan rakennuskustannusindeksiluku (käytetään uutta indeksiä 1973 = 100)
e = joulukuun 1976 rakennuskustannusindeksiluku vanhassa indeksisarjassa 1964 = 100
f = joulukuun 1976 rakennuskustannusindeksiluku uudessa indeksisarjassa 1973 = 100.

Kaavoissa oleva 140,7 on tammikuun 1971 rakennuskustannusindeksiluku indeksisarjassa 1964 = 100 ja 191 maaliskuun 1968 vanha rakennuskustannusindeksiluku indeksisarjassa 1951 = 100.

Koska uusi indeksi julkaistaan kuukausittain aina seuraavan kuukauden puolivälissä, voidaan lunastushintaa laskettaessa tarjousajan rakennuskustannusindeksinä pitää viimeisintä julkaistua indeksiä.

Muutoin sovelletaan lunastushinnan laskemisesta aikaisemmin annettuja ohjeita.

Asuntohallituksen lomakkeiden 36, 36a, 80 ja 80a sisältämät ohjeet uusiin vastaavasti. Aikaisempia lomakkeita saadaan käyttää 30.6.1977 asti, kuitenkin siten, että indeksillä tarkistettut rakennus- ja tonttikustannukset lasketaan ottaen huomioon, mitä edellä on sanottu.

Kuntien tulee saattaa edellä olevat ohjeet tiedoksi niille yhtiöille, joille on myönnetty rakennusaikaista asuntolainaa, sekä niille yhtiöille, jotka muuten on hyväksytty lainoitettavaksi henkilökohtaisella asuntolainalla.

TULORAJAT VUODELLE 1977, SOVELLETAAN 1.2.1977 ALKAEN

Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitettun 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 brutto- kuukausitulot	3 800	4 300	4 800	5 100	5 500	5 700	6 000	6 300	10 %
	3 500	3 900	4 300	4 600	5 000	5 200	5 500	5 700	20 %
	3 300	3 600	3 900	4 200	4 500	4 800	5 100	5 300	30 %
verotettavat vuositulot	29 000	33 800	38 600	41 600	45 400	47 100	50 000	52 800	10 %
	26 100	30 000	33 800	36 800	40 600	42 300	45 200	46 900	20 %
	24 200	27 100	30 000	32 900	35 800	38 500	41 300	43 100	30 %

Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainoitus-%
nykyiset brutto- kuukausitulot	2 900	3 500	4 000	4 500	4 900	5 300	10 %
	2 700	3 300	3 800	4 300	4 700	5 100	20 %
	2 500	3 100	3 600	4 100	4 500	4 800	30 %
verotettavat vuositulot	20 500	26 200	30 900	35 600	39 300	43 100	10 %
	18 500	24 200	29 000	33 700	37 300	41 200	20 %
	16 900	22 100	27 100	31 700	35 400	38 300	30 %

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin (lainoitus 60 %) sekä työvoimapolitiisin 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 brutto- kuukausitulot	2 800	3 300	3 700	4 100	4 500	4 700	5 100	5 400	50 %
	2 500	3 000	3 400	3 700	4 100	4 400	4 700	5 000	60 %
verotettavat vuositulot	19 500	24 200	28 100	31 900	35 800	37 500	41 300	44 100	50 %
	16 900	21 200	25 200	28 100	31 900	34 800	37 500	40 200	60 %

- Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 300 mk/kk ja verotettavien tulojen osalta 2 300 mk.
- Mikäli molemmat puoliset ovat tulonsaajina vähemmän ansaitsevan puolison kuukausiansioista vähennetään 800 mk/kk ja verotettavista tuloista 4 100 mk. Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 400 mk ja verotettavista vuosituloista 3 100 mk tulonsaajaa kohti.

1. ASUNTOHALLITUKSEN VUOSINA 1971—75 LAINOITTAMIEN ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA

	1971	1972	1973	1974	1975 ¹⁾
Asunto-osakeyhtiötalot	62.9	63.5	61.7	62.3	61.0
Varsinaiset vuokratalot	61.1	59.3	58.6	58.2	56.0
Vanhustentalot	30.2	37.5	30.7	30.0	29.6
Asuntophotellit			39.7	47.4	38.9
Vuokratalot yhteensä	55.9	55.8	53.5	53.5	51.7
Asunto-osuuskuntatalot	60.7	57.4	60.5	57.7	55.5
Opiskelija-asuntolat			53.0	53.0	53.8
Talokohtaiset yhteensä	58.1	58.6	56.3	56.2	54.8
Henkilökohtaisella osake-lainalla lainoitettut asunnot	63.7	63.4	67.6	66.2	65.0
Omakotitalojen I asunnot	111.7	112.1	111.7	110.9	109.1
—, — II —, —	55.4	47.4	43.7	68.0	60.8
Omakotitalojen asunnot yhteensä	111.4	111.8	111.4	110.8	108.9

¹⁾ ennakkotietoja

2. ASUNTOHALLITUKSEN VUOSINA 1973—75 LAINOITTAMIEN ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA TALOTYYPEITTÄIN

	1973	1974	1975 ²⁾
Kerrostalot			
Asunto-osakeyhtiöt	61.1	61.0	59.1
Vars.vuokratalot ¹⁾	58.1	57.6	55.5
Yhteensä	59.3	59.0	56.9
Vanhustentalot	35.8	30.9	31.3
Rivi- ja ketjutalot			
Asunto-osakeyhtiöt	73.0	72.4	74.5
Vars.vuokratalot ¹⁾	60.9	61.6	59.2
Yhteensä	64.4	65.4	64.2
Vanhustentalot	29.6	29.7	28.8
Omakotitalot			
I asunnot	111.7	110.9	109.1
II asunnot	43.7	68.0	60.8

¹⁾ ilman vanhustentaloja, vastaanottoasuntoloita ja opiskelija-asuntoloita
²⁾ ennakkotietoja

3. VALMISTUNEIDEN ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA ERAISSA ESI-MERKKIKUNNISSA VUOSINA 1973—74

	Koko tuotanto		Asuntophallituksen lainoittama tuotanto	
	1973	1974	1973 ¹⁾	1974 ¹⁾
Helsinki	65.66	64.86	58.26 (58.44) ²⁾	57.64 (58.99) ²⁾
Joensuu	60.64	64.42	66.08 (66.97) ²⁾	67.78 (68.40) ²⁾
Kauniainen	120.10	110.11	58.86	—
Lahti	65.84	64.63	69.77	64.24 (67.15) ²⁾
Tampere	63.49	63.82	60.43 (61.68) ²⁾	61.57 (61.47) ²⁾
Turku	65.99	66.46	65.17	63.32 (64.21)
Vantaa	66.74	65.61	66.56	63.72
Alahärmä	81.06	80.08	71.21 (112.74) ²⁾	87.85
Askola	79.62	89.03	79.93	100.54
Kangasala	86.74	91.99	75.21	64.98
Kauhajoki	85.93	82.50	75.17 (89.82) ²⁾	90.65
Lieto	85.82	74.69	86.74	113.87
Mustasaari	88.31	99.34	103.46	86.19 (102.03)
Pello	80.18	71.14	68.56 (111.94) ²⁾	92.16
Saarijärvi	68.02	73.72	71.06	59.96 (73.02) ²⁾
Sodankylä	68.70	81.91	85.47	92.61

¹⁾ lainoitusvuosi
²⁾ keskipinta-ala ilman vanhustentaloja, vastaanottoasuntoloita ja opiskelija-asuntoloita

4. VALMISTUNEIDEN ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA POHJOISMAISSA VUOSINA 1969—74 (M²)

Vuosi	Islanti	Norja	Suomi	Ruotsi	Tanska ¹⁾
1969	138.0	79.6	68.5	79.2	108.0
1970	140.0	81.5	71.4	80.3	112.0
1971	132.0	83.4	69.4	79.1	114.0
1972	135.0	83.3	67.9	81.0	121.0
1973	132.0	83.5	69.4	88.6	124.0
1974	130.3	84.7	69.3 ²⁾	94.3	126.0

¹⁾ Tanskan keskipinta-alat ovat nk. "bruttoetageareal" lukuja. Tämä merkitsee, että pinta-alaan luetaan sellaisia tiloja, joita Suomessa ei lasketa mukaan, mm. kerrostaloissa käytävätilat.
²⁾ Vuonna 1975 valmistuneiden asuntojen pinta-ala oli Suomessa 70.9 m² (ennakkotieto)

Suomen asuntotuotanto vuosina 1951—76

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	69 408	14.7	36 383	33 025	61
1976	56 823	12.1	35 892	20 931	63

1) ennakkotieto

TALOKOHTAISIA ASUNTOLAINOJA VUOKRATALOJEN PERUSKORJAUSTA VARTEN MYÖNNETIIN 1975 NOIN 4 MILJ. MK 175 ASUNTOA VARTEN JA 1976 NOIN 13 MILJ. MK 507 ASUNTOA VARTEN. KAIKKI PERUSKORJAUS- JA LAAJENNUSLAINAT OVAT ALUEELLISTEN ASUNTOLAINAKIIN- TIÖIDEN ULKOPUOLELLA JAETTAVIA.

Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajennuslainat lääneittäin vuosina 1975 ja 1976

Lääni	1975				1976 ^{x)}			
	Lainojen määrä				Lainojen määrä			
	kpl	%	mk	%	kpl	%	mk	%
Uudenmaan	144	7.7	3 201 000	7.5	111	5.2	2 917 000	5.1
Turun ja Porin	304	16.2	7 557 000	17.7	302	14.3	9 412 000	16.4
Hämeen	203	10.8	4 258 000	10.0	183	8.6	5 263 000	9.2
Kymen	132	7.0	2 955 000	6.9	101	4.8	2 357 000	4.1
Mikkelin	73	3.9	1 684 000	4.0	103	4.9	2 790 000	4.9
Pohjois-Karjalan	76	4.0	1 550 000	3.6	81	3.8	1 831 000	3.2
Kuopion	149	7.9	3 202 000	7.5	199	9.4	4 869 000	8.5
Keski-Suomen	111	5.9	2 187 000	5.1	165	7.8	4 056 000	7.1
Vaasan	315	16.7	7 288 000	17.1	437	20.6	12 417 000	21.7
Oulun	225	12.0	5 269 000	12.3	275	13.0	6 904 000	12.0
Lapin	149	7.9	3 531 000	8.3	161	7.6	4 457 000	7.8
Yhteensä	1 881	100,0	42 682 000	100,0	2 118	100,0	57 273 000	100,0

x) Ennakkotieto

Maatilahallituksen asuntolainat lääneittäin vuosina 1973—1975 1)

Lääni	1973		1974		1975	
	mk	%	mk	%	mk	%
Uudenmaan	776 000	2.6	833 000	1.8	1 412 000	2.1
Turun ja Porin	3 543 000	11.7	4 976 000	11.1	5 925 000	8.9
Hämeen	1 738 000	5.7	1 939 000	4.3	2 310 000	3.5
Kymen	1 088 000	3.6	2 185 000	4.9	2 324 000	3.5
Mikkelin	1 399 000	4.6	1 935 000	4.3	2 957 000	4.5
Pohjois-Karjalan	889 000	2.9	1 846 000	4.1	3 182 000	4.8
Kuopion	2 508 000	8.3	3 724 000	8.3	5 482 000	8.3
Keski-Suomen	1 128 000	3.7	2 197 000	4.9	3 598 000	5.4
Vaasan	9 509 000	31.4	12 966 000	28.9	18 122 000	27.3
Oulun	5 897 000	19.4	9 065 000	20.2	14 307 000	21.6
Lapin	1 841 000	6.1	3 252 000	7.2	6 691 000	10.1
Yhteensä	30 316 000	100,0	44 918 000	100,0	66 310 000	100,0

1) Tilasto on koottu asuntolahallituksessa maatilahallitukselta saadun aineiston perusteella

ASUNTOTUOTANTO POHJOISMAISSA 1970—1975
Asuntoinvestoinnit kansantaloudessa

	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Kiinteähintaisen brutto-kansantuotteen kasvu %						
Islanti	8.0	11.8	6.0	5.7	3.3	- 2.3
Norja	-	4.6	5.0	4.0	4.2	4.1
Suomi	8.3	2.4	7.0	6.5	4.3	0.1
Ruotsi	4.4	0.5	2.6	4.4	4.1	0.6
Tanska	3.5	3.1	4.9	2.9	1.9	- 2.0
Bruttoinvestointien osuus bruttokansantuotteesta %						
Islanti	24.5	29.6	28.2	30.4	32.9	34.6
Norja	30.9	32.0	27.9	30.4	34.1	35.8
Suomi	25.7	27.2	27.5	27.8	28.4	30.2
Ruotsi	22.6	21.9	22.7	21.9	22.1	20.9
Tanska	27.7	27.8	27.8	28.6	28.4	24.4
Asuntoinvestointien osuus bruttokansantuotteesta %						
Islanti	5.0	5.0	6.1	8.2	7.4	7.2
Norja	4.9	5.2	5.4	5.3	5.3	5.5
Suomi	6.3	6.5	7.2	7.1	7.4	7.0
Ruotsi	5.7	5.6	5.6	5.3	4.7	4.2
Tanska	4.6	4.3	5.2	6.0	5.0	-
Asuntoinvestointien osuus bruttoinvestoinneista %						
Islanti	20.3	16.8	21.6	27.1	22.6	20.9
Norja	16.0	16.2	19.4	17.5	15.5	15.3
Suomi	24.6	23.9	26.0	25.5	26.1	23.3
Ruotsi	25.3	25.5	24.8	24.3	21.1	20.2
Tanska	16.7	15.6	18.8	20.9	17.5	-

1) Osuudet laskettu käypinä hintoina

VUOSIEN 1975 JA 1976 ASUNTOTUOTANTOMÄÄRÄRAHASTA MYÖNNETYT ASUNTOLAINAT

Lainalaji	1975		1976	
	Lainat mk ¹⁾	Asuntoja	Lainat mk ¹⁾	Asuntoja
Uudisrakennuslainat				
Talokohtaiset lainat				
Asunto-osakeyhtiötalot	207 330 000	7 880	225 975 000	8 099
Vuokratalot				
Asunto-osuuskuntatalot	653 597 000	14 703	712 140 000	15 109
Opiskelija-asuntolat	85 570 000	1 610	72 945 000	1 222
Erilliset lämmityslaitokset	12 167 000	-	12 469 000	-
Yhteensä	958 664 000	24 193	1 023 264 000	24 430
Omakotitalot	404 922 000	7 683	547 262 000	9 031
Henkilökohtaiset osakelainat	112 858 000	2 919	184 553 000	4 070
Erilliset lisälainat	103 761 900	(5 668)	125 929 400	(5 912)
YHTEENSÄ	1 621 542 700	10 602	857 744 400	13 101
Peruskorjaus- ja laajennuslainat				
Vuokratalot	4 303 000	175	12 780 000	507
Omakotitalot	42 682 000	1 881	57 987 000	2 152
YHTEENSÄ	46 985 000	2 056	70 767 000	2 659
Mustalaisten erityisasuntolainat	-	-	4 180 000	60
KAIKKIAAN	1 627 191 700 ²⁾	-	1 955 955 400	-

1) myönnetty valtion ensisijaislainat sisältyvät lukuihin

2) edellisten lisäksi oli vuosina 1973 ja 1974 myönnettyjen talokohtaisten lainojen korotuksia 42 351 000 mk.

ASUNTOLAINOJEN ALUEELLINEN JAKAANTUMINEN

Lääni	Laskennallinen kiintiö (%)			Myönnettyt lainat (%)		
	1974	1975	1976	1974	1975	1976
Uudenmaan	25.50	25.92	24.63	24.19	22.75	19.53
Turun ja Porin	14.51	14.67	14.56	15.09	14.35	13.91
Hämeen	14.76	14.54	14.28	14.40	14.11	12.92
Kymen	6.63	6.61	6.33	6.56	6.26	6.27
Mikkelin	4.12	4.20	4.22	3.87	4.11	4.53
Pohjois-Karjalan	3.50	3.52	4.00	3.28	3.81	4.36
Kuopion	5.21	5.18	5.30	4.98	5.41	5.35
Keski-Suomen	4.93	4.94	4.97	4.69	5.09	5.82
Vaasan	8.30	8.46	8.23	8.47	8.68	10.26
Oulun	8.49	8.20	8.93	9.24	10.39	11.28
Lapin	4.05	3.76	4.55	5.23	5.04	5.77
Yhteensä	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Maatilatalouden peruskorjaustoiminnasta

Yliarkkitehti Eero Väänänen
Maatilahallitus

Maatilahallituksen ohjaama asuntojen peruskorjaustoiminta on kehittynyt erittäin hyvin. Kun 1960-luvulla peruskorjausten ja laajennusten lukumääräinen osuus kaikista MK-lainoitetuista asuinrakennuskohteista oli 10...15 %:n luokkaa, on nyt 1970-luvun puolivälissä ohitettu 50 %:n raja, ja niihin kohdistuvien lainojen markkamääräinen osuus oli v. 1975 44 % ja olisi voinut olla vielä suurempi, jos lainavaroja olisi ollut riittävästi käytettävissä.

Maankäyttölain mukaisten asuntolainavarojen niukkuus onkin ollut eräs maatilatalouden kehittämisen jarru, sillä asuntokannan uudistaminen kaikkein keinoin siis sekä uudisrakentamisen et-

tä peruskorjaamisen kautta on osa itse maatilatalouden uudistamista. Mainittakoon, että viime vuosina on maataloilille myönnettyjen asuntolainojen osuus ollut noin 4 % koko valtion asuntolainamäärästä, kun kaikilla maataloilla suoritettu asuntorakentaminen on volyymiltaan ollut 8...9 % koko asuntorakentamisesta ja maatilaväestön osuus koko väestöstä n. 15 %. Maatilalain mukaisen asuntolainamäärien nostaminen ainakin 1,5-kertaiseksi nykyisestä olisikin mitä kiireisin toimenpide. Tämä merkitsee käytännössä noin 150 miljoonan markan varausta asuntolainoja varten maatilatalouden kehittämisrahastoon.

Maatilahallitus on katsonut maatala-

asuntojen peruskorjaustoiminnan kehittämisen liittyvän tärkeänä osana koko maaseudun maiseman kehittämiseen. Voidaanpa sanoa niinkin, että vaikka maatilatalouteen liittyvä asunto- ja tuotantorakennusten rakentaminen on arvoltaan "vain" 8...10 % koko talonrakennustoiminnan arvosta, vaikuttaa sen noin 90 %:iin meitä ympäröivää maisemaa. Peruskorjausten kautta voidaan maaseudun asuin- ja työympäristöä kehittää huomattavasti hellävaraisemmin, maisemaa vähemmän muuttaen kuin aina uutta rakentamalla. Maaseudulla asuvan suunnittelijakunnan saaminen mukaan tähän peruskorjaustoimintaan ja muutoinkin maaseudun suunnitteluun on eräs keino, jolla voidaan edistää harmonisen miljöön syntymistä maaseudulle. Paikallisten, tuttujen rakennustapojen hyväksikäyttö edistää vanhan ja uuden rakennuskannan toisiinsa sopeuttamista ja vaatii yleensäkin paikallisten suunnittelijoiden mahdollisuuksien ja vastuun lisäämistä maaseudun suunnittelussa.

Maatilahallitus on todennut, että asuntojen peruskorjauksia koskevalla ohjeilla ja määräyksillä on ollut edistävää vaikutus peruskorjausten valintaa maatalan asuntojen uudistamistoimenpiteenä ja peruskorjaussuunnitelmien tasoon. Lainoituksen rakenne ja määräysten sisältö muodostavat taloudellisten valintojen kehykset, jotka vaikuttavat maaseudun rakennetun ympäristön muotoutumiseen. Seuraavassa luetellaan eräitä tärkeimpiä lainoitus- ja suunnitteluperiaatteita maatala-asuntojen peruskorjauksilla:

- 1) Huoneistoalan suhteen ei ole enimmäisrajoitusta; kustannus yleensä enintään 70 % uuden vastaavan kokoisesta kustannuksista.
- 2) Lainaosuus sama kuin uudisrakennuksissa 30+30 % kust.arviosta. Peruskorjauksen enimmäislaina nyt

36 000+36 000 mk joka vastaa 200 m²:n huoneistoalaa.

- 3) Lainakorko 3 % ja laina-aika 15.25 v, jotka ovat samat kuin uudisrakennuksissa. Lainahakemuksella ei määrääaikaa.
- 4) Kansanarkkitehtuurin tunnusmerkit säilytettävä
 - suuret tuvat (monitoimih., perhejuhlat)
 - takat ja tyylikkääät uunit (yösähkö)
 - jaetut ikkunat ja niiden ryhmitely
 - kuistit, koristelilat
- 5) Ullakkotilat käytettävä ennen kylkiäisten tekoa. Laajennukset sovitettava rakennusten alkuperäiseen ulkoasuun. Huom! ullakkotilan käyttöönottoa ei enää katsota laajennukseksi.
- 6) Hetkellisiä muotioikkuja sisustuksissa ja materiaalivalinnoissa vältettävä.
- 7) Peruskorjauksella luotava perinteisiin pohjautuva elävä asunto, ei museo.
1. Huoneistoalan suhteen ei ole enimmäisrajoitusta, vaan suurehkoinkin asuinrakennukset, jopa yli 200 m², on mahdollista peruskorjata. Kustannus ei yleensä saisi nousta yli 60 %:n vastaavan kokoisesta uuden rakennuksen kustannuksista. Tämä merkitsee käytännössä esim. 150 m² suuruisen rakennuksen ollessa kyseessä n. 700—850 mk:n peruskorjauskustannusta neliöltä ja 200 m² kokoisessa rakennuksessa 135 000—160 000 mk:n kokonaiskustannusta alueesta riippuen. Kun ottaa huomioon, että peruskorjaustyössä voidaan käyttää tilan omaa työvoimaa ja

omia rakennustarvikkeita tavallista enemmän, voi todeta peruskorjauksen yksityistaloudellisesti varsin usein edulliseksi. Lisäksi peruskorjaustyö voidaan suureksi osaksi suorittaa talvella, jolloin tilalla muuten on vähiten töitä.

2. Lainaosuus on peruskorjauksiin myönnettävän asuntolainan osalta sama kuin uudisrakennuslainoissa eli 30 % hyväksyttävästä kustannusarviosta, minkä lisäksi voidaan myöntää asuntolisälainaa 10, 20 tai 30 % kustannusarviosta riippuen viljelijän tuloista ja varallisuudesta. Erittäin tärkeä näkökohta on, että lainamäärä nousee peruskorjausten osalta aina 200 m²:iin asti, kun se uudisrakennusten osalta nousee vain 120—140 m²:iin asti riippuen perheen suuruudesta. Siitä johtuen on peruskorjaus yksityistaloudellisesti varsin usein edullisempi kuin uudisrakentaminen. Erittäin tärkeä parannus rakentajan kannalta on myös se, että peruskorjausten lainoitus voi tapahtua määrärajoista riippumatta.
3. Lainakorko on 3 % ja laina-aika 15—25 vuotta, jotka ovat samat kuin uusien rakennuksien varten myönnettyissä lainoissa.
4. Kansanarkkitehtuurin tunnusmerkit olisi peruskorjauksen yhteydessä säilytettävä. Tällaisia ovat muun muassa suuret tuvat, jotka voivat toimia asumisen monitoimihuoneina ja perhejuhlien pitopaikkoina, takat ja tyylikkääät uunit, jotka palvelevat esim. yösähkölämmitykseen siirryttäessä lämmönvaraajina. Jaetut ikkunat ja niiden ryhmittely tulisi säilyttää entisellään, joskin lämpötalouden parantamiseksi ne on suotavaa tiivistää. Kuistit ja koristelistat luovat maalaistaloon sen juhlavuuden

tunnon, minkä vuoksi ne tulisi aina säilyttää alkuperäisessä asussaan.

5. Asumistilaa laajennettaessa tulisi ullakkotilat aina käyttää ennen kylkiäisten tekoa ja laajennukset olisi sovitettava rakennuksen alkuperäiseen ulkoasuun. Huomattava on, että ullakkotilan käyttöönottoa ei enää katsota laajennukseksi, jolloin enimmäisarajoiitukset eivät koske rakentamistoimenpidettä, joka tehdään vanhan kuoren puitteissa.
6. Hetkellisiä muotioikkuja sisustuksessa ja materiaalivalinnoissa tulisi välttää. Onneksi talonpoikaisen käsityön arvo on alkanut nousta sille kuuluvaan asemaan ja on alettu ymmärtää, että luonnon omat materiaalit ovat usein sopivampia kuin teollisesti valmistetut tuotteet.
7. Peruskorjauksella on luotava perinteisiin pohjautuva elävä asunto eikä museo. Se että sisustamisen muodot ja värit ovat vanhaan kokonaisuuteen sovitettuja eivät millään tavalla heikennä niiden tarkoituksenmukaisuutta, jota tänään pidetään niin tärkeänä elämiselle ja olemiselle.

Maaseudun työllisyyden hoidon kannalta peruskorjaustoiminta on erittäin tärkeä keino. Kun uudisrakentamisessa rakennuspaikalla suoritettavan työn koko osuus on noin kolmannes kaikista kustannuksista, on se peruskorjaustoinnassa yli puolet jopa kaksi kolmatta osaa niistä. Vaikka osan ja usein varsin huomattavan osan tästä työstä voi suorittaa esim. maatilalla viljelijäperhe omana työnä, merkitsee peruskorjaustoiminta kuitenkin työllisyyden parantamista, koska se estää taloudellisten rajatapauksien siirtymistä työttömyyskor-

tistoihin. Lisäksi peruskorjaustoiminnan lainoitus on valtiontaloudellisesti erittäin edullista, sillä yhtä työllistettävää kohti panos on jopa alle 10 000 mk, mikä vielä tullaan maksamaan valtiolle takaisin, koska kysymys on lainasta. Lopuksi haluaisin kiinnittää huomiota siihen, että vanhojen rakennusten tehtävänä on olla esimerkkinä vanhasta koetusta rakentamisen teknologias-

ta, josta uudenkin rakentamisen yhteydessä olisi otettava oppia, sillä luonnonvarainen peritty tietous näyttää monesti ylittävän pätevyudessa monet uudet ratkaisut ja menetelmät. Sen vuoksi olisi rakennussuunnittelija- ja rakennusteknikkokunnan koulutuksessa otettava kansanrakennustaiteen ja kansanrakennustekniikan opetus tärkeäksi osaksi.



Espos on niitä kaupunkikuntia, joissa pientalorakentaminen on lähtenyt merkittävän voimakkaasti liikkeelle — yhä kiihtyvällä vauhdilla. Kuvamme on Latokasken uusinta pientalorakentamista.

RAKENNUSLAKI

I OSASTO

Yhteiset säännökset

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

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

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdessa tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

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

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

3 §.

Mitä laissa on säädetty kaupungista, on vastaavasti sovellettava kauppalaan.

4 §.

Taaja-asutuksella tarkoitetaan tässä laissa sellaista yhtenäistä asutusta, jota varten 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 maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

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

6 §.

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

Asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaustoimituksissa säädetään erikseen. (626/69.)

7 §.

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

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, saa asemakaavan ulkopuolella olevalle alueelle

kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asiana.

Lääninhallituksen on valvottava rakennustointa ja kaavoitusta läänissään.

Rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleistä suunnittelua kunnassa johtaa kunnanhallitus.

9 §.

Rakennustoimintaa valvoo kaupungissa maistraatti ja kauppalaissa järjestäjävirasto.

10 §.

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

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

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

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

Rakennustarkastajan virkaan vaadittavasta kelpoisuusehdosta säädetään asetuksella.

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 liikenneyhteyksistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katsotaan tarpeellisiksi. (626/69.)

13 §.

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

- 1) alueen tai sen osan käyttämisestä pääasiassa

erityisiin rakennustarkoituksiin, niin kuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;

2) pääsysteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

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

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

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös, kuten siitä laissa säädetään, määrätä pääsytyn ja yleisessä käytössä olevan muun yksityisen tien pitämisestä puhtana sekä välttämättömän tarpeen vaatimassa kunnossa.

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaissa (246/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapidamisesta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle asetettavia velvollisuuksia määrättäessä on soveltuvin kohdin noudatettava 14 §:n ja 10 luvun periaatteita. (661/62.)

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

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa rakennusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen viemärien rakentamista ja kunnossapittoa 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 (seutukaavamääräykset).

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

Seutukaavan laatimisesta antaa määräyksen sisäasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin mää-

rätään myös niistä erityisistä tarkoituseristä, joihin seutukaavan laatimisella pyritään. (493/68.)

19 §.

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

Seutukaavaliihto voi sisäasiainministeriön suosituksesta ottaa suorittakseen myös muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tai seutukaavaliihtoon asiaksi muutoin säädettyjä tehtäviä, milloin niiden voidaan katsoa sopivaksi liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitetun toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

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

20 §.

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

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

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

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

21 §.

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

22 §.

Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laatimisesta tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta sekä viivytyksittä laatia seutukaava, huolehtia sen pitämisestä ajan tasalla ja kehittää sitä tarpeen mukaan.

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

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

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

23 §

Seutukaavaliitolla tulee olla tehtäviensä suorittamista koskeva yleisohjelma ja arvio niistä aiheutu- vista kustannuksista. Ohjelma ja arvio samoin kuin niihin tehdyt muutokset on saatettava sisäasiain- ministeriön tietoon.

Kalenterivuotta varten kerrallaan seutukaavaliiton on laadittava yksityiskohtainen toimintasuunnitelma ja kustannusarvio. Ne on toimitettava lääninhallit- tukselle seutukaavaliiton aloittaessa toimintansa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lääninhalli- tuksen päätös seutukaavaliiton perussäännön vah- vistamisesta on annettu, ja muulloin ennen edelli- sen vuoden marraskuun loppua. Lääninhallituksen on lähetettävä toimintasuunnitelma ja kustannusar- vio lausuntonsa ohella sisäasiainministeriölle. Mini- steriö päättää toimintasuunnitelman ja kustannusar- vion hyväksymisestä 24 §:ssä säädetyn valtion- osuuden määräämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeelliseksi 20 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 22 §:n 1 momentissa mainittujen tehtävien suorittamista varten. Kustan- nuksia, jotka kohdistuvat edellä mainittua lääninhalli- tuksen päätöstä edeltäneeseen aikaan, ei täl- löin voida hyväksyä, ellei siihen ole erityistä syy- tä.

Erityisestä syystä sisäasiainministeriö voi hyväk- syä myös toimintasuunnitelman ja kustannusarvion, joka on toimitettu lääninhallitukselle 2 momen- tissa säädetyn määräajan päätyttyä.

Edellä 2 momentissa mainittuihin toimintasuun- nitelmaan ja kustannusarvioon voidaan kalenterivuod- en aikana hyväksyä muutoksia, milloin ne ovat osoittautuneet tarpeellisiksi.

Tässä pykälässä tarkoitettu yleisohjelmaa, arvio- ta, toimintasuunnitelmaa ja kustannusarviota laa- dittaessa on kuultava läänin seutukaavatoimikuntaa.

Edellä 2 ja 4 momentissa mainitut toimintasuun- nitelma ja kustannusarvio sekä niiden muutokset tulee uuden henkilöstön palkkaamisesta aiheutu- vjen menojen osalta hyväksyä valtion tulo- ja me- noarviossa päätetyissä rajoissa.

24 §

Seutukaavaliitolla suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyin kus- tannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtionosuus voidaan suorittaa myös kus- tannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuk- siin.

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

Valtionosuudesta maksetaan ennakkoa neljännes- vuosittain viimeistään helmi-, touko-, elo- ja mar- raskuun 20 päivänä tai, milloin tämä on lauantai- tai pyhäpäivä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jäl- keen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua valtionosuutta suoritetaan uuden henkilöstön palkkaamisesta aiheutuviin menoihin valtion tulo- ja menoarviossa päätetyissä rajoissa.

25 §

Seutukaavan hyväksyksen jälkeen, kun ehdotuk- sesta on hankittu läänin seutukaavatoimikunnan lausunto, seutukaavaliiton liittovaltuusto. Seutu- kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain. Liitto- valtuuston päätös on alistettava sisäasiainmini- steriön vahvistettavaksi.

Sisäasiainministeriön tulee hankkia seutukaavas- ta asianomaisten ministeriöiden lausunnot. Mikäli jokin ministeriö on vastustanut seutukaavan vah- vistamista kokonaan tai olennaiselta osalta, sisä- asiainministeriön on, jos se katsoo, että kaava olisi vahvistettava, siirrettävä asia valtioneuvos- ton ratkaistavaksi. (493/68.)

26 §

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

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyt- töä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vai- keuteta seutukaavan toteuttamista. (493/68.)

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

27 §

Myönnettäessä lupa uudisrakennuksen rakentami- seen on katsottava, ettei alueen käyttäminen seutu- kaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu (ra- kentamisrajoitus). Lupa on, mikäli ei ole kysymys taajan asutuksen muodostamisesta, kuitenkin myön-nettävä, jos luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisoikeudellisen yhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta alueen tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huomioon kiinteis- tölajoituksessa seutukaavaan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty seutu- kaavan toteuttamista varten.

Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakkolunas- ta seutukaavaan otetun alueen tal sen käyttö- oikeuden supistamisen, milloin se on tarpeellista seutukaavan toteuttamiselle sellaiselta osalta, jolla on olennaista merkitystä valtion, kunnan tai seudun väestön yleisten tarpeiden tyydyttämisen kannalta.

Milloin maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, sisäasiainministeriö voi kieltää käyt- tämstä seutukaava-alueeseen kuuluvaa aluetta seutukaavaliiton liittohallituksen hyväksymän seutu- kaavaehdotuksen tai liittovaltuuston hyväksyttyä seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen rakenta- miseen (rakentamisrajoitus). Rajoitus ei kuitenkaan koske 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua talousraken- nuksen rakentamista eikä muutoinkaan maa- tai metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes seutu- kaava on vahvistettu, enintään kuitenkin kaksi vuotta, jollei sisäasiainministeriö erityisestä syy-stä pitennä tätä aikaa enintään kahdella vuodella. (493/68.)

4 luku.

Yleiskaava.

28 §

Kaupungin yksityiskohtaisen kaavoituksen ja ra- kentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemi- sen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tar- koituksiin, niin kuin:

- 1) asumiseen;
- 2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kaup- paa ja palvelutoimintaa sekä maa- ja metsätalout- ta varten;
- 3) virkistykseen; sekä
- 4) liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tar- peita varten.

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kaupungin 1 momentissa säädetystä velvollisuudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyt- tämisestä tarkempia määräyksiä (y l e i s k a a v a m ä ä r ä y k s e t). (493/68.)

29 §

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

Yleiskaavan hyväksyksen kaupunginvaltuusto. Kaa- va voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaaval- la olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa sää- detyt oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistet- takoon sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Mitä 53 §:n 1 momentissa on säädetty yleis- kaavasta, koskee kuitenkin myös vahvistamatonta yleiskaavaa. (493/68.)

30 §

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutet- taessa asemakaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyt- täessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa. (626/69.)

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

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

31 §

Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjes- tämisen kannalta on pidettävä tarpeellisena, voi- daan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieli- tää rakentamista yleiskaava-alueella tai sen osal- la niin, että valkeutetaan alueen käyttämistä yleis- kaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

Vastaavasti voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää suorittamasta kaivamis-, lou- nimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimen- pidettä ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen että se voi huomattavasti vai- keuttaa 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 toimen- pidettä koskeva kieltä.

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaa tarkoit- tava aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun haja-asutukseen kuin maatalouden ja muiden sii- hen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (ra- kentamisrajoitus). Sisäasiainministeriö voi erityis- tä syistä pidentää rajoituksen voimassaoloaika enintään viisi vuotta kerrallaan.

Tässä pykälässä säädetystä rajoituksista joh- tuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 170 §:ssä. Milloin 56 §:ssä tar- koitettua lunastusvaatimusta koskeva kanne on pantu vireille ennen 32 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan, yleiskaavan muuttami- sen johdosta annetun kiellon voimaantuloa, alköön

kiellon voimaantuloa vaikuttako lunastusvaatimuksen ratkaisemiseen. (493/68.)

32 §

Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muut- tamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiain- ministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle ra- kennuskiellon 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 veroista suoritetaan kaupungille avustus- ta yleiskaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoituk- seen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheu- tuvien kustannusten peittämiseen harkinnan muka- aan, milloin se kustannusten suuruuden ja kau- pungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tar- peelliseksi. (493/68.)

5 luku.

Asemakaava ja tonttijako

33 §

Kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja ra- kentamista varten on laadittava asemakaava, sitä mukaan kuin kehitys vaatii.

34 §

Asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden muka- aan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksen- mukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvä- vää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viih- tyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on va- rattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoi- tuksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asema- kaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä se- kä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mah- dollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mah- dollista otettava huomioon vallitsevat maanomis- tustulot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteut- tamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yk- sityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia ra- joituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaati- muksia olennaisesti syrjäyttämällä voidaan välttää.

Erityisesti on katsottava, että puistoja ja mui- ta virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin alkaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta.

35 §

Asemakaavassa on määrättävä: 1) asemakaava-alueen rajat (a s e m a k a a v a - a l u e) sekä asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on aiottu käytettäväksi; ja

2) asemakaavaa toteutettaessa seurattavat liki- määrät korkeusluvut, mikäli se katsotaan tar- peelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemäroimiseen.

36 §

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita: 1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muita raken- nustoimintaa varten (r a k e n n u s k o r t t e i l i t); 2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (k a t u a l u e);

3) toreiksi ja katuaukioiksi;
4) puistoja, urheilu-, ulkoilu- ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (virkestysalueet);

5) rautateitä, raitioiteita, linja-autosemia, ajoneuvojen pysäköintipaikkoja, vesiteltä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia kauttakulku- tai sisään- ja uloskäyntien tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsääntöisesti erillisiä poikkeusluvia tai sisääntulo- ja uloskäyntien 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, ryhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsuojelua ja muinaismuistoalueita sekä väestösuojelua, sotilaallisia laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (erityisalueet); sekä
8) vesialueiksi.

Asemakaavassa voidaan antaa myös muita määräyksiä, joita katsotaan tarvittaviksi asemakaava-alueella 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 selvittää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu. Tonttijako on otettava tarkoituksenmukainen, ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistusoikiin.

38 §.
Asemakaavan hyväksyvä kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten asemakaava-alueiden muutososasta osalta siirtää kaupunginhallituksen ohjesäännöllä kaupunginvaltuutukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään. Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Tonttijako 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 tarkoituksenmukaisista järjestämisistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin:

- 1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai valittuihin omistusoikeusoloihin tahi jos se on muutoin sopimaton;
- 2) korttelissa sijaitsevat rakennukset kokonaan tai melkoisella osallaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet; taikka
- 3) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siltä 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 sitä pyytänyt, kaupungilla on

oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulustusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

42 §.
Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa (rakentamisrajoitus).

Rakennuskielto on voimassa:

- 1) rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa;
- 2) tontilla, jota ei ole hyväksytty tonttieksteriin;
- 3) alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan taikka jonka asemakaavaa tai tonttijakoa on päätetty muuttaa;
- 4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alustus on ratkaistu, tai, milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä
- 5) alueella, jolle sisäasiainministeriö tai lääninhallitus jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskielton.

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on kuitenkin valta erityisestä syytä pidettä 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 toimenpiteitä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68.)

42 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 käyttötarkoituksen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa 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 vedensaanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syytä pidettä 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. Mitä tässä 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 maanmittaustoimittuksessa tai jota vanhaan on käytetty, taikka tiemaa, jonka maanomistaja, aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käytettäessään, on tieksi varannut, sijaitsee sellaisella alueella, joka yleiskaavan mukaan on tarkoitettu liikenneväyläksi, on kaupungilla oikeus korvauksetta panna kuntoon tiemaa siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleiseen liikenteeseen.

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

45 §.
Kaupungille 44 §:n mukaan kuuluva oikeus on tiemaa myöhempäinkin omistajaa ja kiinnityksen tai siihen verrattavan oikeuden haltijaa sitova. Jos tien luovutus perustuu vapaaehtoiseen sopimukseen, on kiinteistöä paremmalla oikeudella rahoittavan oikeuden haltijalla oikeus vaatia kaupungilta korvausta kärsimästään vahingosta. Milloin tie on luovutettu käytettäväksi vain määräajaksi, on kaupungin käyttöoikeus tiemajaan voimassa saman ajan. Jos tien käyttöoikeus on annettu vastiketta vastaan, vastaa kaupunki siitä.

46 §.
Yleisen tien alue, joka sisältyy asemakaava-alueeseen, joutuu asemakaavan tullessa voimaan korvauksetta kaupungin omistukseen.

47 §.
Milloin asemakaava vahvistetaan alueella, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen on säädetty.

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

48 §.
Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitettua maan haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai luovutun tarvitaan tarkoituksensa käytettäväksi ja alueen erottamistoimitus on pantu vireille taikka kun kaupunki 71 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

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

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

49 §.
Jos 44 §:ssä tarkoitettu tiemaa on johto, joka estää tiemaaan käyttämisen tai huomattavasti vaikeuttaa sitä, on kaupungilla oikeus siirtää johto. Laki on sama, jos johto on asemakaavassa määrätty katualueella olevalla yksityisellä tiellä tai tiemaailla, jonka omistaja aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään on tieksi varannut.

7 luku.

Maan lunastaminen.

50 §.
Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka

on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

Yleiskaava-alueella voi valtioneuvosto myöntää kaupungille luvan lunastaa liikenneväyläksi tarvittavan maan sekä sellaisen yleisiä tarpeita varten varatun alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin tarpeisiin.

52 §.
Asemakaava-alueella valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa:

1) rakennustontin, jota ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, milloin tontin omistaja ei ole seitsemän vuoden kuluessa kehoituksen saatuaan rakentanut tonttia; lupaa 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 silmä kadun rakentamisen tai sen korkeuden olennaisen muuttamisen johdosta on tarpeen suorittaa suurehkoja muutostöitä tai muita huomattavia järjestelyjä; sekä

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

53 §.
Asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syytä pidettävä tarpeellisenä yleisen asunototannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisessa ajassa.

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

54 §.
Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, on tontinosan omistajalla oikeus itselleen lunastaa muu osa tonttia. Milloin useammat tahtovat lunastaa, on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenettelyssä suurin arvo. Jos tontinosalle on vahvistettu yhtä suuri arvo, on lunastusoikeus sillä, joka ensiksi on pannut vireille lunastusvaatimuksensa.

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tontinosan omistajalla oikeus lunastaa muut tontinosat tuomioistuimen vahvistaman arvon mukaan, jos hän 90 päivän kuluessa sen jälkeen, kun korvaus olisi ollut suoritettava, siitä tuomioistuimelle tai oikeuden puheenjohtajalle ilmoittaa ja esittää todistuksen tontin muille osille tulevan korvauksen tallettamisesta ulosoton-

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

55 §.
Jollei tontinoman omistaja vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, kaupungilla on oikeus nostaa kanne tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta. Jos tonttiosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, suostuttakoon kaupungin vaatimukseen vain, milloin hänen tai muun tontinoman omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

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

56 §.
Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustaloon 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 tärpeisiin, 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 joutuu yleiskaavan aiheuttamaan 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 tonttijaon vahvistamisesta, jollei toinen tontinoman omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastus-oikeuttaan.

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 lunastusvelvollisuudestaan, 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 kiinteistöjohtuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan, asemakaavan tai tonttijaon vahvistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan tai tonttijaon toteuttamista varten.

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

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautintarasite- tai muu sellainen oikeus estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa 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 toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä. Tontinomistajalla ei kuitenkaan ole lunastus-oikeutta, milloin esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan vahvistamisen jälkeen taikka lunastusoikeus, sen mukaan kuin erikseen on säädetty, kuuluu muulle kuin tontinomistajalle.

60 §.
Omaisuudesta, joka kaupungissa lunastetaan tämän lain perusteella, on omistajalle suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus.

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

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

Muutolon soveltuvin osin, käyttäen kuitenkin 1 ja 2 momentissa säädettyjä korvauserusteita, noudatettava pakkolunastuslain 2 luvun säännökset.

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

Lunastustoimikuntaan määrää lääninhallitus kolmeksi kalenterivuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja kaksi muuta jäsentä sekä kaikille varajäsenet. Puheenjohtajan on oltava lainopillinen ja muitten jäsenten rakennuksen ja maiden arvioimiseen perehtynyt. Luovuttaja ja vastaanottaja saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä palkkukunnan aloituksen puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkauksen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

62 §.
Jäsenten esteellisyys estää on voimassa, mitä tuomarin esteellisyys estää on säädetty. Ennen toimeen ryhtymistään on jäsenen, joka ei ole tehnyt tuomarin- tai virkavalan, vannottava palkkakunnan aloituksessa virkavalan.

63 §.
Arvioitaessa 60 §:ssä tarkoitettua korvausta on kukin erillatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus, laitos tai oikeus lausunnossa erikseen selvitettävä 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 momentin perus-

tuva vaatimus. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista.

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

Jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuutus on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, taikka vireillä oleva tontin mittaus tai muu sellainen toimitus tai maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kannetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynyt.

65 §.
Jos on pantu vireille 54 tai 55 §:ssä tarkoitettu kanne 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 tarkoitettua lunastamisesta.

66 §.
Jollei tontinosa lunastettaessa korvauksesta sovelta, 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 tontinoman 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 tuomittu 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 siltä, kun sitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Lunastettua aluetta ei omistajalla kuitenkaan ole oikeutta lunastaa takaisin.

Lupa alueen haltuun ottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuvasti valkeuttaa rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamista tai toimeentuloa.

69 §.
Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta asemakaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. (250/66.)

8 luku.

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

70 §.
Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitettujen rajoitusten johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten koituu. Samanlainen oikeus on myös vastaavasti sillä, jolla ennen yleiskaavan hyväksymistä oli nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus alueeseen. (493/68.)

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

Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjohtuksessa, 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 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 katualueeksi.

Muista kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, mikäli 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, raukeavat siihen kohdistuvat oikeudet. Jos alueen joutuessa kaupungille se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, on saamiseen 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 aiheutu omistajalle erityistä vahinkoa, niin kuin alueella olevan rakennus- tai soraotto-palkan menettämisestä, ja sitä olosuhteisiin katsottuna pidettävä kohtuuttomana, vahinko on kaupungin korvattava. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

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

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

76 §.

Jos katualueen rakentamisesta vahvistettuun korkeuteen aiheutuu haittaa sen varrella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tahi jos katualueen korkeuden muuttamisen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuu haittaa taikka jos maan tai rakennuksen omistajalle tai haltijalle koituu kustannuksia haitan poistamista tarkoittavista toimenpiteistä, on kaupunki velvollinen korvaamaan siten syntyneen vahingon, mikäli sitä ei ole pidettävä vähäisenä.

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

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

77 §.

Milloin 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitettua korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovitusta, asian ratkaise kiinteistön sijaitsemispalkan tuomioistuin harkituaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

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

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistetussa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadalta vuodesta alueen haltuunottoapäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

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

9 luku.

Kadun ja muun yleisen alueen sekä viemärlaitoksen rakentaminen

78 §.

Kadun rakentaminen sekä yleisen viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kaupungille.

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

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

Yleiseen viemärlaitokseen kuuluu jätevesien, sadevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista varten tarpeelliset putki-, tunneli- ja avoimä-

rit, tarkastus- ja sadevesikaivot ja muut niihin verrattavat laitteet sekä pumppaamot ja puhdistamot.

Teollisuusvesiä saadaan johtaa yleiseen viemärlaitokseen ainoastaan kaupungin erityisellä luvalla. Luvasta päätettäessä on otettava huomioon teollisuusjätevesien laatu ja yleisen viemärlaitoksen vastaanottokyky. Teollisuusjätevesistä, joita ei johdeta yleiseen viemärlaitokseen, on erikseen säädetty.

79 §.

Uutta katuja on rakennettava sitä mukaa, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy, ja siltä tulee olla kulkuyhteys jo olevaan katuun tai yleisessä käytössä olevaan tiehen. Jokainen kadunosa, jota kahden peräkkäisen poikkikadun jatkettu keskiviivat rajoittavat tai joka on sellaiseen kadunosaan rinnastettava, on rakennettava, milloin sen varrella olevista tontista on asemakaavan vahvistamisen jälkeen sen mukaisesti rakennettu niin suuri osa, että niiden kadua vastaan olevien sivujen yhteenlaskettu pituus vastaa vähintään kolmannelle kaikkien kadunosan varrella olevien tonttien katusivujen pituudesta.

Niin ikään on katu rakennettava tarpeelliselta osalta, milloin sen varrella on vähintään 1 momentissa tarkoitettu määrä rakennuksia, jotka on tehty ennen asemakaavan vahvistamista, eivätkä alueella olevat tiet tai muut kadut tydytä alueen välttämättömää liikennetarvetta.

Kun katuja on asemakaavan muutoksella levennetty, on uusi kadunosa rakennettava sitä mukaa kuin sen varrella olevat tontit asemakaavan mukaisesti rakennetaan tai, jos kadun varrella ei ole tontteja, sen mukaan kuin liikenne vaatii.

80 §.

Kun katu tai 79 §:n 1 momentissa tarkoitettu kadunosa on rakennettu, se on luovutettava yleiseen käyttöön.

Katu tai sen osa katsotaan yleiseen käyttöön luovutetuksi, kun se maistraatin toimittamassa katselmuksessa on tarkoitukseensa hyväksytty.

Yleiseen käyttöön luovutetuksi katsotaan myös sellainen katu, joka 1 päivänä tammikuuta 1932 on ollut paikkakunnan liikennetarvetta vastaavaan kuntoon saatettuna yleisessä käytössä.

81 §.

Kun katu tai kadunosa luovutetaan yleiseen käyttöön, sen tulee olla rakennettu vahvistetun katu- ja viemärlaitoksen mukaisesti, päällystetty sekä varustettu tarvittavilla laitteilla sadeveden poisjohtamiseksi. Kadun tasauksen ja poikkileikkauksen tulee vastata liikenteen tarvetta.

Maistraatin suostumuksella katu voidaan toistaiseksi tai määräajaksi luovuttaa yleiseen käyttöön vahvistetusta katu- ja viemärlaitoksesta poiketen tahi määrättyinä aineella päällystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

82 §.

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

83 §.

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

84 §.

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

85 §.

Milloin tontille rakennetaan, ennen kuin sen kohdalla oleva katu tai tonttia palveleva yleinen viemäri on rakennettu, on tontinomistajan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie ja tarvittava viemäri. Tähän tarkoitukseen kaupunki on velvollinen korvausta sallimaan maan käyttämisen, mikäli kaupungin käytettävissä on rakentamaton katualue.

10 luku.

Kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaaminen

86 §.

Kadun rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvattava katu-ala täysin nelio metrein on kahdeksan prosenttia tontin pinta-alan ja tontin kerrosalan yhteenlasketusta nelimäärästä.

Milloin tonttia, lukuun ottamatta yleistä rakennusta, teollisuus- taikka muuta tuotantolaitosta tahi varistorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettava korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallittuun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioiden vain kolmannes. (Lis. 239/64.)

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

87 §.

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

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

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

Milloin muun kuin asunto- tai liiketontin pinta-ala on suurempi kuin 5 000 nelio metriä, saadaan korvausta tontin suuruuden perusteella laskettaessa ottaa 5 000 nelio metrin yli menevästä pinta-alasta huomioon ainoastaan puolet, kuitenkin enintään 2 500 nelio metriä. (239/64.)

88 §.

Jos tontin osalta 86 tai 87 §:n mukaan määrättyä korvausta erityisestä syystä on pidettävä ilmeisesti kohtuuttoman suurena, korvaus on määrättävä

vä ottamalla myös huomioon kadusta tai viemäristä tontille koituva hyöty.

Jos tontin pinta-alaa tai tontin kerrosalaa lisätään tai vähennetään sen jälkeen, kun tontinomistajan suoritettava korvaus on määrätty, on korvausta lisättävä tai vähennettävä 86 tai 87 §:n mukaisesti. (239/64.)

Jos tontin rajaa rakennuskorttelin sisäpuolella muutetaan sen jälkeen, kun korvaukset on määrätty, on korvaukset määrättävä uudestaan uusien tonttien pinta-aloja ja kerrosaloja vastaaviksi. Tällöin on maksetut korvaukset vähennettävä jokaisen uuden tontin osalta siinä suhteessa, kuin viimeksi mainittuun tonttiin sisältyy sellaisen tontin aluetta, joita korvausta jo on maksettu. Jos tonttijaon muutoksella samalla on pienennetty rakennuskorttelin aluetta, vähennetään korvauksia uudelleen määrättäessä maksettu korvaus kuitenkin vain siltä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvauksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtynyt aluetta oteta huomioon maksettua korvausta tonttien kesken jaettaessa. Maksetut vuotuismaksut on korotettava tai alennettava 91 §:n 3 momentin mukaisesti vastaamaan sen vuoden vuosimaksua, jona korvaus määrätään uudestaan. (Lis. 239/64.)

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

89 §.

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

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitettua 300 millimetrin läpimitäisen viemärin keskimääräiset rakentamiskustannukset metriä kohti.

Kaupunginhallituksen toimesta 1 ja 2 momentissa tarkoitettua kaupunginvaltuuston päätöstä varten laadittu selvitys ja ehdotus on pidettävä yleisön nähtävänä muistutusten tekemistä varten vähintään 30 päivän ajan kuulutusajan julkaisemisesta lukien. Oikeus tehdä muistutuksia on myös tontinomistajia edustavilla yhdistyksillä.

90 §.

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

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

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

91 §.

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

Korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna, kuitenkin niin, että vähin vuotuismaksu on 100(00) markkaa. Jos vuotuismaksu laiminlyödään

sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämä vuotuinen korko, kuitenkin enintään kymmenen prosenttia.

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

92 §.

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

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

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

Korvaus kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta peritään korvausvelvolliselta sinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. Kaupungin on pidettävä maksamattomista korvauksista julkista luetteloa.

93 §.

Pykälä kumotaan, lisäty läikin 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, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laadittava rakennuskaava. (250/66.)

Rakennuskaava laadittaessa on erityisesti otettava huomioon, että kaava tyydyttävästi täyttää ne vaatimukset, joita kohtuuden mukaan voidaan asettaa järjestetyille rakennustoiminnalle, ja että kaava tulee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmukainen, kuin olosuhteiden mukaan on mahdollista, sekä että tarpeettomia kustannuksia vältetään ja riittävää huomiota kiinnitetään voimassa oleviin omistusoosuhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaava laatia yksityiskohtaisemmaksi 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 korkeus- ja viemäriolosuhteet, maaperän laatu sekä viemärimis- ja vedensaantimahdollisuudet.

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

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

97 §.

Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten rakennuskaavan muutosten osalta siirtää kunnanhallituksen ohjesäännöllä kunnanhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. (250/66.)

98 §.

(1 mom. kumottu 250/66.) Rakennuskaavassa määrätty korttelit, liikenneväylät ja muut alueet on merkittävä maastoon sitä mukaa, kuin tarve vaatii.

99 §.

Milloin rakennuskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kunnalla on oikeus omistajalta peräi kohtuullinen palkkio tarvittavien korttelien 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 hyväksynyt 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 jättäessään 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 toimenpite 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 olehalmisesta toiseen tarkoitukseen, kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa.

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

101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennuskielto). Lääninhallituksella on valta erityisestä syystä 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 toimenpite on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikuttaa alueen käyttämisestä 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 maanmittaustoitimuksella, niin kuin siitä erikseen on säädetty.

103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyy maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, saadaan se panna kuntoon ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se rakennuskaava-alueen liikenteeseen.

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

104 §.

Rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvän yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoitimuksessa 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 siitä osalta, kuin luovutettava liikenneväylä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennusalueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai liikenneväylä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiseksi. (301/65.)

Alueella olevat puut, istutukset ja laitteet saa omistaja poistaa, mikäli niitä ei 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 käyttämistä 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 tarkoitettu käyttöoikeuden luovuttamiseen osalta.

107 §.

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

108 §.

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

Milloin korvuksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempiä omistajia. Jollei korvuksesta sovitua, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin.

Korvaus määrätään siltä vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava kuusi sadatta korkoa vuodessa alueen haltuunottoapäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vuotta vastaan.

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

109 §.

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

110 §.

Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseen käytettäväksi tai sen pakkolunastamista pantu 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 käytä lunastusvelvollisuutta, 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 viireillepanoa, tai viireillä oleva maanmittaustoitimus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kanteella 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 pääasiallisesti rakennuskaavan mukaisesti. Samoin on maalaiskunnassa 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 soveltaan 68 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä. (493/69.)

112 §.

Rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia.

113 §.

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

114 §.

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

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

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

115 §.

Rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta aiheutuvat hyväksyttävät kustannukset korvataan kunnalle valtion varoista. Korvauksesta suoritetaan ennakkoon töiden edistymisen mukaan siten kuin asetuksella säädetään.

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

112 luku.

A s e m a k a a v a .

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. Rakennuskieltoon voimassa myös tontilla,

josta osa kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosan lunastamista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta. (250/66.)

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

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

118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asemakaava-alueella itsenäiseksi tilaksi lohkomalla tai muualla maanmittaustoituksella, niin kuin siitä erikseen on säädetty.

113 luku.

Y l e i s k a a v a .

119 §.

Maalaiskuntaa varten on laadittava yleiskaava, milloin se on katsottava tarpeelliseksi. Tällöin on soveltuvin osin voimassa, mitä 4 luvussa on säädetty. Mitä sanotussa luvussa on säädetty asemakaavasta, koskee myös rakennuskaavaa.

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

114 luku.

H a j a - a s u t u s .

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 omistamalla tai hallitsemalla maalla. Kymmentä metriä korkeamman rakennuksen etäisyyden naapurin maasta tulee, jolleivät naapurit toisin sovi, olla vähintään yhtä pitkä kuin rakennuksen korkeus vähennettynä viidellä metrillä sekä etäisyyden naapurin rakennuksesta aina vähintään sama kuin korkeimman rakennuksen korkeus. Asetuksella voidaan tässä mainittuja etäisyyksiä pidentää sellaisen rakennusten osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapurille.

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

121 §.

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

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

122 §.

Rakennus on rakennettava siten, että se lujuu-deltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan ja kauneudeltaan tyydyttää kohtuulliset vaatimukset. Tulisijat, savuhormit ja muut palovaaralliset rakenteet sekä niihin liittämättä liittyvät osat on siten rakennettava, etteivät ne aiheuta palovaaraa.

123 §.

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

III A OSASTO (Lisätty 626/69.)

Rantakaavaa koskevat säännökset

14 a luku.

R a n t a k a a v a .

123 a §.

Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten on tarpeen sen johdosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asetuksen muodostumista, eikä asematai 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 kaavoitettava alue on tarkoitusselvyyden suunnittelullisen kokonaisuuden alkaensaamiseksi 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 tarpeelliseksi alueiksi. Milloin on katsottava tarpeelliseksi, rantakaavassa on osoitettava alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet).

Rantakaavassa voidaan varata alueita myös maan- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). Maanomistajan vastuudessa alkioon kulunkaan 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 voi kohtuullista hyötyä 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 §.

Rakennusluvnan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta rantaluodeille, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena.

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

Milloin syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainittu viranomaisen ennen rakennusluvnan myöntämistä siirrettävä asia tältä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja

lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisena. Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, samalla ainakin likimääräisesti määriteltävä kaavoitettavan alueen rajat.

Ennen 3 momentissa 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 asianosaisten kuulemisesta pidetään sopivampana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen. Kuulemismenettelystä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syitä määrätä mitä kunnan tai seutukaavalliton maksettavaksi. (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 mainittu alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrättävä myös ainakin likimääräisesti alue, jolle hyväksymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei hyväksymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei sitä 123 b §:n 3 momentin nojalla ole aikaisemmin määrätty.

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

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

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

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

123 d §.

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

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

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

tannukset maanomistajien kesken on jaettava. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa maanomistajille kaavasta koituvaan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettu tarpeelliset kustannukset on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoon on säädetty. (Lis. 626/69.)

123 e §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (rakentamisrajoitus).

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rantakaava-alueella saa suorittaa ilman maistraatin tai rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rantakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa.

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

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

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

Rantakaava-alueella erotetaan rakennuspaikka itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaustoitoksella niin kuin siitä on erikseen säädetty. (Lis. 626/69.)

123 f §.

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

Tiekunnan sijasta perustetaan rantakaava-alueita varten 123 g §:ssä tarkoitettua toimituksessa rantaosakkaiden muodostama rantakunta. 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 korvauksellisuus sekä velvollisuus osallistua 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettuun rantakaavan toteuttamiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin on rantaosakkaiden kesken määrittävä niin, että velvollisuudet ovat kohtuullisissa suhteissa rakennusalueuteen ja rantaosakkaiden kaavasta muutoin samaan hyötyyn.

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

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

123 g §.

Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietoisuuden 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 hakemuksesta.

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 määrällään erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijaan, milloin olosuhteiden harquitaan 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.

Yleistä.

124 §.

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

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

Milloin rakennusta, jota käytetään asumiseen, ei sen rakentamista huomioon ottaen pidetä kohtuullisissa vaatimuksissa edellyttävällä tavalla kunnossa, saa 2 momentissa mainittu viranomainen 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 kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa. Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskiehto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi, sillä tavoin kuin asetuksella säädetään.

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstotussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

127 §.

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

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

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

128 §.

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

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

129 §.

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

130 §.

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisärakenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

Lisärakennuksen, uudestaan rakentamisen sekä uudestaan rakentamiseen verrattavien rakenteellisten muutosten osalta maistraatti ja rakennuslautakunta voivat olla soveltamatta uudisrakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä muuhun kuin rakennuksen siihen osaan, jota rakentaminen tai muutos koskee. Lisärakennuksen rakentaminen ja uudestaan rakentaminen eivät kuitenkaan saa merkitä tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosalan ylittämistä.

Asetuksella voidaan säätää helpotuksia rakentamista koskeviin säännöksiin, määräyksiin ja rajoituksiin, milloin on kysymyksessä rakennuksen korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

131 §.

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

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

tysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentaminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujuudeltaan, terveydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se häiritsee liikennettä taikka ei sovelu ympäristöön.

131 a §.

Kerroskaavalla tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiassa maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisesti käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerroskaava ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksen yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita.

Kellarikerrokseksi katsotaan 1 momentissa tarkoitettu kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, eikä edellä mainittu tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai muutoin enemmän maanpinnan alapuolella kuin samassa momentissa on sanottu.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja sen ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisesti käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisesti käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

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

132 §.

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

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä 2 momentissa tarkoitettua tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, 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 kuulutava poikkeuslu-pahakemuksen johdosta, on hakemuksesta ilmoitet-tava 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 varoista ja saadaan ne perä poikkeuslu-van hakijalta siinä 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 tarkoitettua alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai ai-taan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, pu-helin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sel-laisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

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

133 a §.

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

134 §.

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

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

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnon-kauneuden tai erikoisten luonnonolohäiden 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-laista maksua. Maistraatin ja järjestysoikeuden pöytäkirjan otteen sekä todistuksen lunastuksesta on kuitenkin voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty. (Lis. 494/68.)

136 a §.

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

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

Kunnan on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näydetä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan 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 erityisestiä tapauksessa koko-naankin rakentaa valtion varoin. Avustusta on ha-ettava liikenneministeriöltä.

Jos yleisen tien rakentaminen aiheuttaa asema-kaava-alueella kadun taikka siihen liittyvän lait-teen rakentamisen tai muuttamisen, on valtion avustuksen osalta vastaavasti voimassa, mitä 4 momentissa on säädetty, jollei 63 §: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 valtionapuna rakentamisen neuvonnan ja valvonnan kustannuk-siin 50 sadalta yhden tai enintään kahden raken-nustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuk-sista ja päivärahoista aiheutuneista menoista. (536/60.)

137 a §.

Valtionosuudesta maksetaan ennakkoa neljänhe-ruusuittain, viimeistään helmi-, touko-, elo- ja mar-raskuun 20 päivänä tai, milloin tämä on lauantai- tai pyhäpäivä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua valtionosuutta suoritetaan uuden henkilöstön palkkaamisesta ai-heutuviin menoihin valtion tulo- ja menoarviossa päätetyissä rajoissa.

137 b §.

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

16 luku.

Muutoksenhaku.

138 §.

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

Valitusoikeus on siltä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakenta-miseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olen-naisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Maist-raatin, järjestysoikeuden 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, järjestysoikeuden ja rakennuslauta-kunnan päätös lupa-asiansa ja kadun ja rakennus-kaavatiien yleiseen käyttöön luovuttamisesta kos-kevassa asiassa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennuskieltoa koskevassa asi-assa on annettava julkipoon jälkeen. Niin ikään on julkipoon 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 sisäasiainministe-riön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katso-taan tuleen asianomaisen tietoon silloin kun se on annettu.

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

Kaupunginhallituksen päätöksen tonttijaon hyväk-symistä koskevassa asiassa katsotaan tuleen 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, tyypilliyksynnän peruut-tamista sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa kos-kevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoite-tussa asiassa annetussa päätöksessä voidaan mää-rätä, että sitä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kuit-tenkin kieltää päätöksen täytäntöön panemisen.

Laki on sama kuin 124 §:n 2 momentissa ja 145 a §:ssä tarkoitettua päätöksestä sekä 144 §:ssä mainitusta päätöksestä, joka tarkoittaa terveelli-syyden, lujouden ja paloturvallisuuden kannalta vaarallisen niskottelun estämistä.

142 §.

Lääninhallituksessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa voidaan tämän lain soveltamista koske-vaassa asiassa toimittaa suullinen kuulelusei tai kuulelusei valallisesti todistajia ja totuusvakuu-tuksen nojalla asianosaista. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa sen toimittavat oikeuden määräämälä jä-sen puheenjohtajana ja asian esittelijä.

17 luku.

Pakkokeinot ja rangaistus.

143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai raken-nuskaavan taikka tonttijaon hyväksymisen 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, tonttijaoko-luun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, minist-teriö 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 säädetystä järjestyksestä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvis-tettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oikeus-vaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheutta-van huomattavaa häiriötä kaavoituksen toteuttami-selle tai alueiden käytön muulle järjestämislle kunnassa, kuten alueiden varaamiselle asumista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (Lis. 493/68.)

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa ole ottanut rantakaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei 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 rantakaavaa edellyttäen, että esityk-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 siitä aiheutuu kaupungin talou-delle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisesta, joiden rakentamisen siirtämisestä aiheutuu vähimmin Hait-taa.

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 velvolluuksien täyttämiseksi, on kau-pungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeu-den sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pako-tettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, pois-tamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai siltä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laimiyöjän kusan-kuksella (t e e t t ä m i s u h k a). Erityisestiä systä

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

Teettämishallia suoritetun työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoitelevalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotoista on säädetty.

145 §.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on maistraatilla, järjestysoikeudella, rakennuslautakunnalla ja niiden 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 järjestysoikeudelle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysoikeus niin määrää. (493/68.)

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

145 a §.

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

Rangaistuksen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitettua rikkomuksen sattuessa ilmoittaa asiasta syytteen nostamista varten syyttäjäviranomaiselle. Ilmoitus saadaan kuitenkin jättää tekemättä, milloin tekoa olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (Lis. 493/68.)

18 luku.

S i r t y m ä s ä ä n n ö k s i ä

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 viemärin rakennuskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällään päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettu kadun on ennen tämän lain voimaantuloa 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 sorapäälysteinen ja se kestopäälystetään tai kenttäkivillä päälystetty katu uudelleen päälystetään ajankäytöllä kestopäälysteillä tai kadun kestopäälyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettu alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäälystämistä 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (239/64.)

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

149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tai katumaan arvon korvaamista koskevassa oikeudenkäynnissä, joka on vireillä tämän lain tullessa voimaan, on edelleen sovellettava aikaisemman lainsäädännön korvausperusteita ja menettelyä koskevia säännöksiä.

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

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

150 §.

Tämän lain 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 asuntovuonon tai -laivan taikka muun liikuttelun laitteiden pitämistä paikallaan pääasiassa asumista varten.

151 a §.

Sisäasiainministeriö voi, mikäli katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, ennakoita hyväksyä rakennuslupaviranomaisia sitovasti määrääjäksi rakennuksen, rakentamisen, 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). Tyyppihyväksynnästä ja siihen liittyvästä laadunvalvonnasta sekä tyyppihyväksyntäpäätöksen peruuttamisesta säädetään asetuksella.

Sisäasiainministeriöllä on tyyppihyväksynnän yhteydessä valta myöntää tämän tyyppihyväksynnän 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 asemakaavaliikkeen (145/31) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, lukuun ottamatta sen 45—55 §:ää ja 73 §:n 5, 6 ja 7 momenttia, sekä rakentamisesta maaseudulla 6 päivänä heinäkuuta 1945 annettu laki (683/45), lukuun ottamatta sen 6 §:n 2 momenttia ja 15 §:n 2 momenttia.

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

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

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

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

Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen saamista edellisessä kohdassa tarkoitettua rakennuskiellosta, käsitellään tämän lain 132 §:n 1 momentin mukaan. Lääninhallituksessa vireillä olevat hakemukset, jotka koskevat poikkeuksen saamista aikaisemmassa 100 §:ssä säädetystä rakennuskiellosta, käsitellään aikaisempien säännösten mukaan. Rakennuskielto, jonka lääninhallitus on antanut aikaisemmin 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 kartoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maaston merkitsemisestä ennen tämän lain voimaantuloa johtuneiden kustannusten jakamisesta valtion, kunnan ja maanomistajan vastattaviksi.

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

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

Milloin kaupunginhallitus on ennen lain (239/64) voimaantuloa rakennuslain 91 §:n nojalla määrännyt korvauksen, joka tontinomistajan on rakennuslain perusteella suoritettava kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudelleen tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta eräänymättä olevia vuotismaksuja 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), Vakuumusyhtiö 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 rakennuttamistehtävistä, 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 tarvitsijoiden kannalta turvallisesti. Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin 1940. Vaatimattomasta alusta on organisaatio ja sen tuottamien asuntojen määrä kasvanut niin, että 1976 maassamme valmistuneista asunnoista noin kymmenes oli SATO-asunto. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut yli 60.000 SATO-asuntoa. Tämä on osoitus SATO-toimintaa kohtaan tunnetusta luottamuksesta.

SATO-rakennuttajapalvelu

Asuntohallituksen vaatima urakkakilpailumenettely sekä se, että rakennuttaminen ja rakentaminen ovat muodostuneet toisistaan täysin erillisiksi tehtäväkokonaisuuksiksi, vaativat hoitajakseen henkilökunnan, joka on paneutunut rakennuttamisen kaikkiin erillistehtäviin. Niitä ovat otsikkomaisesti lueltuna: maanhankinta, esisuunnittelu, varsinainen suunnittelu, rahoitus, hallinto, urakkakilpailut ja markkinointi. Jokainen otsikko sisältää kymmeniä alaotsikoita ja jokainen alaotsikko kymmeniä usein hyvinkin pitkäaikaisia tehtäviä.

On laskettu, että heikon asioiden hoidon takia rakennusaikaiset korkomenot saattavat nousta valtion osalainoittamisissa vuokrataloissa jopa 150

mk:aan ja osaketaloissa 100 mk:aan/as.m², kun ne voidaan rajoittaa käytännössä alle kolmasosaan esitetyistä luvuista.

SATO-yhtiöt on perustettu rakennuttamisen palveluyksiköiksi. Niiden yhteistyökumppaneita ovat pankit asun- tosäästäjineen, kunnat asunto- ja suunnitteluongelmineen, teollisuus- ja liikelaitokset sekä erilaiset yhteisöt henkilökuntansa tai jäsenistönsä asuntopulmineen ja rakentajat, jotka tarvitsevat kokonaisvastuun kantavaa yhteistyökumppania. Itse yhteistyön muodot ovat usein hyvinkin erilaisia. Ammattitaito, turvallisuus ja valtakunnallisen järjestön takaama riskittömyys ovat tämän yhteistyön avaintekijöitä.

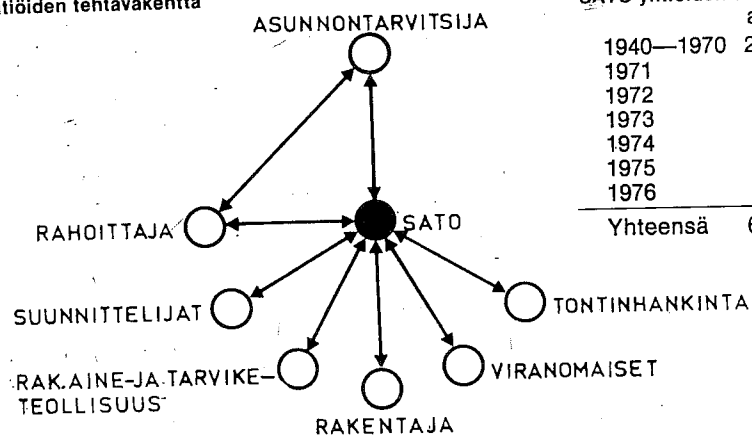


YLI 60.000 SATO-KOTIA
Ammattitaitoa ja kokemusta
rakennuttajatehtävissä

SATO-YHTIÖT

Keskus-Sato Oy	Helsinki	90—140 711
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90—644 906
Hämeenlinnan Sato Oy	Hämeenlinna	917—24 441
Kaakkois-Suomen Sato Oy	Kouvola	951—10 788
Kainuun Sato Oy	Kajaani	986—25 578
Karjalan Sato Oy	Joensuu	973—26 777
Kemijärven Sato Oy	Kemijärvi	992—11 841
Kemin Sato Oy	Kemi	980—13 178
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941—212 511
Oy Kokkolan Sato Ab	Kokkola	968—16 351
Lahden Sato Oy	Lahti	918—42 178
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	991—14 511
Lohjan Sato Oy	Lohja	912—41 511
Mikkelin Sato Oy	Mikkeli	955—14 770
Oulun Sato Oy	Oulu	981—223 135
Pieksämäen Sato Oy	Pieksämäki	958—13 222
Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964—25 240
Porin Sato Oy	Pori	939—15 544
Rauman Sato Oy	Rauma	938—13 233
Riihimäen Sato Oy	Riihimäki	914—35 150
Satakunnan Sato Oy	Pori	939—18 111
Savon Sato Oy	Kuopio	971—84 444
Tampereen Sosiaalinen Asuntotuotanto Tasa Oy	Tampere	931—33 111
Tornion Sosiaalinen Asuntotuotanto Oy Piisi	Tornio	980—42 831
Turun Sato Oy	Turku	921—20 133
Vaasan Sato Oy	Vaasa	961—14 869
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922—3697

SATO-yhtiöiden tehtäväkenttä



SATO-yhtiöiden tuotanto	as.kpl
1940—1970	29.365
1971	3.403
1972	5.565
1973	5.102
1974	6.544
1975	5.409
1976	5.207
Yhteensä	60.595

Asuntoasioissa oikea osoite Asuntomyymälä

KESKUS-SATO OY:n

asuntotuotannon myyntipiste Helsingissä.
Rakenteilla ja suunnitteilla on asuntolainoitettuja ja
vapaarahoitteisia kerros- ja rivitaloasuntoja Helsingis-
sä, Espoossa, Vantaalla, Keravalla ja Kirkkonummella.

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

TURVALLISTA SATO- TUOTANTOA

Jo 25 vuotta Pohjois-Karjalassa



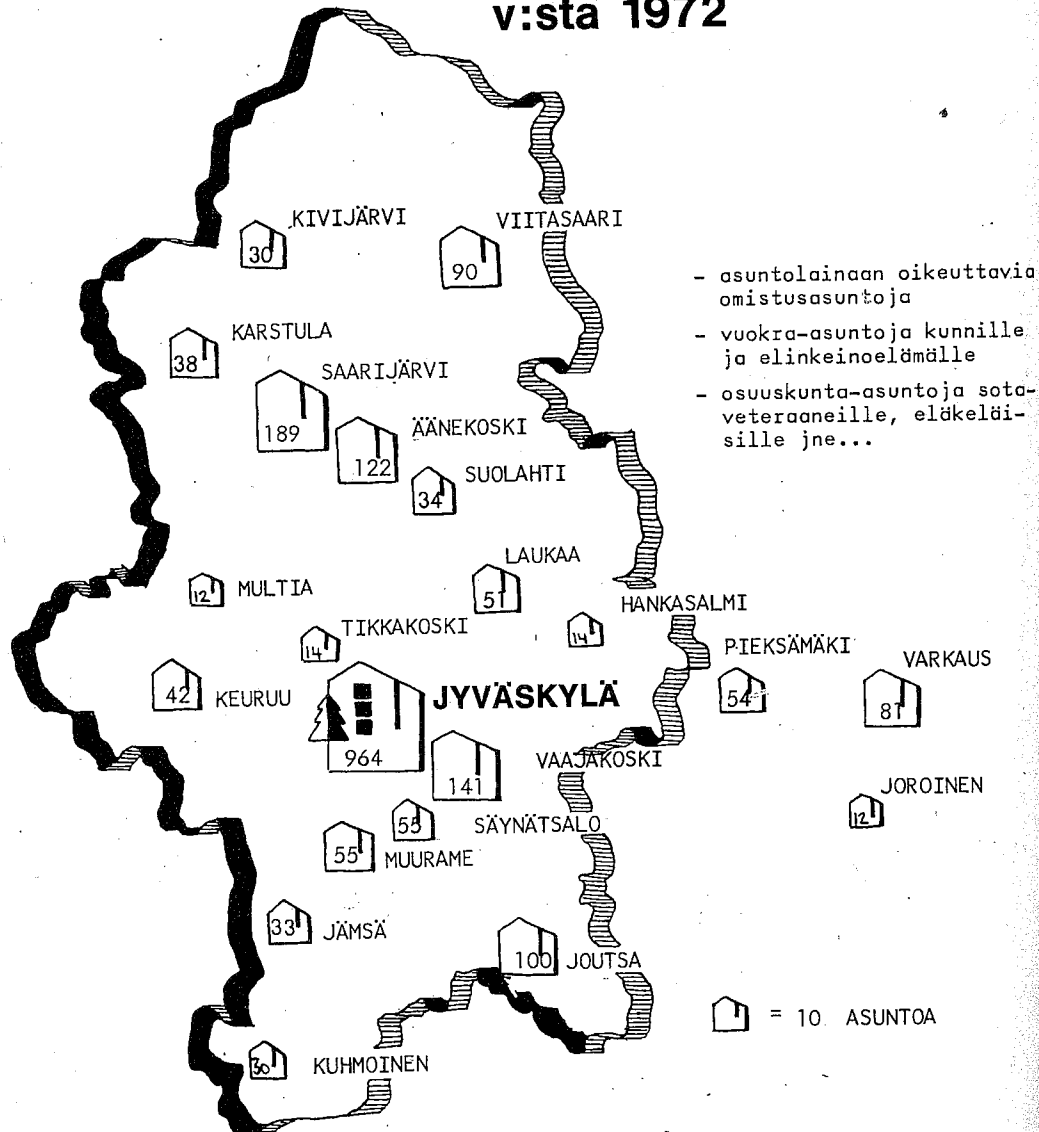
Karjalan SATO Oy

80100 Joensuu 10
Siltakatu 10 B 16
Puh. 26 777



SATO
-tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1972



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



KESKI SUOMEN **SATO OY**
KIIPISENKATU 5B JYVÄSKYLÄ

18-vuotta luotettavaa
SATO-asuntotuotantoa
Lapin läänissä



LAPIN SATO Oy

Jaakonkatu 5
96200 Rovaniemi 20
puh. 991-14 511

**Yksilöllisiä,
luonnon-
läheisiä
ja
edullisia
huoneistoja
tuottaa:**



OULUN SATO OY

Isokatu 61 90100 Oulu 10 puh. 981/223137



TURUN SATO OY

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

Rakennuttajatoimintaa Tammermaalla



Olemme vuosien 1940—76 aikana rakennuttaneet yli 8 000 asuntoa. Tasa Oy on mukana sekä suurissa aluerakennuskohteissa kuten Kaukajärvi, Hervanta ja Lentävänniemi että yksittäisissä rakennuskohteissa eri puolilla Tammermaata.

Tasa Oy Otavalankau 9 A, Tampere, puh. 931-33 111

POLAR- RAKENNUSYHTIÖT

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 1975—1976

Laskutus (mmk)		Valmistuneet asunnot	
Polar-rakennus- osakeyhtiö	224,5	Polar-rakennus- osakeyhtiö	883
Ahti-rakennus- osakeyhtiö	33,2	Ahti-rakennus- osakeyhtiö	174
Insinööriyö Oy	53,4	Insinööriyö Oy	208
Työyhtymät (osuudet)	40,0		1 265
Polar- elementti Oy	9,2		
	360,3		
Liikevaihto (mmk)		Valmistunut kokonaistuotanto (Rm³)	
Polar-rakennus- osakeyhtiö	203,2	Polar-rakennus- osakeyhtiö	461 400
Ahti-rakennus- osakeyhtiö	33,8	Ahti-rakennus- osakeyhtiö	100 500
Insinööriyö Oy	38,8	Insinööriyö Oy	186 300
Työyhtymät (osuudet)	23,2	Työyhtymät	73800
Polar- elementti Oy	7,2		822 000
	306,2		
Maksetut palkat (mmk)		Rakenteilla ollut tuotanto (Rm³)	
Polar-rakennus- osakeyhtiö	51,6	Polar-rakennus- osakeyhtiö	1 063 300
Ahti-rakennus- osakeyhtiö	7,2	Ahti-rakennus- osakeyhtiö	114 900
Insinööriyö Oy	12,5	Insinööriyö Oy	247 400
Työyhtymät (osuudet)	8,6	Työyhtymät	929 500
Polar- elementti Oy	2,8		2 355 100
	82,7		
Henkilökunta		Polar-rakennusosakeyhtiö	
Polar-rakennus- osakeyhtiö	1 600	Asemapäällikönkatu 12 B	
Ahti-rakennus- osakeyhtiö	290	00520 Helsinki 52	
Insinööriyö Oy	380	Puhelin 90-140 811	
Työyhtymät (osuudet)	245	Kauppalankatu 9	
Polar- elementti Oy	85	45100 Kouvola 10	
	2 600	Puhelin 951-21 651	
		Ahti-rakennusosakeyhtiö	
		Rautatiekatu 20 B	
		33100 Tampere 10	
		Puhelin 931-30 210	
		Insinööriyö Oy	
		Uusikatu 64	
		90100 Oulu 10	
		Puhelin 981-222 444	

Salpa Oy on 19 osaksrakentajan muodostama yhteenliittymä, joka perustettiin vuonna 1964 edistämään osakasyritystensä asuntotuotantotoimintaa. Salpa Oy on tuottajayksikkö, jonka kautta kulkeva osakasliikkeiden asuntorakentaminen kanavoituu Salpa-tuotantona asunnontarvitsijoille. Osakasliikkeisiin nähden Salpa Oy hoitaa rakennuskohteen osalta maanhankinnan, rahoituksen, esivalmistelun ja tarvittaessa asuntojen markkinoinnin. Asunnon ostajiin nähden on toiminnan alusta lähtien ollut voimassa tuotanto-perusteissa 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 Kauniainen, 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 Palkki 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 osaksrakentajan yhteenliittymä

Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin 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 14.000 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 yllättävissä tilanteissa joudu kärsimään taloudellisia menetyksiä.

Lisätietoja Salpa-tuotannosta

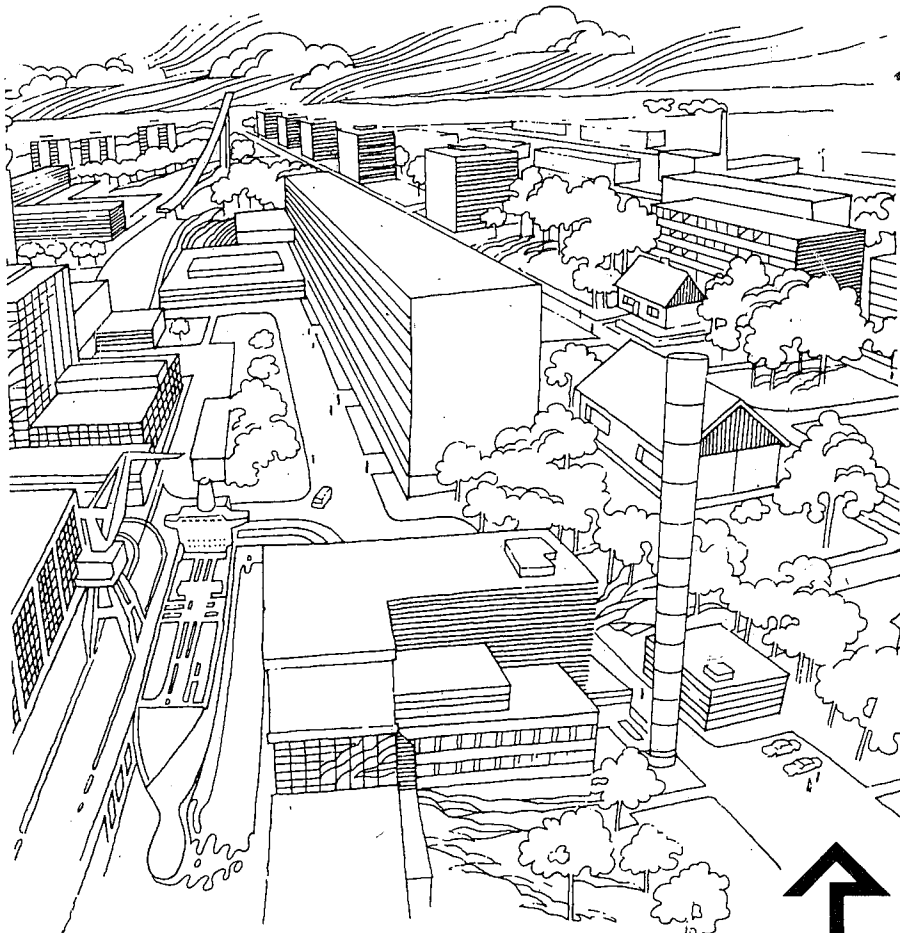
antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Pajuniityntie 3, Hki, puh. 90-578522 sekä osakasliikkeidemme asuntomyymälät.

salpa oy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32
puh. 90-578522
Tornipolku 12, 90100 Oulu 10
puh. 981-12 633

RAKENNUS-RUOLA OY

Rakennus-Ruola Oy toimii valtakunnallisesti
rakentamisen kaikilla sektoreilla – varmalta pohjalta.



Tuotantomme käsittää asuin- ja
liikerakennusten ohella myös KVR- ja urakka- sekä
erikoisrakentamista. Ottakaa meihin yhteyttä,
pääkonttoriimme Turussa puh. 921-330 850 tai
aluekonttoreihimme Turussa 921-330 311,
Helsingissä 90-578 755, Lahdessa 918-44 861,
Lohjalla 912-23 023 ja Porissa 939-44 600.



Rakennusvoima Oy on Pohjois-Suomen johtava asuntorakentaja

Lähes kolmenkymmenen toimintavuoden aikana
on Rakennusvoima Oy rakentanut Pohjois-Suomeen
yli 6000 asuntoa ja kun tähän vielä lisätään
rakennetut teollisuus-, liike-, koulu- ja julkiset
rakennukset, päästään lähes kolmeen
miljoonaan kuutiometriin tuotannon tilavuudessa.
Rakennusvoima Oy:n tuotantokohteita on 24 kunnan
alueella, ja tällä hetkellä rakennetaan Oulussa,
Haapajärvellä, Haapavedellä, Kajaanissa,
Kemijärvellä, Kuhmossa, Limingassa, Raahessa,
Rovaniemellä, Torniossa ja Ylivieskassa.
Rakennusvoima Oy on osakkaana mm. Finnbotnia
Oy:ssä, jonka tuotantokohteita on sekä kotimaassa
että ulkomailla. Lisäksi yritys kuuluu osakkaana
valtakunnallisiin rakennuttajayhtiöihin Salpa
Oy:öön ja Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus
Oy:öön (VATRO).
Kun tarvitset luotettavaa ja ammattitaitoista
rakentajaa ota yhteys. KVR-kohteissa hoidamme
myös suunnittelu- ja rakennuttajapalvelun.

Toimialat:
asuntotuotanto
urakkatuotanto
KVR-tuotanto
laskutyöt
LVI-osasto
A-sähköosasto
konepaja
rakennuskone-
vuokraus ja
-huolto

RAKENNUSVOIMAT

Keskuskonttori:
Hallituskatu 29, 90100 Oulu 10
puh. vaihte (981) 224 144

Huoltokeskus:
Tukkitie 4, 90520 Oulu 52
puh. vaihte (981) 347 300

Omakotirakentajille:

'VUODEN TALO'

Avotakka-lehden yleisökilpailun voittanut talotyyppi toimitetaan nyt omakotirakentajille elementti- tai «valmet käteen»-toimituksena.

HUOM! «Aravalainakelpoinen»



Huoneistotyytit: $4\ h + k + sauna = 88,0\ m^2$
 $4\ h + k + sauna = 92,0\ m^2$

Valmistaa:

KEN RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY

Esitteitä saatavissa konttoreistamme.

Pääkonttori:

VAASA, Kauppapuistikko 8, 65100 Vaasa 10
puh. 961/14 244

Sivukonttorit:

KEMI, Karjalahdenkatu 8,	puh. 980/14512
KAJAANI, Pohjolankatu 27 A,	» 986/24330
KOKKOLA, Rantakatu 9,	» 968/11886
PIETARSAARI, Isokatu 13	» 967/11886
TAMMISAARI, Asematie 6,	» 911/13434
LOVIISA, Teollisuuskujat 3,	» 915/52051
SAVONLINNA, Tulliportinkatu 17,	» 957/22630



rakentaja
m77

**YKSI MAAN SUURIMMISTA
RAKENNUSTOIMINTAA
30 PAIKKAKUNNALLA**

**RAKENNUSYHTYMÄ
MATTINEN · NIEMELÄ · KIVINIEMI**

TAMPERE
Tammelankatu 24
puh. 931-59800

HELSINKI
Pajuniityntie 3
puh. 90-578611

LAPPEENRANTA
Raatiemiehenkatu 18
puh. 953-14320



Uusi rivitaloalue
Tapiolan
tuntumassa

JUKOLA KUTSUU SÄÄSTÄ ITSESI SISÄÄN!

Noin 3,5 km Tapiolan keskustasta länteen, Jukolaan, rakennetaan vaiheittain vuosina 1977—1980 uusi rivitaloalue kauniille metsärinteelle.

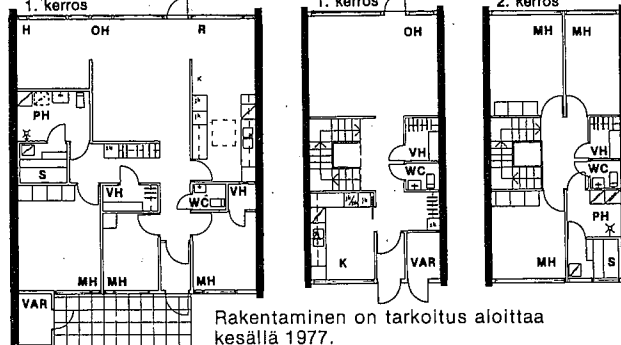
Asunnot, joita on kaikkiaan 92, ovat kooltaan 100—120 m². Valittavana on sekä 1- että 2-kerroksisia ratkaisuja.

Jukolan alue on kaikkiaan n. 10 ha. Se rakennetaan väljästi jättäen tilaa puistoalueille ja leikkikentälle. Alueelle tulee myös palvelukeskus.

Autopaikat on sijoitettu keskitetysti. Jokaisella asunnolla on katettu autopaikka omassa korttelissaan.

KOP tietää Jukola kuuluu KOP:n rahoittamaan asuntotuotantoon. Halukkaat asuntosäästäjät voivat avata asuntosäästötilin kaikissa Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten konttoreissa.

Alustavat huoneistopohjat:



Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 1977.

Rakentaja:

RAKENNUSLIIKE MAURI RÄTY OY

RAKENNUSLIIKE
B & K OY



VIIPURINVALTATIE 11
LAHTI 15 PUH. 21861

Rakennamme teille asuntolainoitettuja
ja vapaarahoitteisia asuntoja
seuraaville paikkakunnille:

LAHTI	PADASJOKI
NASTOLA	MÄNTSÄLÄ
HOLLOLA	SYSMÄ
ORIMATTILA	HEINOLAN MLK
ASIKKALA	HEINOLA

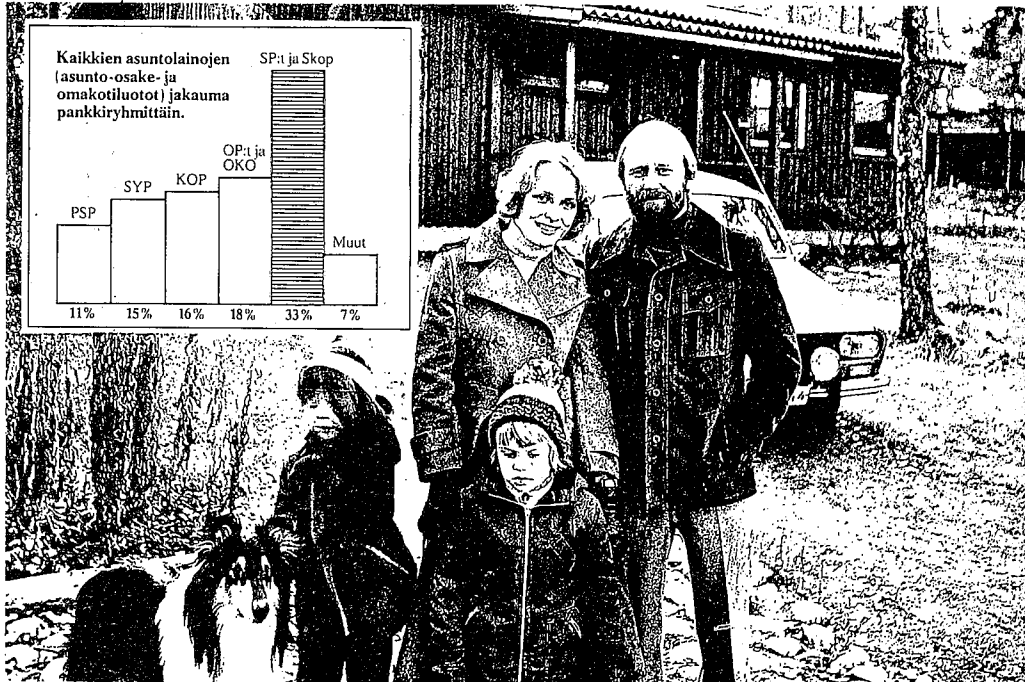
Yli 30-vuotta
rakennustuotantoa Lapin
ja Oulun läänien alueella.

Luotettavaa
asuntotuotantoa

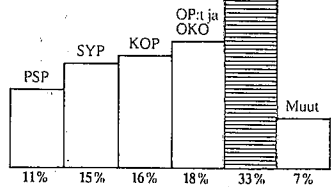
KEMIN RAKENNUS OY

Jaakonkatu 5
96200 Rovaniemi 20
puh. 991-14 511

Miksi myös sinun kannattaa tulla säästöpankin kanta-asiakkaaksi.



Kaikkien asuntolainojen (asunto-osake- ja omakotiluotot) jakauma pankkiryhmittäin.



1. Säästöpankit ovat Suomen suurin talletuspankki
2. Säästöpankit ovat Suomen suurin lainan antaja
3. Suomen suurin täyden palvelun pankkiketju
4. Erikoistunut yksityisasiakkaiden raha-asioihin

Tule ja kysy nyt mitkä ovat juuri sinun kanta-asiakas-etusi.

Säästöpankit 
Suomen suurin lainan antaja

Tiedätkö kuinka paljon sinulla on eläke- rahoja koossa tänä päivänä?



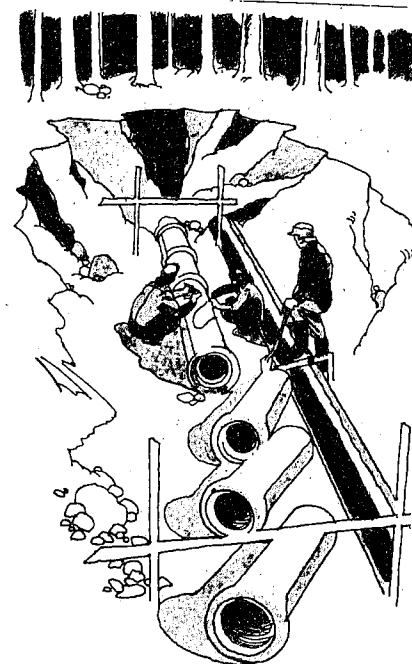
Tiedätkö kuinka TEL karttuu työssäolovuosinasi? Tai YEL jos olet itsenäinen yrittäjä? Mikä on lakisääteinen työkyvyttömyyseläkkeesi jos joutuisit tänään jättämään työsi? Entä miten perhe-eläkejärjestelmä toimii? Kysymyksiä, joiden parissa Ilmarisen eläkeneuvojat työskentelevät. Tule kysymään, he vastaavat mielellään tai hankkivat sinulle tiedon Eläketurvakeskuksesta. Asiansa osaava eläkeneuvoja on jokaisessa Ilmarisen palvelupisteessä – kaikissa Pohjola-Suomi-Salaman,

Sammon, Hämeen Vakuutus-, Turvan ja Varman konttoreissa. Pistäydy talossa tai soita.



ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ
ILMARINEN

Eerikinkatu 41, 00180 Helsinki 18
puhelin 90-640 921



Kunnallisteknistä kokonaispalvelua

Suoritamme kunnallisteknisiä kokonaisurakoita, joihin sisältyy laitosrakennustöitä, katutöitä, viemärointejä, vesihuoltotöitä, kenttien tekoa, kaivinpaalutuksia ym. Alan urakoitimme perustuu vankkaan kokemukseen. Tutustuminen tekemiimme töihin kannattaa.

 **PERUSYHTYMÄ OY**

Yrjönkatu 2, 00120 Helsinki 12

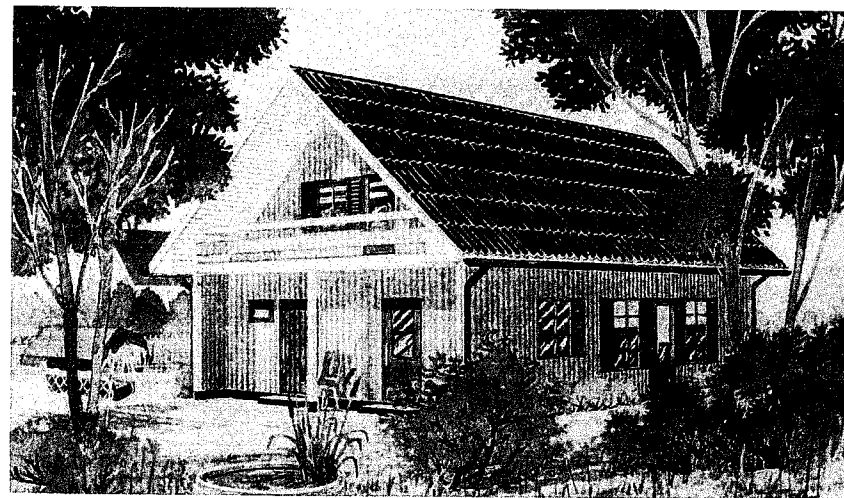


Helsingin Säästöpankin kanta-asiakkaan edut:

1. Taloudellinen turvallisuus
2. Varmuus lainoista
3. Täydellinen pankkipalvelu
4. Taloudellinen neuvonta

Tule ja ota sinikantinen esitteemme.
Siitä näet juuri sinun kanta-asiakas-etusi.

Helsingin Säästöpankki



MAKROTALO TARJOAA UUDET MENETELMÄT MONEEN RAKENTAMISEEN

MAKRO - PIENTALOT

— omakoti ja rivitalorakentamiseen

KUPIIKKI - TILAELEMENTIT

— aluerakentamiseen, liike-, toimisto- ja sosiaalisiin tiloihin

MODU-ELEMENTIT

— kouluihin ja lastentaloihin

MAKROPANEL

— valmista lämpöeristettyä seinää hallirakentamiseen

MAKRO - POLYURETAANIERISTEET

— polyuretaanilevyjä ja saumavaahtoa erilaisiin eristystarkoituksiin

MAKRO - TYÖMAASUOJAT

— siirrettäviä työmaasuojia eri tarkoituksiin

KVR - URAKOINTEJA



MAKROTALO OY

myynti ja neuvonta: HELSINKI 90-645 033

tuotantolaitokset: KANKAANPÄÄN TEHDAS
SAARIJÄRVEN TEHDAS
VIHDIN TEHDAS

**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. Puhelin 1652604.

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

Yhdyspankin
Asuntosäästökeskus

Fabianinkatu 29, 00100 Helsinki 10



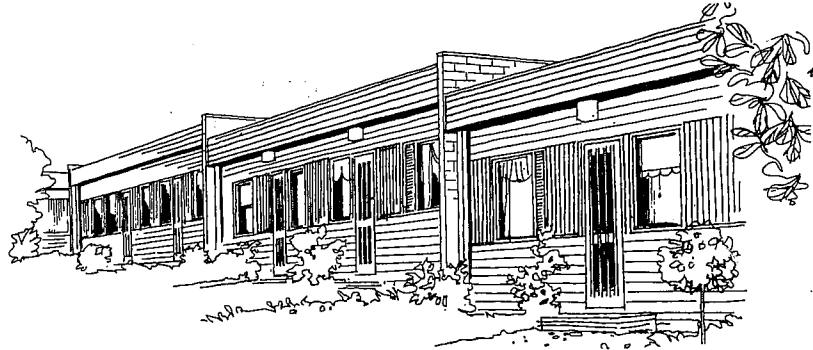
**Tee osuuspankin kanssa
palkansaajan OP-sopimus,
se turvaa raha-asiasi
kaikkina aikoina.**



ATK-ohjelmoija Kari Muurinen:
"Tuli onneksi ajoissa aloitettua asuntosäästäminen
osuuspankissa ja tehtyä tuo OP-sopimus, niin se
asuntolaina järjestyi".

**OP SUUR·HELSINGIN
OSUUSPANKKI**

Puutalosta.



Rivitalot

Puutalo on yksi suurimmista rivitalo-toimittajista. Tarjoamme pien-, suur- ja tilaelementtiratkaisuja. Kaikki rivitalotyypit vastaavat asuntohallituksen energiamääräyksiä.

Omakotitalot

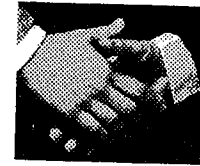
Maan laajin valikoima lukuisia vaihtoehtoja niin arava- kuin kovanrahanrakentajalle. Yksi- ja kaksitasoratkaisuja, rinnetaloja, tasa- ja harjakattoisia taloja sekä monenlaisia materiaalien yhdistelmä-mahdollisuuksia.



Tutustukaa Puutalon monipuoliseen asiakaspalveluun.

Myyntiyhdistys
PUUTALO
OMAKOTITALOT · RIVITALOT · LOMA-ASUNNOT · SAUNAT

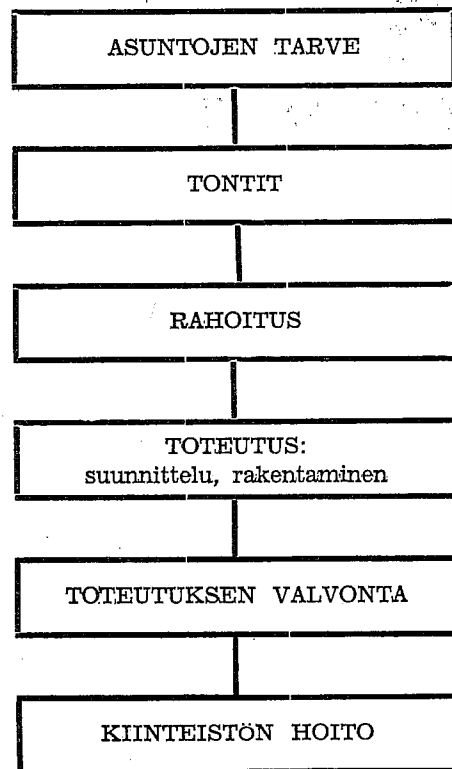
Tee meillä selvä
Kättä päälle
-sopimus.
Saavutat helpommin
tavoitteesi.



 **KANSALLIS-OSAKE-PANKKI**

Miten Vatro toimii?

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 vuokratalohankkeiden rahoitusjakauksen, joka koostuu valtion asuntolainasta, rahalaitoksilta ja kunnilta anottavista ensisijaislainoista sekä omasta pääomasta, jota sijoittavat yritykset, kunnat ja Vatro itse.

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

5. Vatro valvoo hankkeiden toteutusta yhdessä omien varojen 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.

Vatro

VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA

**JO 6000
ASUNTOA
80 PAIKKA-
KUNNALLA**

Vuokra-asuntojen tuotanto
ja rahoitus Oy VATRO
Topparikuja 5
00520 Helsinki 52
puhelin 90-142 244