

asumistaso 78

# asumistaso 78

asuntoasiain vuosikirja



ASUMISTASO

10

VUOTTA

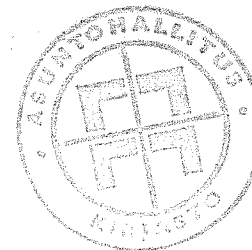
1968 - 1978

S  
SUO



22530

**asumistaso 78**



# asumistaso 78

## 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 Ahtiainen  
Valtiot.tri Pentti Koivikko  
Arkkitehti Pentti Pantzar  
Varatuomari Jouko Rautakivi  
Lakit.lis. Lauri Suomela  
Arkkitehti Matti Tausti  
Talousjohtaja Kalervo Tuure  
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  
Johtaja Markus Partanen  
Arkkitehti Pentti Petäjä  
Lääket.lis. Matti Ruokola  
Kauppaneuvos Urho Ruola  
Diplomi-insinööri Antero Salmenkivi  
Valtiot.maist. C. O. Tallgren  
Diplomi-insinööri Seppo Westerlund

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 -78 VUOSIKIRJAA  
SAA TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5  
00520 Helsinki 52  
Puh. 142 775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

**Vuosikirja -78 sisältö**

Johdanto .....	9
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1977 Tapio Koivula .....	11
Asuntopoliittisia uudistuksia .....	13
Asuntoneuvostolla mittava toimintaohjelma Pekka Löyttyniemi .....	16
Asuntoliitto asuntosäästännän tehostamisesta .....	19
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus Pentti Pantzar .....	20
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta .....	24
— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi .....	24
— valtiot.lis. Martti Lujanen .....	27
Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu .....	30
Ympäristötekijät sekä peruskorjaus Antti-Pekka Miettinen .....	31
Tulo lähtiöön Sakari Räsänen .....	36
Asuminen ja mielenterveys Liisa Horelli .....	39
Rakennuslautakunnat maistraattien tilalle .....	44
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle .....	45
Asuntomurtoja voidaan ehkäistä ennakoita .....	47
Vain rakentamismääräyskokoelman määräykset voimassa 1978 alkaen .....	49
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa Raimo Markkanen .....	51
Rakenteellisen palosuojelun uudet määräykset voimassa Antti Lastu .....	53
Rakennusalan tyyppihyväksyntä .....	59
Ammattimaisten rakennuttajien oma yhdistys .....	62
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta .....	65
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1977 .....	67
Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna .....	70
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977 .....	71
<b>Tilastoja</b>	
— Asuntotuotanto talotyypeittäin vv. 1971—1976 .....	72
— Asuntohallituksen lainoittamat asunnot talotyypeittäin vv. 1970—76 .....	72
— Vuosina 1971—1976 lainoitettujen huoneistojen keskipinta-ala .....	73
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot .....	73
— Asuntojen keskimääräinen tuotantotarve vuodessa kaudella 1976—1980 lääneittäin .....	74
— Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970—1980 .....	74
<b>Asuntosanasto</b> .....	75
<b>Rakennuslaki</b> .....	95
<b>SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa</b> .....	116
<b>SALPA-ryhmä</b> .....	123
<b>Puheenvuoro on nyt VATROLLA</b> .....	143

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

Mänttä 1978  
Ky Mäntän kirjapaino

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

#### 69

Johdanto  
Asumisen talous, Olavi Lindblom  
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista, Mikko Mansikka  
Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin, Matti Tausti  
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund  
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki 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 käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo  
Kirjallisuusluettelon hakemisto

#### 70

Johdanto  
"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen  
— Enemmän asuntoja — suhteellisesti halvemmallalla  
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi  
— Ruusu vanhusten asumistuelle  
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle  
Huokien vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki  
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas  
Uusia normituksia, Esko Mononen  
Suomalaisen elementtijärjestelmän kehityksestä, Pentti Pusa  
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund  
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa  
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen  
Pientalojen tuonti ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen

Sähkölämmitys, Olavi Kanerva  
Henkilökuvia  
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes  
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen  
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen  
Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo  
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

#### 71

Johdanto  
Julkilausuma  
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko  
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo  
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas  
Valuuko asuntotutkimus hiekkiaan, Arto Salmela  
Byrokratian hinta, Heikki Välitälo  
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund  
Asumisen miljöö, Annikki Suviranta  
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen  
Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo  
Valtion asuntolainoitus  
Henkilökuvia  
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof; Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta, 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 maalaiskunnissa, Mikko Vähä-Piikkiö

Minne asumaan — Asuntoalan kuluttajavalistusta, Risto Järvinen  
Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa, Tapio Koivula  
Miten muutto suunnitteleva haluaisi asua — Huomioita Uuden Suomen asuntotiedustelun pohjalta, Mikko Holma  
Avaimet käteen -rakentaminen — Nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa, Seppo Westerlund  
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen  
Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rautakivi  
Sisäilma-olosuhteiden aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

#### 73

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

#### 74

Asumistaso 74  
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.  
Rakentava asuntopoliittikka  
— Kuntatason asuntopoliittinen

ohjelma  
— Kuntasuunnittelu — asuntopoliittikka  
— Asumisturvan järjestäminen  
— Rakennustyöpaikat  
— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka  
— Aluerakennussopimukset  
— Haja-asutusalueet  
— Saneeraukset  
— Vuokra-asunnot  
— Informaatio  
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä  
— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat (esimerkkiliite)  
Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta, Matti Hurme  
Asunnot ja raha  
— Joro, P.; Kauranen, O.; Korpiola, H.; Paloheimo, J.; Suomela, L.; Vartiainen, E.  
Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen, 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 ihmisystävällisyyden lisääminen  
Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoittajana, Raimo Ilaskivi  
Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho  
Asuntohallituksen periaatepäätökset v. 1974  
Valtion asuntomäärärahat ja myönnetty 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 asuntotuotantomäärärahat  
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 neuvottelumeکانismissa  
— 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 Heinonen  
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

## 77

## Johdanto

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1976,  
Tapio Koivula  
Pientalotuotannon esteet  
Aarne Ahtiainen  
Asunnon hinta  
Jouko Rautakivi  
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan lainsäädännön todennäköinen rakenne ja sisältö,  
Kalevi Sassi  
Asuinympäristömme kehittäminen,  
Pekka Löyttyniemi  
"Yhteinen asiamme — asuminen" kirjoituskilpailu  
Parlamentaariset neuvostot  
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton keskustelussa,

— toim.joht. Tapio Koivula  
— hallitusneuvos Osmo Kalliala  
— pankinjohtaja Olli Tenkanen  
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen käsittelyn uudistaminen  
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajennuslainat  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1976  
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet v. 1977  
Keskkipinta-alat v. 1977  
Erityisryhmien vuokratolainoitus  
Rakentajan valinta valtion osalainoitamassa asuntotuotannossa  
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977  
Tilastoja  
— Asuntojen keskkipinta-alat  
— Suomen asuntotuotanto vuosina vv. 1951—76  
— Myönnettyt asuntolainat  
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970—75  
— Asuntotuotantomäärärahasta myönnetty asuntolainat  
— Asuntolainojen alueellinen jakaantuminen  
Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Miten VATRO toimii

## Johdanto

Tämän Asumistaso-vuosikirjan toimittamisajankohtaa — vuodenvaihte 1977—78 — leimaa syvä taloudellinen lama, joka heijastuu myös rakentamiseen.

Kuitenkin asuntotuotanto jatkui viime vuoden ajan laajempaan kuin ennustettiin. Ennakkotietojen mukaan päättyneen vuoden aikana valmistui noin 57 000 uutta asuntoa eli suunnilleen sama määrä kuin edellisenäkin vuonna.

Sen sijaan vuodelle 1978 ovat ennusteet ilmaisseet tuotannon supistumista noin 52 000—55 000 asunnon määrään. Viranomaisten pyrkimykset ja hallituksen asettamat tavoitteet ovat kuitenkin nostamassa myös tämän vuoden tuotannon noin 57 000:ksi asunnoksi.

Rakentamisessa lama onkin koetellut lähinnä tuotannollisten investointien vaatimaa rakentamista — siis ennen laajentamishankkeita.

Kokonaisuudessaan talonrakennustointiminta on pyörinyt kapasiteetilla, jossa noin viidennes on ollut käyttämättä. Tämä on vaikuttanut myös alan työllisyyteen ja rakennusliikkeiden taloudelliseen tilaan.

Ilahduttavana piirteenä rakentamisen kuvassa on pientalotuotannon edelleen hyvä kehitys, joka merkinnee vuosikymmenen vaihteeseen mennessä kokonaisuutannosta lukumääräisesti suurempaa pientalojen määrää verrattuna kerrostalojen osuuteen.

Tämä kehitys on yleisestikin nähty asuntopolitiikkamme oikeana suuntana.

Tähän suuntaukseen liittyy myös omistusasunnon hankinnan yleisten edellytysten parantaminen.

Ilmeisesti kuluvana vuonna saadaan eduskunnalle lakiesitys aravavuokra-asuntojen vapaaehtoisesta omaksilunastamisesta. Myös omistusasunnon hankintakynnyksen alentamismahdollisuuksia tutkitaan päämääränä kaikkien eduskuntapuolueiden hyväksymä "pienellä pääomalla omaan asuntoon"-toteutus.

Näiden tavoitteiden yhteydessä on esitetty huolestuneisuus vuokra-asuntokannan täten tapahtuvasta vähenemisestä. Eri intressi- ja puoluetahojen keskuudessa on yleisesti nähty, että kohtuullinen määrä vuokra-asuntoja aina tarvitaan.

Tämänlaatuisten kannanottojen yhteydessä on myös esitetty keinoja vuokratason pitämiseksi kohtuullisena ja laadittu viime vuoden aikana selvityksiä asiassa.

Päättyneen vuoden aikana aloittivat toimintansa parlamentaariset asunto-, kaavoitus- ja rakennus- sekä ympäristönsuojeluneuvostot.

Neuvostojen toiminta pääsi jo viime vuoden puolella hyvään käyntiin. Asuntoneuvosto ennätti antaa useita lausuntoja ja aloittaa jaostotyöskentelyn.

1977 aikana valmistui myös useita energia- ja lämpötaloudellisia selvityksiä, samoin tutkimuksia peruskorjaustoiminnasta. Kaikilla energiansäästöön tähtävillä toimenpiteillä koetaan yleisesti ole-



van suuri merkitys kustannuskehitykseen ja siten kansalaisten elämänmenoon.

Asuntoliitto ry. järjesti viime vuoden aikana useita keskustelutilaisuuksia ja kirjoituskilpailun "Asuminen — yhteinen asiamme." Näistä lähemmin vuosikirjan seuraavilla sivuilla.

Jo 10 vuotta on asumistaso-julkaisu jakanut kuluttajavalistusta asuntoasioissa. Suomen Asuntoliitto kiittää kirjoit-

taja- ja lukijakuntaansa monivuotisesta yhteistyöstä.

Helsingissä huhtikuun 3. päivänä 1978

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY.

*Tapio Koivula*

*Pekka Löyttyniemi*

*Matti Tausti*

*Raimo Markkanen*

## Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan 1977

**Puheenjohtaja**  
**Tapio Koivula**

Suomalaisessa asuntopolitiikassa merkitsi vuosi 1977 monin, jo pitkään viireillä olleiden ja edellisenä vuonna valmistuneeseen valtakunnalliseen kymmenvuotisasunto-ohjelmaan sisällytettyjen tavoitteiden ja kehittämistoimenpiteiden kohdalla siirtymistä toteuttamisvaiheeseen. Tärkeimmät näistä kehitystapahtumista olivat parlamentaarisesti valitun asuntoneuvoston perustaminen, vuokra-asuntojen omaksilunastamisen saaminen valtioneuvoston ministerikäsittelyyn ja asuntotuotannon edelleen jatkunut pien- talosuuntaus.

Suomen Asuntoliitto pyrki omalta osaltaan pitämään tärkeäksi katsomiaan asuntopoliittisia kehittämiskysymyksiä eri tavoin viireillä. Tässä tarkoituksessa järjestettiin vuoden alussa 3.2. Suomen Asuntoliiton hallituksen ja valtuuskunnan yhteinen kokous, jossa sisäasiainministeri Eino Uusitalo alusti asuntopolitiikan ajankohtaisista ongelmista ja uudistuksista. Ennen vuoden päättymistä, 13.12., järjestettiin Asuntoliiton julkinen keskustelutilaisuus, jossa sisäasiainministeri Eino Uusitalo nimikään piti alustuksen aiheesta "Ajankohtaisia asuntopoliittisia uudistuksia".

Asuntoliiton, Asuntoreformiyhdistyksen ja asuntoneuvoston yhteinen seminaaripäivä järjestettiin Obbnäsissa 2.11. Kansliapäällikkö Arno Hannus esitteli seminaarin alussa asuntoneuvoston ase-

maa ja tehtäviä ja tämän jälkeen asuntoneuvostossa edustettuina olevien puolueiden edustajat selvittivät näkemyksensä asuntoneuvoston asemasta ja valtakunnallisesta asunto-ohjelmaehdotuksesta.

Asuntosäästäminen ja sen kautta tahtaava asuntotuotannon rahoituksen turvaaminen oli vuonna 1977 Asuntoliiton erityisen huomion kohteena. Keväällä 14.3. järjestettiin Asuntoliiton toimesta keskustelutilaisuus, jonka teemanä oli asuntosäästämisen tehostaminen. Teeman alustajana oli mm. hallitusneuvos Osmo Kalliala valtiovarainministeriöstä. Loppukesästä, jätettiin valtioneuvostolle Suomen Asuntoliiton kirjelmä, jossa esitettiin, että valtioneuvosto ryhtyisi rinnan vuosien 1977—1985 asunto-ohjelmatyön viimeistelyn kanssa välittömästi toimenpiteisiin asuntotuotannolle välttämättömän yksityisen asuntosäästännän lisäämiseksi. Kirjelmän ottivat vastaan valtiovarainministeri Esko Rekola ja sisäasiainministeri Eino Uusitalo.

Asumisen tasoon liittyvät kysymykset olivat myöskin keskeisinä esillä Suomen Asuntoliiton v. 1977 ohjelmassa. Kesäällä 3.8. järjesti Suomen Asuntoliitto yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa Vantaan asuntomessujen seminaaripäivän yhteydessä keskustelutilaisuuden o-matoimisen rakentamisen vaihtoehtoista.

Alustuspuheenvuoroissa käsiteltiin mm. pientalotuotannon yleisiä edellytyksiä ja rahoitusta pääkaupunkiseudulla.

Perinteiseen tapaan järjestettiin Asuntoliiton toimesta sen valtakunnallisen luonteen johdosta myöskin yksi keskustelutilaisuus pääkaupungin ulkopuolella. Tilaisuus pidettiin Kuopiossa, jossa teemana oli asuminen ja palvelut. Teeman alustajina olivat yliarkkitehti Pentti Pantzar sisäasiainministeriöstä, Kuopion kaupungin kaavoitusarkkitehti Arvo Tanskanen ja osastopäällikkö Pertti Vartiainen Kesko Oy:stä.

Kuluttajavalistukseen liittyvänä akti-

viteettina toteutettiin vuoden aikana it-senäisyyden 60-vuotisjuhlavuoden merkeissä asuntoaiheinen kirjoituskilpailu, jonka teemana oli "Yhteinen asiamme — asuminen". Kilpailussa huomioitiin 1.3.—30.9.1977 välisenä aikana julkaistut tai kilpailulautakunnalle lähetetyt kirjoitukset. Kilpailun tulokset julkistettiin 13.12. pidetyssä tilaisuudessa, jossa sisäasiainministeri Eino Uusitalo jakoi palkinnot voittajille. Vuoden aikana tarkistettiin Asuntoliiton toimesta tuotettu 300 sanan asuntosanasto, joka on tarkoitettu asuntoasioitten piirissä työskentelevien käyttöön.

## Asuntopoliittisia uudistuksia

Sisäministeri Eino Uusitalo tarkasteli Asuntoliiton tilaisuudessa 13.12.1977 ajankohtaisia asuntopoliittisia kysymyksiä. Ministeri Uusitalon valottamat uudistushankkeet ovat ajankohtaisia nimenomaan tänä vuonna. Julkaisemme täten seuraavassa ministeri Uusitalon alustuksen näistä asioista.

Tämän hetkinen asuntopoliittinen uudistustyö perustuu pitkälti siihen aineistoon, joka sisältyy viime vuonna valmistuneeseen valtakunnalliseen asunto-ohjelmaan. Tämä ohjelma vaatii kuitenkin vielä useimmilta kohdiltaan lisätyötä ja jatkoselvittelyä, jota on tehty tai ollaan parhaillaan tekemässä erilaisissa toimikunnissa, työryhmissä tai virkamiestyönä. Ohjelman toteuttamisessa ja eri uudistusten valmistelussa on äsken asetetulla parlamentaarisella asuntoneuvostolla hyvin keskeinen merkitys. Sisältäähän asuntoneuvoston toimintasuunnitelma näkemyksen mm. siitä, missä järjestyksessä lukuisia asuntopoliittisia uudistusehdotuksia olisi lähdeittäviä viemään eteenpäin.

Yleisesti ottaen toteaisin, että tänä päivänä asuntopoliittikka on sellainen yhteiskuntapolitiikan lohko, jolla esiintyy uudistuspainetta enemmän kuin muilla muilla sektoreilla. Kuten mainitsin, asuntopoliittisten uudistusten alustavaa valmistelutyötä on tehty runsaasti ja uudistusehdotusten lukumäärä on suuri. Kun tähän voin tyydytyksellä lisätä, että monista uudistusehdotuksista vallitsee eri poliittisten ryhmien kesken pitkällekin menevää yksimielisyyttä, on

ilmeistä, että lähivuosina asuntopoliittinen uudistustyö tulee olemaan mittavaa. Luonnollisestikaan merkittävästi varoja kaipaavia uudistuksia ei ole mahdollista toteuttaa, mutta asuntopoliittikkaan nyt käytettävissä olevia varoja voidaan pyrkiä suuntaamaan entistä oikeudenmukaisemmin. Haluan seuraavassa erikseen mainita eräitä keskeisiä vireillä olevia tai lähiaikoina vireille tulevia asioita.

Valtion asuntolainojen kiintiöiminen lainalajeittain ja erityisesti alueittain on viime vuosina osoittautunut paljon keskustelua herättäneeksi aiheeksi. Jokainen lääninä näyttää saaneen omasta mielestään liian pienen lainakiintiön. Kiintiöimiseen liittyvistä kysymyksistä on juuri valmistunut työryhmämietintö, jonka ehdotuksia pyritään — sen jälkeen kun niistä on saatu asuntoneuvoston lausunto — soveltuvin osin ottamaan huomioon valtioneuvoston vahvistaessa ensi vuodelle asuntolainamäärärahojen käyttösuunnitelman. Perusteellisempi uudistus lienee toteutettavissa vuoden 1979 varoja jaettaessa. Mielestäni ongelmallista alueellisten kiintiöiden kohdalla on se, miten alueellaiset asumistasoerot, tulotasoerot ja vapaarahoitteinen tuotan-



to otetaan riittävällä painolla huomioon kiintiöntiperusteissa.

Viime kesänä valmistui työryhmän mietintö valtion lainoittamien vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta. Tähän mietintöön sisältyi myös ehdotuksia arava-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevien säännösten muuttamisesta. Mietintö on nyt palannut lausuntokierrokselta. Luulen, että valmiuksia hallituksen esityksen antamiseen työryhmän mietinnön pohjalta — ottaen erityisesti huomioon asuntoneuvoston lausunnossa esitetyt näkökohdat — on heti ensi vuoden alussa. Tällä uudistuksella voidaan monipuolistaa asuntopoliittista järjestelmäämme ja pienituloisten mahdollisuuksia oman asunnon hankinnassa.

Heikosti asuvien vähävaraisten ja pienituloisten ihmisten asunto-olojen korjaaminen kaipaa ilmeisesti tehostettuja käytännön toimia. Tämän vuoden alussa sisäasiainministeriö pyysi asuntohallitusta kartoittamaan ensi tilassa ne konkreettiset menettelytapavaihtoehdot, joilla vähävaraisen väestöosan heikon asumistason kohottaminen kautta maan turvataan tasapuolisesti myös mahdollisesti supistuvien uudisrakentamismäärien ja asuntolainamäärärahojen puitteissa. Asuntohallitukselta saapuneet ehdotukset asian korjaamiseksi ovat parhaillaan lausunnolla asuntoneuvostossa. Mielestäni osana yleistä valtion asuntopoliittisen tuen terävöittämistä tulisi harkita erityisen vähävaraisten asunto-olojen kehittämissuunnitelman laatimista. Tällä hetkellä vastuukysymyksiä heikosti asuvien vähävaraisten asunto-olojen kohentamisen suhteen ei ole selkeästi määriteltä. Vähävaraisten asunto-olojen järjestäminen on paitsi varojen käyttöön, niin myös asuntohallintoon liittyvä kysymys.

Mitä sitten muutoin tulee asuntohallinnon kehittämiseen, voim todeta, että asiaa on selvittämässä runsas kuukausi sitten sisäasiainministeriön asettama toimikunta. Asuntohallinnon uudistaminen

on vaikea ja laaja-alainen hanke, joka liittyy yhtäältä valtion keskushallinnon uudistamispyrkimyksiin ja toisaalta päätöksenteon ja toimivallan siirtämistuuntauksen väliportaalle ja kuntatasolle. Asuntohallinto, kuten kaavoitushallinto, on mielestäni luonteeltaan sellaista, että siinä päätäntävaltaa on siirrettävä mahdollisimman paljon asunontarvitsijoiden ja asukkaiden ulottuville. Asuntohallintoa uudistettaessa tulee pyrkiä välttämään byrokratian lisäämistä ja pitkälle menevien valvonta- ja hoamisyjärjestelmien luomista.

Pientalotuotannon lisäämiseen ja perusparannustoiminnan tehostamiseen ollaan määrätietoisesti pyrkimässä. Ensin mainitusta asiasta on mainintoja mm. ensi vuoden tulo- ja menoarvioesityksessä. Viimeksi mainitusta eli perusparantamisesta on kuluvana syksynä valmistunut työryhmän mietintö, joka palaa lausuntokierrokseltaan tämän vuoden loppuun mennessä. Perusparantamistoiminnan vauhdittaminen ja laajentaminen kuuluu niihin asuntopoliittisiin uudistushankkeisiin, joista ollaan kautta poliittisen kentän pitkälti yksimielisiä. Näyttää siis ilmeiseltä, että aivan lähitulevaisuudessa saadaan tähän saakka perusparantamistoiminnan tehostamista haitanneisiin lainsäädännöllisiin, hallinnollisiin ja organisatorisiin puutteisiin parannusta. Tämän jälkeen perusparantamisen laajeneminen, jota mm. kansantaloudellisten seikkojen perusteella on pidettävä välttämättömänä, jää suuresti riippumaan peruskorjausmäärärahojen osuudesta valtion asuntolainamäärärahoista.

Asumistukilaisissa ja -asetuksessa sekä niiden soveltamisesta annetuissa ohjeissa on todettu olevan epäkohtia ja puutteita. Lähiaikoina on tarkoitus asettaa toimikunta tai työryhmä valmistelemaan ehdotuksia tarvittaviksi muutoksiksi.

Vuokra-asuntoja koskevia uudistuksia on vireillä useita. Huoneenvuokralain

uudistamisessa ja vuokralaisdemokratian toteuttamisessa päästään toivottavasti eteenpäin ensi vuoden aikana. Tärkein kysymys vuokra-asuntojen kohdalla on kuitenkin aravavuokra-asuntojen, erityisesti uusien asuntojen vuokratason kohtuullisena pysyttäminen. Tästä asiasta on viime vuosien aikana valmistunut lukuisia selvityksiä ja mietintöjä. On selvää, että asiassa on ryhdyttävä selkeisiin toimenpiteisiin, joilla vuokrahitystä voidaan tulevaisuudessa pitkäjänteisesti hallita. Hyvän pohjan asian tarkastelulle antaa hiljattain valmistunut aravavuokralojen pääomakustannustyöryhmän mietintö. Tässäkin yhteydessä on kuitenkin syytä muistaa, että valtiontaloudelliset seikat asettavat uudistuksille ahtaat rajat. Jos vuokratason kohtuullisena pitämiseksi valtion lainan osuutta lisätään asunnon rahoitusrakenteessa, on tällä luonnollisesti vaikutuksia tuotannon määrään.

Viimeaikaisen heikon taloudellisen ke-

hityksen johdosta ovat nuorison ongelmat voimakkaasti lisääntyneet. Työllisyysongelman lisäksi on nuorisolla vaikeuksia varsinkin kohtuullisen asumistason saavuttamisessa. Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on puutetta ja nuorilla pareilla on usein ylivoimaista kestää oman asunnon hankintakustannukset. Nuorten asumiskysymyksiin on niiden asuntopoliittisesti suuren merkityksen johdosta haluttu puuttua myös hallituksen äsken hyväksymässä elvytys- ja vakauttamisohjelmassa. Siinä edellytetään, että varsin pikaisesti valmistellaan erityinen ohjelma nuorison asunto-ongelmien helpottamiseksi. Tämän ohjelman sisältö on vielä täysin avoin, mutta luonnollisesti siinä joudutaan käsittelemään mm. vuokratuotantoon ja -rahoitukseen, vuokralojen omaksi lunastamiseen, vanhojen asuntojen ostamiseen, asuntosäästämiseen ja muutoinkin asunnonhankinnan rahoitukseen liittyviä kysymyksiä.

# Asuntoneuvostolla mittava toimintaohjelma

Diplomi-insinööri  
Pekka Löyttyniemi

Asetus asuntoneuvostosta annettiin vuoden 1977 helmikuussa ja saman vuoden maaliskuussa nimettiin asuntoneuvoston jäsenet. Toiminta käynnistyi sitten nopeasti ja jo saman vuoden työ käsitti varsin laajan toimintaohjelman. Käsiteltävät asiat ovat paljolti niitä, jotka jo olivat esillä valtakunnallisessa asunto-ohjelmaehdotuksessa.

Kokemukset asuntoneuvoston työn käynnistymisestä ovat myönteiset. Asioiden käsittelyyn on päästy nopeasti vaikkakin lopullisia tuloksia ei vielä paljoa ole saatu aikaan. Jatkossa onkin keskeistä, että toiminta voidaan suunnata sellaisiin uudistuksiin, jotka ovat mahdollisimman toteuttamiskelpoisia välittömästi.

Asuntoneuvoston vuoden 1978 toimintasuunnitelma on laadittu ja sen mukaan neuvoston eräänä keskeisenä tehtävänä on tarkistaa valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa (VAO) asetetut asuntotuotantotavoitteet sekä valmistella tähän tehtävään läheisesti liittyvissä kysymyksissä tarpeelliset selvitykset ja kannanotot. Oheiseen luetteloon on sisällytetty kaikki ne asiat, hallinnollisia rutiiniasioita lukuunottamatta, joita neuvoston jaostoissa tullaan asuntopoliittisen uudistamistyön, lausunnon antamisen tai muussa tarkoituksessa käsittelemään vuoden 1978 aikana.

## I Yleisjaoston tehtävänä on

- suunnitella ja kehittää neuvoston toimintaa sekä ohjata ja yhteensovittaa muiden jaostojen toimintaa siten kuin työjärjestyksessä on sanottu
- seurata asuntohallinnon uudistustyötä
- selvittää, ovatko asumiseen liittyvät yleiset perustavoitteet mahdollisia ja tarpeellisia sisällyttää asunto-olojen kehittämistä koskevaan puitelakiin.

## II Tarve-, alue- ja ohjelmajaoston tehtävänä on

- tehdä ehdotuksia tai valmistella lausunto sisäasiainministeriölle vähäraisten asunto-olojen parantamista koskevassa asiassa
- valmistella sisäasiainministeriön toimeksiannon mukaisesti 1.3.1978 mennessä toimenpideohjelma nuorten asunto-olojen parantamiseksi
- käsitellä valmistelevasti sisäasiainministeriön kiintiötyöryhmän mietintö
- valmistella asuntoneuvoston lausunto v. 1978 asuntolainamäärärahojen käyttösuunnitelmasta sisäasiainministeriölle
- valmistella asuntoneuvoston lausunto sisäasiainministeriölle tutkimusmäärärahan käyttösuunnitelmasta ja tutkimustoiminnan yleisohjelmasta



Asuntoliiton, Asuntoreformiyhdistyksen ja asuntoneuvoston yhteinen tilaisuus Obbnäissä 2. 11. 1977.  
Istumassa vasemmalta: kansanedustaja Matti Louekoski, Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja Tapio Koivula ja Asuntoreformiyhdistyksen sihteeri, valtiotieteen maisteri Pirkko-Liisa Ranta ja puhumassa varatuomari Jouko Rautakivi.

- valmistella asuntoneuvoston ehdotus valtakunnallisen asunto-ohjelmatyön yhteydessä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden tarkistamisesta ottaen huomioon mitä edellä tästä asiasta on sanottu
- valmistella asuntoneuvoston ehdotus kunnallisen asunnonvälityksen kehittämistä
- valmistella tarvittaessa asuntoneuvoston lausunto vuokralaisdemokratiatoimikunnan mietinnöstä.

## III Asumiskustannusjaoston tehtävänä on

- selvittää millä perusteella kohtuulliseksi katsottava asumiskustannustaso tulisi määrittää ja mikä tällainen taso olisi sekä valmistella lausunto asuntohallituksen ns. pääomakustannusryhmän mietinnöstä

- selvittää asuntolainoituksen kehittämiseen ja uudistamiseen liittyviä kysymyksiä VAO:oon ja pääomakustannusryhmän mietintöön sisältyvien ehdotusten pohjalta
- valmistella asuntoneuvoston kannanotto asuntohallituksen hoitokustannusryhmän mietintöön
- selvittää asumisedun tai muuten asumista välittömästi koskevan verotuksen vaikutus asumiskustannuksiin
- seurata asukkaiden ja lainansaajien valinnassa noudatettavien tulo- ja määrätymisperusteiden selvitystyötä sekä valmistella vuoden 1978 lopulla asuntoneuvoston lausunto asuntohallituksen tulo- ja määrätymisperusteista päätösehdotuksesta
- seurata asumistukisäännösten tarkistus- ja uudistustyötä sekä valmistella vuoden 1978 lopulla asuntoneuvoston lausunto asumistuen määräy-

tymisperusteita koskevasta valtioneuvoston päätösehdotuksesta.

#### IV Rahoitusjaoston tehtävänä on

- seurata asuntotuotannon ensisijaisrahoituksen järjestymistä ja tehdä tarvittaessa ehdotuksia asuntorahoitusta koskevien säännösten kehittämiseksi
- tarkistaa valtakunnallisen asuntoohjelmatyön yhteydessä asetetut asuntotuotantotavoitteet kansantaloudellisten näkökohtien pohjalta
- laatia ehdotus asuntosäästämisen elvyttämiseksi sekä tehdä ehdotus toimenpiteiksi, jotka mahdollistaisivat oman asunnon hankkimisen pienellä omarahoitusosuudella silmälläpitäen erityisesti ensiasunnon hankkijaa
- selvittää valtion asuntolainoituksen laajentamismahdollisuuksia seuraavien asuntohallituksen osoittamien asioiden osalta
- vanhojen asuntojen lainoittaminen valtion asuntolainoilla
- tuottajamuotoisen omakotirakentamisen lainoittaminen valtion asuntolainalla
- ns. puolikunnallisen asuntotuotannon lainoittaminen.

#### V Laatusojaoston tehtävänä on

- tarkistaa valtakunnallisen asuntoohjelmatyön yhteydessä laaditut talotyypijakautumaa koskevat tavoitteet sekä selvittää — tarvittaessa yhteistyössä kaavoitus- ja rakennusneuvoston kanssa — ovatko riittävät kaavalliset edellytykset olemassa asetettavien tavoitteiden saavuttamiseksi samoin kuin selvittää mitä vaikutuksia aluerakentamissopimuksilla on talotyypitavoitteiden kannalta
- tehdä esitys asuntotuotannon yleisten laadullisten tavoitteiden määrittelemiseksi sekä selvittää näiden tavoitteiden toteuttamisedellytykset
- seurata asuntorakentamiseen liittyvää kehittämis- ja kokeilutoimintaa sekä tehdä tarvittaessa sen edistämiseksi tarpeellisia aloitteita neuvostolle
- valmistella omalta osaltaan asuntoneuvoston kannanottoa asuntohallituksen hoitokustannustyöryhmän mietintöön
- selvittää reaaliressurssien huomioon ottamisen vaikutukset asuntotuotantotavoitteiden määrittelyssä
- tehdä ehdotuksia tai aloitteita neuvostolle asumiseen liittyvissä energiapoliittisissa kysymyksissä.

## Asuntoliitto asuntosäästännän tehostamisesta

### VALTIONEUVOSTOLLE

Huolestuneena asuntotuotannon rahoituksen turvaamisesta, esittää Suomen Asuntoliitto r.y. kunnioittavasti valtioneuvostolle, että rinnan vuosien 1977—1985 asunto-ohjelmatyön viimeistelyn kanssa ryhdyttäisiin välittömästi toimenpiteisiin asuntotuotannolle välttämättömän yksityisen asuntosäästännän lisäämiseksi.

Nykyisen ja arvatenkin vielä kauan jatkuvan rahankireyden vallitessa on kohtuullisestikin mitoitettu asuntotuotannon ylläpitäminen mahdollista vain kulutuksesta säästettyjen pääomien turvin. Kun kotitalouksien säästämisaste on muutenkin viime vuosina huolestuttavasti laskenut, on säästämistä välttämättä voimistettava. Jotta asuntosäästäminen merkittävästi voimistuisi, on tukitoimenpiteiden oltava riittävän monipuolisia, jotta säästäntä olisi erilaisille säästäjille kannattavaa.

Asuntosäästäntää edistävien tukitoimenpiteiden on kohdistuttava sekä valtion lainoittamien että vapaarahoitteisten uusien ja vanhojen asuntojen hankintaan. Myös suunnitteilla oleva vuokra-asuntojen omaksilunastaminen on aikanaan saatava tuetun säästännän kohteeksi. Erityisen välttämättömäksi Suomen Asuntoliitto

r.y. katsoo nuorten avioparien ja ensimmäiseen asuntoon säästävien tukemistoimenpiteet. Säästännän tehostamistoimenpiteet olisi ulotettava myös asuntojen peruskorjaus- ja saneeraus-toimintaan. Asuntosäästännän tuen muotoina on ennakkoluulottomasti tutkittava tavanomaisen lisäkoron ohella myös verohelpotuksia, valtion lisälainoja ja inflaatio suojaa.

Asuntosäästäntää ja koko asuntotuotannon resurssien tehostamista tukevat myös pitkäjänteiset useampivuotiset tuotantokohteet. Tämän vuoksi olisi näille monen vuoden toteuttamisajan vaativille rakennuskohteille saatava myös useampivuotiset valtion asuntolainojen varaukset.

Asuntosäästännän tukemisella on saavutettavissa kaksi tärkeää tavoitetta. Samalla kun sillä voidaan helpottaa yksityisten kansalaisten asunnonhankintaa, parantaa se myös rahalaitosten mahdollisuuksia asuntoluottojen antamiseen.

Helsingissä, 29 päivänä kesäkuuta 1977

SUOMEN ASUNTOLIITTO r.y.

Tapio Koivula  
Pekka Löytyniemi

# Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus

Yliarkkitehti  
Pentti Pantzar

Suomen Asuntoliitto järjesti Kuopiossa syksyllä 1977 keskustelutilaisuuden aiheesta "Asuminen ja palvelut". Yliarkkitehti Pentti Pantzarin lisäksi alustuspuheenvuorot käyttivät Kuopion kaupungin kaavoitusarkkitehti Arvo Tanskanen ja osastopäällikkö Pertti Vartiainen Kesko Oy:stä.

Yliarkkitehti Pantzar mainitsi esityksessään seuraavaa:

"Yhteiskunnallinen kehitys on johtanut palvelujen kokonaistarpeen kasvuun ja eräiden uusien palvelumuotojen tarpeen syntyymiseen. Elinkeinorakenteen muuttuminen, naisten työssäkäynnin yleistyminen, vapaa-ajan lisääntyminen, koulutuksen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon kehittyminen vaikuttavat välittömästi palvelutarpeeseen.

Vaikka palvelujen saanti eräiltä osin on helpottunut, on kuitenkin ilmennyt myös vakavia ongelmia. Näistä merkittävien, ihmisten jokapäiväistä toimeentuloa vaikeuttava seikka on palvelujen saavutettavuuden heikkeneminen; lähipalvelut katoavat maaseudulla ja vanhoilla taajama-alueilla, uusilla alueilla palvelut jäävät joko kokonaan tai pitkäksi aikaa toteutumatta.

Asuntopulan vallitessa ei asunnonostaja, vuokraajasta puhumattakaan kiinnittä erityistä huomiota asuinympäris-

töön eikä alueen palvelutasoon. Huoneisto- ja talokohtaisen varustelun sekä välttämättömän kunnallistekniikan tultua hoidetuksi ei kiinnostus alkuunsa yleensä ulotu lähipihaa ulommaksi.

Lakisääteiset palvelut alueella pyritään tietenkin parhaan mukaan järjestämään vaikkapa tilapäisjärjestelyin. Muuta palvelua alkavat asukkaat vähin erin kaivata — uusien asukkaiden ääni alkaa kuulua demokraattisessa päätöksentekojärjestelmässä ja vähin erin korjaus tapahtuu: asuntoalue alkaa kypsyä toimivaksi yhdyskunnaksi. Näin tapahtuu kuitenkin vain sillä edellytyksellä, että kyseessä on riittävän kasvuvoiman omaava kunta ja, että uusien asuntoalueiden rakentaminen on mitoitettu toteutumiskelpoisesti kohtuullisessa aikataulussa.

Tulevan asukkaan korvenraivaaajahenkeä riittää vain muutaman vuoden. Sen jälkeen pitäisi asuntoalueen olla riittävästi viimeistelty ja palvelukykyinen. Tietyn vähimmäispalvelun tarvitsevat jo ensimmäiset alueelle muuttavat. Viihtyisyyttä lisäävien tavoitteellisten palvelujen suhteen ollaankin jo pitkämielisempiä. Ja asukkaille itselleen kustannuksia aiheuttavan palvelutason nostoon (lähiympäristön parantaminen, istutuksien lisääminen, lisätilojen sisustaminen jne.) näyttävät asukkaat kypsyvän asunnonhankinnas-



Asuntoliiton keskustelutilaisuus Kuopiossa 6.10.1977. Kuvassa vasemmalta: osastopäällikkö Pertti Vartiainen Kesko Oy:stä, Kuopion kaupungin kaavoitusarkkitehti Arvo Tanskanen ja Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja Tapio Koivula.

ta aiheutuneiden lyhytaikaisten velkojen tultua maksetuiksi 3—5 vuoden kuluessa muutosta.

Vaikka vastuu palvelujen toteutumisesta ja säilyttämisestä jakaantuu monelle eri taholle on kunta aina kuitenkin keskeisesti vastuullinen hallintoyksikkö. Kunnan tehtävänä on toiminta-, talous- ja maankäytönsuunnittelullaan ylläpitää ja kehittää toimivaa ja palvelukykyistä yhdyskuntarakennetta.

Kaavoituksen yhteydessä turvataan palvelujen synnyn perusedellytykset jäsentämällä asutusta ja työpaikka-alueita palveluverkoston kannalta tarkoituksenmukaisesti sekä varaamalla eri palveluille tarkoitukseen sopivat maa-alueet.

Palvelujen tarjontaan ei kaavoituksella sanottavammin pystytä vaikutta-

maan. Kaavoituksen keskeisemmät sääteleykeinot ovat palvelutilavarausten mitoitus ja sijoitus sekä asuntoalueiden ja palvelujen toteutumisen ajoitusta koskevat ohjeet.

Yleispäteviä, kaikkiin taajamakokoihin ja aluetyyppeihin soveltuvia palveluyksikköjen mitoitus- ja sijoitusohjeita on vaikea asettaa.

Ohjeita on eri osasektoreiden osalta annettu mm. kansanterveys- ja sosiaalilainsäädännössä. Samoin on sisäasiainministeriö julkaissut asuin ympäristön suunnitteluperiaateohjeiston.

Kunnat asettanevat omat tavoitteelliset palvelutasotavoitteensa kuntasuunnittelun yhteydessä.

Tietty liikkumavara — korvaavien tai vaihtoehtoisten normien käyttö — mahdollistaa laajemman valinnan va-

ran ja monimuotoisemman yhdyskuntarakenteen synnym. Tiukka normisto, varsinkin saavutettavuus etäisyyksien suhteen, saattaisi johtaa myös tyypi- tettiin yhdyskuntarakenteeseen mikä ei ainakaan viihtyisyyden kannalta olisi lainkaan toivottavaa.

Kuitenkin välttämättömät peruslähipalvelut tulisi turvata asukkaille riittävän lähellä asuntoa ja riittävän nopeasti alueen rakentamisen yhteydessä. Tähän lähipalvelujen ryhmään luetaan tavallisesti peruskoulun ala-aste, lasten päiväkotit ja ohjattu leikkitoiminta, nuorisotilat ja yleiset vapaa-ajan tilat sekä kysyntätavarakauppa (elin- tarvikkeet ja kemikaliotuotteet).

Itseasiassa nämä palvelut ovat niin keskeinen osa jokapäiväistä elämää ja asumista, että asuntoja ei ylipäänsä pitäisi rakentaa alueille, joille perus- palveluja ei voida samalla taata.

Myös työssäkäyntialueet tulee varus- taa riittävällä peruspalvelutasolla.

Samoin tulisi kartoittaa jo rakennet- tujen alueiden palvelutaso ja sen ke- hitys sekä ryhtyä tarvittaviin toimen- piteisiin palvelujen varmistamiseksi. Lähivuosien rakentamisen painopiste tulee olemaan olemassa olevien aluei- den täydennys- ja peruskorjausraken- tamisessa, missä yhteydessä on ohjel- moitavissa näiden alueiden palveluta- son parantaminen.

Palvelujen toteutumisen edellytyksiä ovat mm. seuraavat seikat:

- suunnitelmien on oltava todellisuus- pohjaisia ja mielekkäitä toteutta- jien ja käyttäjien kannalta
- suunnitteluun tulee kytkeä toteutta- misen ja ylläpidon vastuu
- suunnittelun tulee ottaa huomioon taloudelliset rajoitukset
- suunnittelun on pohjauduttava ny- kytilanteen tosietoihin

### **Eriytyneestä rakentamistavasta sekoitettuun**

Monista eri syistä on yhdyskuntara- kenteessa eri toimintamuodot eriyty- neet toisistaan. Rakennetaan asunto- alueita, työpaikka-alueita, palvelu- ja virkistysalueita jne. Aivan viime aikoi- na on ollut havaittavissa pyrkimystä takaisin sekoittuneempaan toiminnalli- seen rakenteeseen sijoittamalla sovel- tuvia työpaikkoja asutuksen sekaan sekä tuomalla palvelut asuinrakennuk- siin tai kortteleihin. Sekoitetulla raken- tamisella saavutetaan monimuotoisem- pi ja virikkeellisempi elinympäristö, missä terveellisellä tavalla eri ikäryh- mät ja toiminnat sekoittuvat.

### **Joustavaan moninaiskäyttöön**

Monet palvelutiloista ovat luonteel- taan ja käyttöajoitukseltaan sellaisia, että niiden moninaiskäyttö luontuu varsin hyvin, on taloudellista ja tar- koituksenmukaista. Varsin pitkälle on selvitetty esim. koulutilojen ja vapaa- ajantilojen käytön aiempaa parempaa yhteiskäyttöä.

Mm. ulkoilu- ja urheilutilat ja -alueet palvelevat hyvin sekä yleistä tarvetta että opetuskäyttöä.

Palvelutilavaraukset tulisi sijoittaa toisiinsa nähden niin, että eri palvelu- muotojen yhteistoiminnalle luodaan edellytykset. Tällöin saavutetaan tilo- jen käytössä taloudellisia säästöjä sa- malla kun tilat mukautuvat joustavas- ti muuttuviin tarpeisiin.

### **Riittävät varaukset arvaamattomille tarpeille**

Yleiset tarpeet tulisi suunnittelussa ottaa huomioon ylipitkällä aikatah- täyksellä. Yleistentonttien varaukset ovat monasti osoittautuneet riittämät- tömiksi yhteiskunnan kehityksen myö-

tä syntyneille uusille tarpeille. Ajatel- takoon esim. lasten päiväkodeille tar- vittavia tilavarauksia, joita on varsin vaikea sovittaa vanhoille kaava-alueille.

Samoin on oletettavissa, että tule- vaisuuden tarpeet ja mahdollisuudet käyttää virkistys ja vapaa-ajan palve- luja, tiloja ja alueita, tulevat olemaan tämän päivän näkökulmasta katsottu- na arvaamattomat.

Kaavoitukseen tulee kätkeä sisäistä väljyyttä ja joustoa ennakoimattomia

tarpeita varten riittävästi.

Asuntojen sisäisten ja ulkoisten pal- velujen välistä siirtymää tapahtuu. Va- kiintuneelta tuntuva jako asuntokoh- taisiin ja ulkopuolisiin palveluihin saat- taa varsin helposti muuttua. Riittävä- lä varmuudella ei voine sanoa kulkee- ko suunta lisääntyviin vai vähentyviin yhteistiloihin ja -palveluihin. Suunnit- telussa tulisi ottaa kuitenkin huomioon eri mahdollisuudet tulevissa ratkaisuis- sa."

## Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta

Suomen Asuntoliitto ry järjesti helmikuun 27. päivänä 1978 keskustelutilaisuuden Helsingissä aiheesta Vuokra-asuntojen omaksi lunastaminen.

Keskustelutilaisuuden alustajina toimivat johtaja Kalevi Sassi asuntopoliittisesta ja toimistopäällikkö Martti Lujanen sisäasiainministeriöstä.

Asunustaso julkaisee oheisena päälustukset.

## Vuokra-asuntojen omaksi lunastaminen — asuntopoliittikkamme pieni suuri kysymys

Rahoitusjohtaja  
Kalevi Sassi

Miksi olemme vuokra-asunto — omistus-asunto asetelmassa edenneet tilanteeseen, jossa on jouduttu ottamaan esille ajatus valtion asuntolainoittamien vuokra-asuntojen omaksilunastamista? Ja kuitenkin samanaikaisesti korostetaan voimakkain äänenpainoin vuokra-asuntotuotannon lisäämisen tarvetta.

Väitetään, että vuokra-asuntojen omaksi lunastaminen vähentää vuokra-asuntokantaa. Kysytään myös, jollei omaksilunastamista toteutettaisi, lisääntyisikö olemassa olevan vuokra-asuntokannan tarjonta. Nykyisen irtisanomissuojan samanarvoisuuden turvin voivat asuntolainoitetussa vuokra-asuntokannassa asua sekä varakkaat että vähäva-

raiset. Jos vuokra-asunto on tyydyttävä, varakas vuokralainen jatkaa asumistaan siinä ja sijoittaa liikenevät varansa esim. suurempaan autoon, kesämökkiin ja joskus lähimenneisyydessä kovan rahan asuntoon, jonka vuokrasi vähävaraiselle asunnontarpeessa olevalle. Tällainen tilanne on tänään yhtä mahdollinen niin kunnan kuin työnantajan omistamassa vuokra-asunnossa.

Asukkaiden vaihtuvuus olemassa olevassa vuokra-asuntokannassa on suhteellisen vähäistä. Irtisanomismääräysten koventamista vuokralaisen varallisuusaseman paranemisen perusteella ei voida pitää mahdollisena.

Moni vuokralainen olisi kuitenkin

halukas tässä tilanteessa lunastamaan hallitsemansa vuokra-asunnon omakseen. Myös valtakunnallinen asunto-ohjelma hyväksyi ja kirjasi tämän tavoitteeksi, johon tulisi käytännössä pyrkiä.

Vuokra-asunnon omaksi-lunastamisen nyttemmin herättäneet vastustajat perustelevat tässä kohden kantaansa sillä, että vuokralainen ei tajua syvällisesti omaa etuaan omaksilunastamista tavoitellessaan. Väitetään, että vuokra-asuntojen omaksilunastamisen mahdollisuuden tarjoaminen on helppohintaisista populismia jne.

Kun ehdotettu vuokra-asuntojen omaksilunastamisjärjestelmä ei pakota vuokratalon omistajaa tarjoamaan vuokra-asuntoja lunastettaviksi, eikä se pakota vuokralaista lunastamaan asuntoa omakseen, niin minkä vuoksi näin vapaaehtoista järjestelmää ei nähtäisi mahdollisena? Jos jotkut vuokranantajat ja vuokralaiset haluavat molemmat päästä eroon keskinäisestä vuokrasuhteestaan, ketkä haluavat ja mihin päämäärään pyrkien estää tuon järjestelyn?

Yksi oletettavissa oleva syy pitää vuokra-asuntojen omaksilunastamista epätarkoituksenmukaisena lienee se, että vuokra-asuntokannan supistumisen, vähäisenkin, nähdään kajoavan siihen keinovalikoimaan, jolla yhteiskunnan rakennemuutosta toteutetaan liikuttelulla ensisijassa nuorta työvoimaa talousalueelta toiselle.

Tässä kohden jää kysymään onko meillä enää kansakuntana ja kansantaloutena mahdollista ja tarpeellista muuttaa alueittaisia väestösuhteita sekä niiden sisäisiä ikärakenteita ajautumatta tietyn vaiheen jälkeen väestöllisesti ja aluetaloudellisesti hallitsemattomaan tilanteeseen?

Kun meillä ei liene enää tarvetta pyrkiä tietoisesti edistämään työvoiman liikkuvuutta maakunnasta toiseen, vuokra-asuntokannan säilyttäminen ja tuottaminen on pikemminkin tarpeen siellä,

missä nuori aktiiviväestö halutaan mm. vuokra-asuntojen avulla pysyttää kotimaakunnassaan tai kotikunnassaan.

On luonnollista että vuokra-asuntoja tuottavat erilaiset järjestöt puolustavat voimakkaasti vuokra-asuntojen tuottamisen tarvetta, koska tämän tarpeen olemassaolo on näiden tuottajajärjestöjen toiminnan jatkuvuuden edellytys. Se, että näiden vuokra-asuntojen tuottajien tietyt äänenpainot asettavat vuokra-asuntojen omaksilunastamisen kyseenalaiseksi, ei selity vuokra-asuntojen tuotantotarpeen korostamisella.

Vuokra-asuntoja halutaan tuottaa tiettyihin kasvupisteisiin ja keskuksiin, jotta näiden paikkakuntien väestön jatkuva kasvu voitaisiin turvata katsoimatta enemmälti sitä onko tuohon kasvutahtoon valtakunnallisia, kansantaloudellisia ja väestöllisiä edellytyksiä. Näiden paikkakuntien vuokra-asuntokanta pyritään säilyttämään koskemattomana myös omaksilunastamisen mahdollisilta vähentäviltä vaikutuksilta, jotta näiden vuokra-asuntojen muuttoväestön vastaanottokyky säilyisi.

Keitä nykyinen vuokra-asuntokanta palvelee ja keitä uusi tuotettava vuokra-asuntokanta on tarkoitettu palvelemaan? Ennen 1.7.1968 asuntolainoitetuun vuokra-asuntokantaan saa uuden vuokralaisen ottaa vuokranantaja. Kunnalla tai muulla julkisella viranomaisella ei ole hyväksymis- tai tarkastusoikeutta tuohon valintaan nähden.

Jotta tämän päivän asuntososiaaliset näkemykset saataisiin ulottumaan myös tuohon vuokra-asuntokantaan olisi otettava harkittavaksi eikö ennen 1.7.1968 valtion asuntolainoittamaan vuokra-asuntokantaan tulisi ulottaa vähintään samanlaiset vuokralaisten valinnan tarkastamista ja hyväksymistä kunnan toimesta koskevat säännökset kuin niitä koskevat 1.7.1968 jälkeen asuntolainoitetuun vuokra-asuntokantaan?

Tätä ns. vanhaa asuntolainoittettua



vuokra-asuntokantaa koskevien voimassaolevien määräysten valossa vaikuttaisi siltä, että tuohon kantaan ulotettu vuokra-asunnon omaksilunastaminen ehdotetussa muodossaan tuskin toisi mitään epäsosiaalista tai asuntopoliittisesti arveluttavaa muutosta huonompaan. Omaksilunastamisen avulla saataisiin tuosta vuokra-asuntokannasta lunastuskorvausten kautta asuntolainojen palautusmaksuja valtiolle, joka voisi ohjata nuo varat uuden vuokra-asuntokannan tuottamiseen todella vähävaraisille asunnontarvitsijoille.

Uudemmassa 1.7.1968 jälkeen asuntolainoitettussa vuokra-asuntokannassa vuokralaisten valinta tulee aina alistaa paikallisen kunnan hyväksyttäväksi ja kunta voi, jos katsoo siihen syytä olevan, pyytää kaikki ko. asuntohakemukset tarkastettavakseen voidakseen todeta, oliko asukkaan valinta oikein suoritettu.

Valitettavasti kunnilla on rajoitetut resurssit suorittaa noita tarkastuksia ja eräin paikoin vuokranantajat ovat antaneet ymmärtää, että heidän suorittamaansa asukkaiden valintaan ei ole tarpeen tai syytä kajota.

Oli miten oli tuo kuntien vuokralaisten valintaan kohdistuva hyväksymis- ja tarkastamisvelvollisuus on luonteeltaan sosiaalisesti perusteltu, eikä sen suorittamatta jättämiselle voida missään olosuhteissa löytää perustetta.

Vaikka tähän uudempaan vuokra-asuntokantaan valitut vuokralaiset ovat olleet asuntoa saadessaan tulotasoltaan ja varallisuusasemaltaan tuon asunnon saantiin oikeutettuja, ovat ilmeisesti monet heistä ajan ja kasvaneen varallisuuden myötä kiinnostuneita lunastamaan vuokra-asunnon omakseen. Koska kasvanut varallisuus ei voine olla ainaakaan nykynäkemyksen valossa asuntolainotetun vuokra-asunnon irtisanomispe- ruste, yksi keino heidän kohdallaan saada tuo asunto palvelemaan suurem-

massa asunnontarpeessa olevia on tuon asunnon omaksilunastaminen.

Keitä uuden tuotettavan asuntokannan tulisi palvella? Edellä on jo pariin kertaan todettu, että sen tulisi palvella nykyistä määrää ja hakijatietoisemmin sellaisia vähävaraisia asunnontarvitsijoita, jotka eivät kykene hankkimaan muunlaista siis omistusasuntoa ja tarkennettuna, jotka eivät kykene hankkimaan edes valtion osalainoit- tamaa omistusasuntoa.

Silloin ja vain silloin valtion asuntolainoittama vuokra-asuntokanta palvelisi niitä asunnontarvitsijoita, joille ne on alunalkaen tarkoitettu sekä vaalipuheissa luvattu.

Kuva on kuitenkin käytännössä toinen. Tilanne on jollain tavalla selvettävää perustetta kaipaava.

Jos toteamme, että valtion asuntolainoittaman vuokra-asunnon saantiperusteisiin kuuluvat enimmäistulorajat ovat korkeammat kuin vastaavanlaisen valtion asuntolainoittaman omistusasunnon kohdalla ja omistusasunnon hankintaan on kyettävä kokoamaan vielä omavaraosuuskin. Tuo pitäisi olla mahdollista pienemmin tuloin kuin vuokra-asunnon kohdalla. Me tuemme asuntosäästämistä tällä tavoin ohjaamalla parempituloiset säästämis- ja vuokra-asuntoihin. Jää kysymään mihin tuolla pyritään ja mitä tuolla saavutetaan?

Yhteiskunnan olisi aina oltava valmis satsaamaan sosiaalisesti välttämättömän vuokra-asuntokannan aikaansaamiseen. Yhteiskunnan on laadittava asuntopoliittisten tukimuotojen saanti-edellytykset siten porrastettuna, että kunkin hakijan asunnontarve ja hänen omat tuloihin sekä varallisuuteen perustuvat resurssinsa tulevat tasapuolisesti kohdelluiksi riippumatta siitä haakeeko hän vuokra- tai omistusasuntoa.

Lopuksi on erityisesti alleviivattava sitä, että asuntopoliitikassa ja vuokra-asuntojen tuotannossa sekä vuokra-

asuntojen jakelussa yhteiskunnan tulisi entistä ennakkoluulottomammin ja määrätietoisemmin satsata vähävaraisiin sekä heidän asunto-olojensa lopulliseen kohentamiseen. Vain siten kyetään poistamaan ne sosiaaliset ym. epäkohdat,

## Vuokra-asuntojen omaksilunastaminen

**Valtiot. lis.**

**Martti Lujanen**

**(sis.as.min.):**

Kysymys vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta on ollut asuntopoliitikassa keskustelussa esillä noin kuuden vuoden ajan, jonka aikana asiasta on mm. hallitusohjelmissa ja valtion tulo- ja menoarvioesityksissä mainintoja.

Asiaa käsiteltiin osana asuntopoliittisen järjestelmän kokonaisuudistusta veratien laajasti vuonna 1976 valmistuneessa valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa vuosille 1976—1985. Tämän jälkeen sisäasiainministeriö asetti lainsäädäntöä ym. koskevien yksityiskohtaisten ehdotusten laatimista varten vuoden 1976 marraskuussa työryhmän, joka luovutti mietintönsä 13.6.1977.

Työryhmän mietinnöstä on sittemmin pyydetty lausunnot, jotka puolestaan olivat asuntoneuvoston käytettävissä neuvoston laatiessa omaa lausuntoaan. Nykytilanne asiassa on se, että ministeriössä on valmistumassa asiasta lakiesitys, joka voitaneen saada hallituksen käsiteltäväksi lähiaikoina.

Kysymys vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta liittyy osaltaan siihen laajempaan pyrkimykseen, jonka mukaan nykyisiä eri hallintamuotojen välisiä eroja tulisi supistaa.

joita heikot asunto-olot synnyttävät ja näin autetaan osaltaan esim. vähävaraisia nuoria sijoittumaan yhteiskuntaan sen aktiivisiksi jäseniksi. Tähän tähtää osaltaan myös asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen omaksilunastaminen.

Tärkeänä tavoitteena on tässä yhteydessä pidettävä sitä, että kaikilla väestöryhmillä tulisi olla todellinen mahdollisuus valita hallintamuotonsa vuokra- ja omistusasuntojen välillä. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi tarvitaan luonnollisesti muitakin toimenpiteitä kuin vuokra-asuntojen omaksilunastaminen. Näitä ovat mm. valtion asuntolainoit- tamisen kehittämisen sekä asuntosäästämiseen ja pankkien vastaantulo- lainoitukseen liittyvien nimenomaan ensiasunnon hankkijoiden asemaa vaikeutavien epäkohtien poistaminen.

Mitkä sitten ovat ne syyt, jotka ovat johtaneet siihen, että huomattavan suuri osa väestöstä asettaa omistusasunnon etusijalle vuokra-asuntoon verrattuna.

Omistusasunnon asuvan vaikutusmahdollisuudet lähiympäristöönsä ja mm. asuntonsa sisäisistä korjauksista päättämiseen ovat ensinnäkin suuremmat kuin vuokra-asunnoissa asuvien. Myös asumisturva on omistusasunnoissa parempi kuin vuokra-asunnoissa. Edellä olevasta ei tule tehdä sitä johtopäätöstä, etteikö vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia tulisi parantaa ja asumisturvaa lisätä. On kuitenkin il-

meistä, ettei näiden kahden hallintamuodon välistä eroa mm. vaikutusmahdollisuuksien osalta ole mahdollista kokonaan poistaa.

Myös asumiskustannusten osalta omistusasuntoja pidetään edullisempina kuin vuokra-asuntoja. Tämä johtuu mm. aravalainoitettujen vuokra-asuntojen vuokranmääräytymisperusteista, joiden mukaan vuokralaiset maksavat asuntoonsa kohdistuvia lyhennyksiä aivan samalla tavoin kuin omistusasuntojen asukkaat. Lisäksi vuokralaiset maksavat vuokrasaan vuokranantajan omalle pääomalle lasketusta korosta aiheutuvat menot.

Nykyisestä vuokranmääräytymisjärjestelmästä johtuu, että vuokralaisten markkamääräiset asumiskustannukset ovat samanlaisilla lainoilla lainoitetuissa asunnoissa jonkin verran korkeammat kuin omistusasunnoissa. Ratkaisevana erona on myös se, että omistusasunnossa asuvat lisäävät lainoja lyhentäessään omaa varallisuustasoaan kun sen sijaan vuokralaisten osalta ei näin ole asiantaita.

Edellä esitetyt näkökohdat huomioon ottaen on ymmärrettävää, että vuokralaisten keskuudessa esiintyy huomattavaa kiinnostusta omaksilunastamista kohtaan. Toisaalta on ymmärrettävää, että useilla tahoilla omaksilunastamisjärjestelmän toteuttamiseen liittyi epäily, jonka mukaan järjestelmästä voisivat käytännössä hyötyä vain aravavuokra-asunnoissa asuvista vain tulotasoltaan keskitasoa paremmassa asemassa olevat. Lisäksi ei pidetty asianmukaisena ratkaisuna, että nimenomaan pienempituloisten käytössä olevaa asuntokantaa lähdeittäisiin vähentämään. Eri tahoilta esitettiin myös epäilyksiä siitä onko järjestelmä mahdollista toteuttaa sellaisena, ettei se lisäisi valtion rahoitustarvetta.

Tarkasteltaessa asuntoneuvoston viime vuoden lopussa hyväksymää omaksilunastamisjärjestelmää voidaan todeta,

että edellä esitetyt ongelmat on varsin pitkälle kyetty voittamaan.

Ehdotettu järjestelmä on ensinnäkin perusteiltaan varsin sosiaalinen sikäli, että pienempituloisten omaksilunastamismahdollisuuksia on pyritty parantamaan tulo- ja varallisuustason mukaan voimakkaasti porrastetulla omaksilunastamisen yhteydessä myönnettävillä henkilökohtaisilla lainoilla. Samaan aikaan on ehdotettu siirryttäväksi käytäntöön, jossa omaksilunastettujen asuntojen arvonnousu ei tulisi kuin kohtuulliselta osaltaan omaksilunastajan hyväksi, jonka johdosta omaksilunastetut asunnot palvelisivat pitempiaikaisesti kohtuuhintaisten omistusasuntojen tarvitsijoita.

Myöskään valtiolle järjestelmä ei aiheuttaisi lisämenoja. Päinvastoin on asiaa tutkineen työryhmän mietinnössä arvioitu, että kunnat saisivat kutakin tuhatta omaksilunastettavaa vuokra-asuntoa kohden noin 20-30 miljoonaa markkaa käytettäväksi kunnille avustuksina vuokra-asuntojen hankkimista varten tai muuhun asuntohallituksen hyväksymän ohjelman mukaiseen tuentarpeessa olevien henkilöiden asuntoolojen parantamiseen.

Tässä yhteydessä on huomattava, että vaikka omaksilunastamistapahtuman yhteydessä asuntokannasta poistuu yksi vuokra-asunto, niin samalla poistuu yksi vuokra-asunnon tarvitsija. Näin ollen ja kun ottaa huomioon järjestelmän kokonaisuudessaan, ehdotettua järjestelmää on pidettävä varsin pitkälle asuntopolitiikan sosiaalisia tavoitteita toteuttavana.

Lopuksi katson tärkeäksi käsitellä lyhyesti sitä, kuinka laajasti omaksilunastamisjärjestelmä tulisi sovellettavaksi. Mitä ensinnäkin nykyiseen aravavuokralokantaan tulee, ei järjestelmää ainakaan ensi vaiheessa ole tarkoitus soveltaa kunnan omistamissa vuokra-asunnoissa. Poikkeuksena olisivat täl-

löin vain ne kunnat, joiden osalta vuokra-asuntojen tarjonta ei omaksilunastamisen johdosta vaarannu. Muiden vuokralaisten osalta järjestelmään siirtymisen edellyttää ensin kiinteistön omistajan suostumusta. Tätä edellyttää jo yhtiömuodon muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi, joka on omaksilunastamisjärjestelmän toteuttamisen käytännön edellytyksenä. Itse omaksilunastaminen edellyttää sen jälkeen vuokralaisen päätöstyötä. Tässä yhteydessä on syytä korostaa sitä, että niiden vuokralaisten asema, jotka eivät halua käyttää omaksilunastamismahdollisuutta hyväkseen, ei mitenkään aikaisempaan tilanteeseen verrattuna huonone.

Lain voimaantulon jälkeen lainoitettujen talojen osalta lähtökohtana olisi se, että muut kuin kuntien ja myöhemmin erikseen määriteltävien yleishyödyllisten yhteisöjen omistamat hankkeet

olisi alunperin toteutettava asunto-osakeyhtiömuotoisina, jolloin vuokralaisilla näissä yhtiöissä olisi suoraan lakisääteinen oikeus asuntonsa omaksilunastamiseen sen jälkeen kun vuokralainen olisi asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta.

Ns. yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia kiinteistöjä voitaisiin lainoittaa joko asunto-osakeyhtiömuotoisina, jolloin näissä olisi alunperin omaksilunastamismahdollisuus tai muuta omistusmuotoa hyväksikäyttäen, jolloin omaksilunastamisjärjestelmän toteuttaminen edellyttää asiasta myöhempää erillistä päätöstä.

Kuntien omistamat hankkeet pidettäisiin kuten nykyisen kannan osalta pääsääntöisesti myöskin voimaantulon jälkeen lainoitettavien asuntojen osalta omaksilunastamisjärjestelmän ulkopuolella.

## Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu

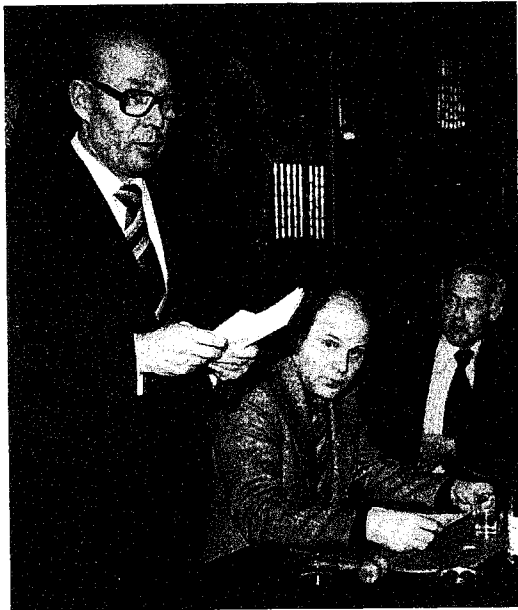
Suomen Asuntoliitto järjesti vuonna 1977 itsenäisyytemme 60-juhlavuoden merkeissä asuntoaiheisen kirjoituskilpailun, jonka teemana oli:

**"YHTEINEN ASIAMME — ASUMINEN"**

Kilpailu on nyt ratkaistu ja sisäasiainministeri Eino Uusitalo jakoi kilpailun palkinnot Asuntoliiton keskustelutilaisuudessa 13.12.1977.

Kirjoituskilpailu oli avoin kaikille ja siinä huomioitiin kirjoituskilpailua varten kirjoitetut artikkelit sekä tiedotusvälineissä ilmestyneet teemaan liittyvät kirjoitukset. Kirjoituksissa toivottiin käsiteltävän eri kannoilta tämän päivän asumisen tasoa Suomessa. Arvostelussa kiinnitettiin erityistä huomiota kirjoitusten laatuun, asiallisuuteen ja merkitykseen asuntoasiain kuluttajavälitukseksi.

Kilpailulautakunta jakoi palkinnot seuraavasti:



Ministeri Eino Uusitalo esitelmöimässä Asuntoliiton keskustelutilaisuudessa. Vieressä puheenjohtaja Tapio Koivula ja kirjoituskilpailun palkintolautakunnan puheenjohtaja, toimitusjohtaja C. F. Sandelin.

Kilpailulautakunnan puheenjohtajana toimi toimitusjohtaja C.F. Sandelin ja muina jäseninä päätoimittaja Antti Henttonen, varatuomari Kalevi Sassi ja diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi.

Voittaneet kirjoitukset on julkaistu tämän Asumistason seuraavilla sivuilla.

### ASUNTOTUOTANNON AMMATTIHENKILÖT

I palkinto 2.000 markkaa

Ylitarkastaja Antti-Pekka Miittinen:  
"Ympäristötekijät ja peruskorjaus" (Kirjoitus AH-Uutisissa 3—4/77)

### AMMATTITOIMITTAJAT

I palkinto 2.000 markkaa

Toimittaja Sakari Räsänen:  
"Tulo lähioon" (Kirjoitus Helsingin Sanomissa)

### MUUT KIRJOITTAJAT

I palkinto 2.000 markkaa

Filosofian maisteri Liisa Horelli:  
"Asuminen ja mielenterveys".

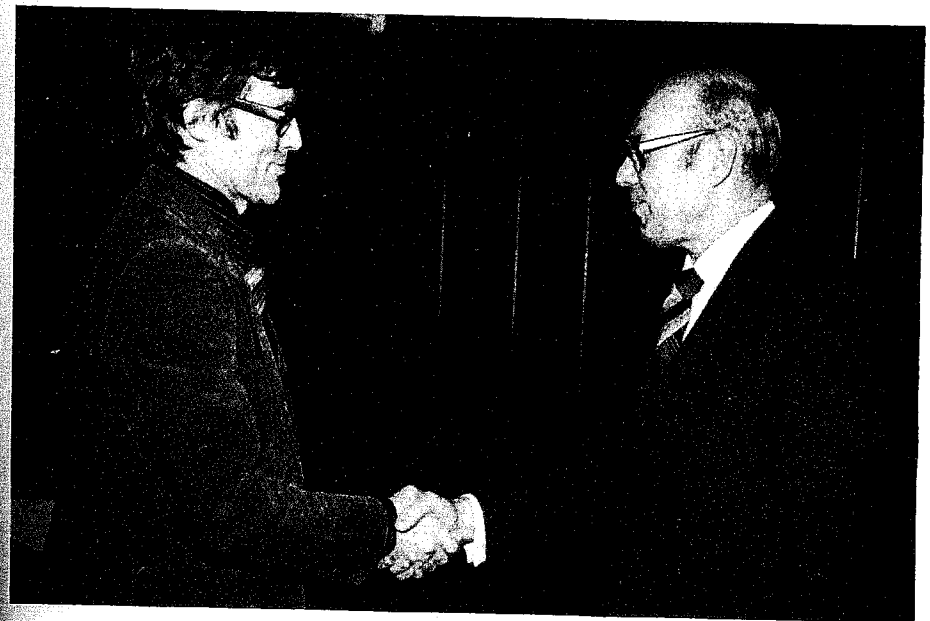
## Ympäristötekijät sekä peruskorjaus

**Antti-Pekka Miittinen**  
ylitarkastaja

Valmiiksi kehittyneet yhdyskunnat muodostavat tuttuine maisema- ja rakennuskokonaisuuksineen, ihmissuhteineen, sekä monine pienimittakaavaisine palveluineen sellaisen asuin ympäristön, jonka merkitystä on monessa yhteydessä korostettu. Arvostus on usein herännyt liian myöhään ja hyvin kehittynyt ympäristökokonaisuus on ennättänyt tu-

houtua nopeasti tapahtuvan rakentamisprosessin tieltä.

Kiristynyt rahoitus tilanne on tavallaan "välttämättömyyden pakosta" painottanut uusia puolia olemassa olevissa hyvissä yhdyskunnissa, ja täten myöskin taloudellisin perustein ollaan hyväksymässä laajamittaiseen olemassa olevien asuntoalueiden ja yhdyskuntien säilyttä-



"Ympäristötekijät ja peruskorjaus" oli ylitarkastaja Antti-Pekka Miittisen kirjoituksen otsikkona.

miseen tähtäävät pyrkimykset.

Peruskorjaamalla saavutettavat taloudelliset arvot ovat helpoimmin mitattavissa, muun muassa syntyvien käyttökustannusten perusteella. Samoin voi asukas verraten helposti todeta ne asuimistasossa saavutetut parannukset, jotka peruskorjaustoimenpiteillä on aikaansaatu tilankäytössä ja varustetasossa.

Vaikeimmin mitattavissa ovat ne tekijät, jotka vaikuttavat yhdyskuntien, ympäristöjen kautta ihmisen viihtyisyyteen ja joihin perusparannustoimenpitein voitaisiin oleellisesti vaikuttaa. Jotta ympäristötekijöiden merkitystä yhdyskuntasuunnittelun ja peruskorjaustoimenpiteiden avulla luotavien myönteisten ominaisuuksien kannalta voidaan lähemmin tarkastella, on selvitettävä ne psykologiset ja käsitteelliset tekijät, jotka alueella vaikuttavat.

#### **Ympäristökäsite**

Ympäristö on arkikielessä käytetty sana. Sen voi katsoa merkitsevän tienoota, seutua, kaupunkia, työpaikkaa, lapsuuden pihamaata ja elämänympäristöä. Vaikka sana esiintyy varsin usein julkisuudessa, sitä lienee syytä käsitteellä hieman täsmentää.

Ympäristö muodostaa kokonaisuuden esimerkiksi seuraavasti:

- luonto eli ekologinen ympäristö
- jokaisen ihmisen oma eli psyykinen ympäristö
- muiden ihmisten vuorovaikutuksena syntynyt ympäristö eli sosiaalinen ympäristö
- ihmisen tekemä eli teknologinen ympäristö, kylät, kaupungit ja yhdyskunnat.

Nämä kaikki tekijät vaikuttavat yhdyskuntasuunnittelussa ja ovat olemassa jo jossakin muodossa valmiissa yhdyskuntarakenteissa.

Siitä yksilöllisestä kuvasta huolimatta, mikä ihmisellä on kylästään tai kaupungistaan, muodostuu kuva kuitenkin

suurelta osaltaan eri ihmisillä samoista tekijöistä.

On muistettava, ettei hyvä asuinympäristö merkitse yksinomaan esteettisiä arvoja, kauniita rakennuksia ja miljööitä, värejä ja muotoja, leikkipaikkoja ja puutarhoja.

Hyvässä ympäristössä on luonnollisesti nämä tekijät oikein toteutettu, mutta ennen kaikkea on kysymys fyysisen ympäristön ja psyykkisen ympäristön suhteesta. Tällöin on kysymys luonteeltaan monipuolisista rakennetuista yksiköistä, työpaikoista, palveluista, vaihtelevista ja valinnanvaraisista asumismuodoista.

Ympäristöpsykologiassa pyritään selvittämään ympäristön ja ihmisen käyttäytymisen välisiä suhteita. Tunnettu tiedemies, tohtori Lynch on esittänyt, että ihmiselle rakennetuista yhdyskunnista muodostuva kuva koostuu seuraavista konkreettisista tekijöistä.

- Väylät, joilla ihminen liikkuu, kadut, tiet, käytävät. Liikkuessaan kaupungilla ihminen sijoittaa monia tekijöitä katuverkoston mukaan. Vanhat tutut väylät luovat turvallisuutta.
- Rajat, viivamaiset tekijät, jotka eivät ole väyliä. Ne ovat esteitä vapaan liikkumisen tiellä, kuten rantaviivat, rautatieleikkaukset, kanavat, muurit, aidat.
- Alueet, jotka eroavat kokonaisuuksina toisistaan, kuten torit, asuntoalueet, ratapihat, teollisuusalueet.
- Solmukohdat, ostoskeskukset, tienristeykset.
- Maamerkit, jotka muodostavat mitataavassa erittäin tärkeän osan ympäristötekijöistä. Erikoiset rakennukset, muistomerkit, torit, pellot, puut ja vuoret, jotka näkyvät kauas. Ne voivat olla myös pieniä merkkejä, kuten mainos, kadun kilpi, kioski, joiden kohdalla ihminen voi tehdä treffit. On todettu, että ihmiset hah-

mottavat kaupungin, sen rakenteen ja eri toiminnot tällaisten merkkienvallalla. On tärkeätä, että mainituilla tuntomerkeillä on historiansa.

Olevissa rakenteissa mainitut tekijät ovat muodostuneet usein pitkän historiallisen prosessin kuluessa ja ihmisen sopeutuminen niihin samoin kuin niiden hyväksikäyttö elämän eri tilanteissa on saavuttanut tutut ja vakiintuneet muotonsa.

#### **Ympäristö ja kehittyvä ihminen**

Ihmisen elämä on ajallisesti peruuttamaton kokonaisuus, jossa kokemukset ja elämykset seuraavat toisiaan, edelliset kokemukset ovat taustana uusille elämyksille, eikä mitään aikaisempaa elämystä ja kokemusta voida pyyhkiä pois.

Kehitys on oma kokonaisuutensa. Ympäristö vaikuttaa ihmiseen jo ennen syntymää. Ympäristön aiheuttamat raskaudenaikaiset häiriöt saattavat vaikuttaa läpi yksilön elämän.

Persoonallisuuden pääpiirteet kehittyvät 4—6 vuoden iässä. Aistit ja älykyys saavuttavat lopullisen tasonsa 15—16 vuoden iässä.

Tämän perusteella kaikki mitä ihminen kokee ennen 16 ikävuottaan, vaikuttaa merkittäväällä tavalla ihmisen koko loppuelämään, kehittymiseen avoimeksi, tasapainoiseksi ja tunteensa hyväksyväksi aikuiseksi. Sen vuoksi ympäristön laadun merkitys ihmisen ja yhteiskunnan kannalta vaikuttaa koko tarkoituksellään jo lasten ja nuorten ikäkaudella. Vanhoissa hyvissä yhdyskunnissa on todettu olevan myönteisiä laatutekijöitä runsaasti.

Pitkälle ajatellen yhdyskuntien oikea suunnittelu ja rakentaminen kehitysvaiheessa olevalle ihmiselle säästää yhteiskuntaa kalliiksi muodostuvilta sosiaalisilta tuki- ja huoltotoimilta kaikkine niihin liittyvine laitoksineen.

Tällöin on suuri merkitys niillä kei-

noilla, joilla voidaan tukea olemassa olevien myönteistä vaikutusta omaavien tekijöiden säilyttämistä kaupungin ja ja maaseudun asuinympäristöissä.

Englantilainen tiedemies, tohtori Laing on todennut, että nykyisen rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä olevalla lapsella on lähes 10 kertaa suurempi mahdollisuus joutua hoitoon mielenterveyden järkkymisen vuoksi kuin päästä esimerkiksi yliopistoon opiskelemaan. Vanhoilla, rakenteellisesti kauan valmiina olleilla yhdyskunnilla tämä trendi on selvästi myönteisempi. Ympäristön merkitys on siksi arvioitava täysin uudelleen.

#### **Huonot ympäristöt vieraannuttavat**

Professori Erik Allard on esittänyt, että ellei ihminen tunne olevansa osa ympäristöä, on ihminen vieraantunut, käyttääkseni tuota muotitermiä.

Vieraantuminen aiheuttaa välinpitämättömyyttä ja epävarmuutta, jonka vaikutus ympäristöön ja sen kehitykseen ja muotoutumiseen on vahingollista ja epäsosiaalista.

On todettu, että nykyisten kaupunkirakenteiden muodostumisessa on sellaisia piirteitä, joilla on sekä nuoria että vanhoja koskevia suuri vieraannuttava vaikutus.

Eräänä perussyynä on se, ettei uudistuvia yhdyskuntiamme ole yleensä suunniteltu ihmisen todellisista perustarpeista lähtien.

Näitä perustarpeita on monella taholla selvitetty ja on voitu todeta, että yksinomaan korkeatasoiseen teknilliseen toteutukseen perustuvissa asuntoalueissa eivät nämä tarpeet saavuta tyydytystään. Täten voidaan korostaa entistä vahvemmin perustein olemassa olevien hyvien yhdyskuntien säilyttämisen suurta tärkeyttä ja merkitystä.

Olisi kuitenkin selvitettävä, millä tavalla psyykinen ja sosiaalinen tarve voidaan muuttaa rakenteilla teknologisen

ympäristön tiloiksi ja esineiksi.

Ollaan kyllä selvillä, että tuo kääntäminen on vaikea tehtävä ja tiedetään, että moni asia voi tyydyttää samaa tarvetta ja yksi asia voi tyydyttää monia tarpeita, kuten tri Häyrinen on todennut.

Palvelujen viivästyminen aiheuttaa vaikeasti turhauttavia ongelmia varsinkin lapsille, vanhuksille tai muille kotiin sidotuille perheenjäsenille.

Yhdyskunnan toiminnallisten edellytysten tulisi olla valmiina asukkaana sinne muuttaessa, ja näin tilanne useimmiten on, tai verraten helposti sellaiseksi palautettavissa vanhoissa yhdyskuntarakenteissa.

Samalla kun asuntokantaa korjataan, olisi tarpeellista suorittaa parantavia toimenpiteitä myös ympäristöön kuuluvissa rakenteissa, kuten kunnallistekniikan palveluissa, energianhuollossa, asuinkortteleiden yhteispalveluissa, leikki- ja oleskelutilojen järjestämisessä.

#### **Aikatekijä korostaa peruskorjauksen merkitystä**

Tavoitteet ovat tietenkin muuttuneet ajan kuluessa, jolloin ympäristöön on syntynyt myös haitallisia historiallisia jäänteitä, jotka usein antavat kuvan siitä, ettei ihminen ole voinut mitään ympäristölleen. Nykyinen käsitys on kuitenkin toinen.

Vanhat yhdyskuntarakenteet, olemassaolevat asuntoalueet ovat ajan myötä saavuttaneet arvoja, jotka usein puuttuvasta ajanmukaisesta varustetasostaan huolimatta ovat ihmisen elinympäristönä uusia rakennettuja yhdyskuntia viihtyisämpiä ja terveempiä myös psyykkiseltä tasoltaan.

Aika on merkittävä tekijä analysoitaessa niitä arvoja, jotka leimaavat vanhoja, hyviä yhdyskuntakokonaisuuksia. Eri aikakausina tapahtunut rakentaminen on oleellisesti luonut ympäristöä moniarvoisemmaksi ja mittakaavoiltaan

rikkaammaksi.

Yksittäisen rakennuksen tarpeellinen ja taloudellisestiikin perusteltu korvaaminen uudella rakennuksella ei ole oleellisesti muuttanut ympäristökuvaa, johon ihminen on ajan myötä sopeutunut ja löytänyt siitä identiteetilleen välttämättömyyttä taustaa.

Voimakaspiirteinen, rauhallinen luonnonmaisema, kyläyhteisö, kaupunkimiljöö, ei kärsi korvaamattomia vahinkoja, mikäli korvaava tai täydentävä rakentaminen suoritetaan tuon olemassa olevan miljöön ja rakennuskannan luonteen mukaisesti ja sen ehdoilla.

#### **Peruskorjaustoiminnan vaikutusmahdollisuuksia**

Olemassa olevaa rakennuskantaa parantamalla ja peruskorjaamalla taataan siellä asuville nykyaikaista asumistasoa vastaavat mukavuudet. Asukkaiden tarve muuttaa pois uusiin asumuksiin ja uusille asuntoalueille vähenee, vanhukset voivat jäädä asumaan entisille asuinsijoilleen ja uudet asukkaat vähin erin ja helpommin sopeutua ajan myötä turvalliseksi koettuun yhteisöön.

Kaupunkialueilla voidaan pitää asuntokantaa asumiskäytössä ja säilyttää sinne jo aikaisemmin rakennettu palveluiden verkko tehokkaana, sillä peruskorjaamalla asuntokantaa houkuttelevat kohonneet mukavuudet myös uusia perheitä muuttamaan uudelleen keskeisille alueille. Konttoristuminen vähenee ja yhdyskunta muuttuu eläväksi myös asukkaiden ikärakenteen tullessa monipuoliseksi.

Sen sijaan monissa uusissa asuintiivistymissä tilanne sattaa olla pitkän aikaa asukkaana kannalta vaikea.

#### **Ympäristötutkimus välttämättömyyttä**

Olen jo maininnut, että aiemmin alueelliset erot ja omaleimaisuus syntyivät

eri aikakausien rakennustapojen aiheuttamista eroista, samanaikaisesti rakennetut alueet olivat pieniä. Asuntojen suuri tarve on johtanut valtavien alueiden yhtäaikaiseen rakentamiseen verraten samanlaisin suunnittelu- ja rakennusteknillisin menetelmin, josta johtuva monotonisuus aiheuttaa erityisiä ongelmia omaleimaisen ympäristön aikaansaamiseksi.

Amos Rapoport ja Robert Kantor ovat todenneet, että havaintoärsykkeiden tason madallus on johtanut ympäristöön kohdistuvan mielenkiinnon häviämiseen. He ovat keränneet laajan tutkimusaineiston, jonka käsittely on osoittanut oikeaksi voimakkaan tarpeen vilkkäseen ja moniselitteiseen havaintoympäristöön.

Rikas havaintoympäristö kuuluu myös hitaammin ja toisaalta aika luo tilaisuuden uusien ärsykkeiden syntymiselle. Monipuolinen ympäristö luo siten itsensä yhä uudelleen.

Ympäristön pitäisi olla suunnitelmallisesti siten viimeistelemätön, että tarvittavat lisäykset voidaan asukkaiden toimesta suorittaa ja siten aikaansaada moninaisuutta ja edelleen jännitteisyyttä ja kiinnostavuutta.

Muun muassa nämä tekijät vaikuttavat painokkaasti olevien hyvien asuntoalueiden säilyttämisen puolesta sekä niiden saattamista peruskorjaamalla asukkaiden tarpeet monipuolisesti tyydyttävään käyttöön.

Eräs oleellinen vaikeus ilmenee asuintiivistymistä suunniteltaessa. On voitu suorittaa vain erittäin puutteellisesti toteutuneiden alueiden tarkkailua, eli palaute, takaisinkytkentä on heikkoa. Tämä riippuu osittain siitä, että yhdyskuntasuunnitelmat toteutuvat verraten hitaasti ja ympäristön sisäänajo todellista ympäristöarviointia silmällä pitäen kestää useita vuosia.

Tällaisen ajanjakson kuluessa on nykyisen nopean muutoseurannan aikana

ehditty toteuttaa monia virheellisiä suunnitelmia, purkaa ja tuhoaa hyviä aluekokonaisuuksia, viihtyisäksi kehittyneitä asuntoryhmiä, ennenkuin palautetta on tulossa. Ympäristön kehittämisen kannalta on tärkeää, että mahdollisimman monista eri vuosikymmenien ajalla valmistuneista asuntoympäristöistä suoritettaisiin ns. miljöö- ja asuttavuustutkimus. Olisi pyrittävä kokeellisesti selvittämään, miten erilaiset ympäristöt vaikuttavat ihmisiin.

#### **Hyvät suunnitelmat, oikeat päätökset**

Hyvän ympäristön säilymisen edellytyksenä on päätöksentekijöiden voitava ymmärtää ne arvot, jotka sisältyvät vanhan, hyvän ympäristön ominaisuuksiin.

Korkeatasoinenkin suunnitelma on arvoton, ellei sitä voida oikean poliittisen ja taloudellisen päätöksenteon avulla toteuttaa.

Ihminen on voinut tähän saakka käyttää häikäistyneenä hyväkseen kaikki keinot tavoitteidensa saavuttamiseksi teknillisesti jatkuvasti paranevassa ympäristössä. Luonto ei enää kestä tuota kuormitusta ja on pakko ryhtyä säätlemään teknillisten keinojen käyttöä. Veden ja maaperän sekä kasvuston kyky uusiutua on koetuksella ja nykyinen kehitys aikaansaa useimmille ihmisille yhä epämiellyttävämpiä elinympäristöjä.

Riittävän kaukonäköisellä suunnittelulla, saattamalla mahdollisimman suuri osa jo rakennetuista alueista jatkuvan, harkitun ja taloudellisesti perustellun peruskorjaus- ja parannustoiminnan kohteeksi on mahdollista saada ympäristöjen tuhoutuminen pysäytettyä.

Onnistuminen tässä merkitsee todellisten tavoiteltavien arvojen toteutumista yhdyskunnissamme. Vasta silloin pystymme rakentamaan jotain todella merkittävää uutta, inhimillisten arvojen mukaista ympäristöä ihmistä itseään, emme ihmisen luomia välineitä varten.

# Tulo lähiöön

Sakari Räsänen

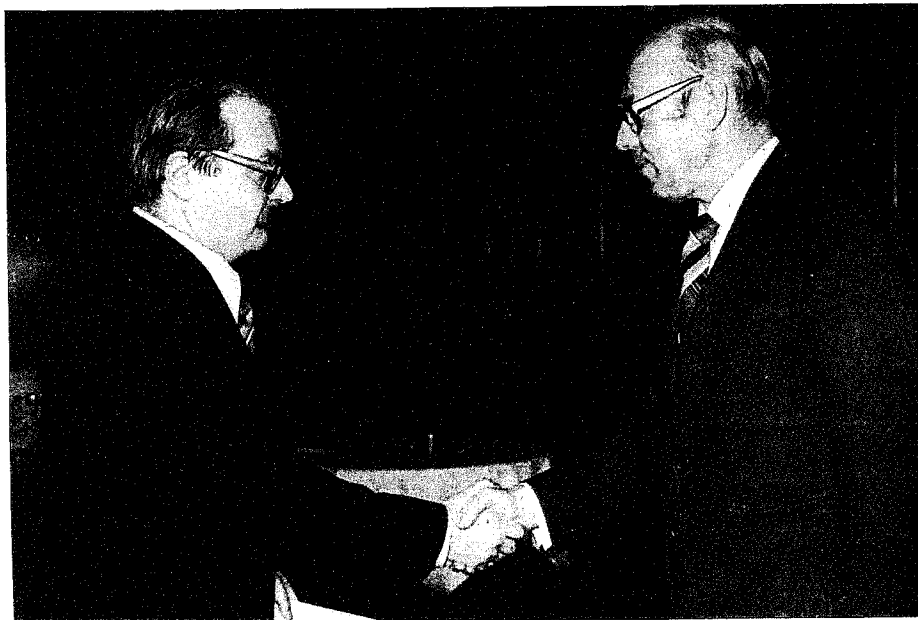
Kello 17,44, puolta minuuttia yli, Rekolan aseman taseristeyksen puomit laskeutuvat alas, ja aseman kello pälähtää hermostuneesti soimaan.

Kello 17,45 ruuhkajuna törmää naama totisena näkyviin Havukosken mutkasta. Se näyttää purevan huultaan pysähtyneeseen kiiressä oikeaan kohtaan.

Heti saatuaan nokkansa asematuvan kohdalle se sählähdättä ovensa auki, niin

kuin avaisi kiiressä nappinsa. Se ei läähätä, eikä seisauta eteenpäin menon ajatustaan. Se työntää kuin kyynärpäällä, että menkäähän tuosta, siitä vain, siihen on ajettu hiekkaa laituriksi, tai hypikkää vaikka hankeen. Kyllä sinne sopii.

Kello 17,46 juna on jo täydessä menossa Hanalaan, siellä hypitään samalla tavalla kuraan. Ja Korsossa taas, hei



"Tulo lähiöön" oli otsikoitu toimittaja Sakari Räsänen voittanut kirjoitus.

jäikö joltakin muovikassi? Seuraavat Savio ja Kerava, joka on tämän junan pääteasema.

Seuraava juna...

Tämä on tuloa lähiöön ratavarresta, sitä suurhelsinkiläisyyttä, jota ei ole kirjattu aikakirjoihin, ei runoihin eikä novelleihin. Ei sitä ole filmattu lähiö-laukauksiin eikä syntisiin lauluihin, ei huomattu viestinnän sähköisillä kanavilla eikä viihtyvyyssammaisten tutkimuksissa.

Se on kaupunkilaisuutta, joka kestää ehkä vajaan minuutin lähiöratojen kymmenillä asemilla, seisakkeilla ja pysäkkeillä. Tuoksinnan hetki, jonka lähes satatuhatta ihmistä kokee kahdesti päivässä Helsinkiin tulossa ja sieltä paluussaa.

Satatuhatta matkaa Suur-Helsingin paikallisradoilla, ruljanssi, josta päättävät tahot ovat takuulla väraantuneet. Mieskuntoisen työssä käyvän kansan tajuton, junanhajuinen toimeton tila, tosi urbaani olo, jossa ei mietitä, missä tämä matkaamistapa on ihanteeksi taottu.

On niin hyvät yhteydet ratavarresta Helsinkiin!

Siinä oppii tuntemaan tuhat tikkitakia ympäriltä, kumisaapaskelit ja virkkausmallit, laukut ja kassit, sydänsarjat ja uutissivut, häiriököluonteet, rasvaiset korttipakat, erikoistarjoukset ja hattuilut työpaikoilla ruokatuntien jälkeen.

On kaikilla samat naamat aamuin ja illoin, illoin harmaampina.

Näkee tuhat tapaa tappaa aikaa matkalla lähiöön, huolet ja murheet ja kaljoittelut, povet ja polvet ja eiliset illat. Keneltä ratkeaa suurristikko välillä Pasila Tikkurila, keneen iskee Viktoria. Kuka katsoo miestä neljäskymmenissä, kuka miettii, mitä voisi illalla tehdä.

Sitten on vain se lähiö. Se on Havukoski, joka näkyy kuin kummituslinna Rekolan asemalle, etelästä, radan

itäpuolelta.

Havukoski on parissa vuodessa nousunut julmansuuri kenno, miltei mitättömä palveluineen, köyhine virikkeineen, kasvavine ongelmineen. Kolmattuhatta lähiöön tulijaa, kolmattuhatta huolta toimeentulosta, ihmisuhteista, asumisesta, harrasteista, kulkemisesta, vapaa-ajasta. Kuka senkin on vapaasti valinnut elinympäristökseen?

Samanlaisia lähiöitä on joka asemalla.

*Savion suoralla aidan pylväät  
saavat aamuvalossa sinisen sävyn,  
ja Korson aseman lähellä  
kasvaa kultalattvainen haavikko.  
Hiekkaharjun peltoaukealla  
töihin menevät katsovat  
kaunista päivännousua.  
Kaukana tilustiellä  
ravaa kepeäjalkainen varsa  
kuin unelma jostakin vapaammasta.  
Aamuseitsemän duunarijunaan  
tuli Keravan putkasta mies,  
joka valitti että vielä  
on näkö nolla ja huono jalkatyö.  
Iski silmää ja pummasi tupakan,  
joltain hinnnan myös pilettiin.  
Ennen Tikkurilaa ehti kertoa syyn  
tähän hetkelliseen "salettiin".  
Sanoi kyllästyneensä elämään  
avoliitossa yksiössä,  
joka oli niin suuren suuri  
että siellä oli aina yksinään.  
Hyvä käytös lähiöjunassa  
pysyy paikallaan.  
Hyvä käytös ei siirtele  
penkissä jalkojaan.  
Hyvä käytös edellyttää  
että et muita huomaakaan.  
Hajuista pahin on härski  
makkarapiirakan haju  
Helsingin asemalta.  
Ja Hai-saappaan haju,  
jonka voittaa yleensä hiki.  
Puhtain on metallinaiesten  
rautuinen haju iltajunissa.*



Nainen tuoksu parhaalta,  
kun ei tuoksu lainkaan.  
Kypsien naisten kasvot  
ovat huolekkaat  
omasta ikääntymisestä,  
työn loppumattomuudesta,  
kassien painosta,  
ymmärtämättömyydestä.  
Kun he lähiöjunassa  
ajattelevat miestään,  
heidän ilmeensä lukkiutuvat.

Lähiöön tulon laadusta  
on syytä muistaa,  
että kaksi vuosikymmentä sitten  
kaupunkilaisuutta mainostettiin  
kaikein ihanimpana  
kamarielämänä, muka vessat  
ja vesijohdot olivat

kaiken ihmisyysden mitta.  
Kun se ei riittänyt,  
sanottiin, että työtä,  
ainoata ihmisarvoista työtä,  
keveissä vaatteissa, hyppyset  
puhtaina, sattoi tehdä  
vain kaupunkiseudulla.  
Siinähan vasta ihmisyys toteutui,  
kun ei varissut lunta niskaan,  
ja saattoi astella keveästi  
kivetyillä puhtailla kaduilla.  
Nyt sanotaan, että saat niin paljon  
neliötilaa niin ja niin monella  
lainatulla kymppitonilla,  
hyvien yhteyksien päästä,  
jos kykenet jostakin lainaamaan.  
Hyvien yhteyksien hinta nousee  
kaksinkertaiseksi parissa vuodessa.  
Muista mukavuuksista ei enää  
mainita sanallakaan.

## Asuminen ja mielenterveys

Fil.maist. Liisa Horelli

*"Tärkeintä asumisessa ei ole itse asuminen, vaan se  
mitä asuminen tekee ihmiselle."*

*John Turner  
englantilainen arkkitehti*

Elinympäristöstä puhuminen on tullut  
muotiasiaaksi eikä aivan ilman syytä,  
sillä ympäristön on todettu vaikuttavan  
mm. oppimis- ja suorituskykyyn, sosiaa-  
liseen kanssakäymiseen sekä mielenter-  
veyteen. Niinpä ei ole aivan yhdenteke-  
vää millaisessa ympäristössä me asume-  
me, työskentelemme ja yleensä aikaa vie-  
tämme. Asuinympäristöömme on viime  
aikoina arvosteltu ankarasti ja kysytty

muun muassa: "Voiko ympäristöä vai-  
vata krapula?" Tuntuukin todella siltä,  
että rakentamisen hurjan vauhdin hil-  
jennyttä on moni asunalähiö asujal-  
leen ankea kuin aamu juhlan jälkeen.  
Ympäristökrapulaksi voidaankin kutsua  
sitä tilaa, joka on todellisuutta monelle  
uudelle asema-alueelle, jonne on ehkä a-  
luksi muutettu suurin odotuksin, mut-  
ta vähitellen turhauduttu, petytty ja pa-



"Asuminen ja mielenterveys" oli fil.maist. Liisa Horellin voittajakirjoituksen nimenä.

himmassa tapauksessa vieraannuttu.

Vaikka ei olekaan olemassa kovin paljon näyttöä asuma-alueista, jotka olisivat suoranaisesti edistäneet mielenterveyttä, aion kuitenkin tähystellä niitä tekijöitä, jotka voivat aikaansaada hyvän asumisympäristön.

Ihminen kehittyy toimiessaan vuorovaikutuksessa ympäristönsä kanssa ja ympäristön laatu ja sopivuus vaikuttavat suuresti ihmisen elämän kulkuun. Tämän näkemyksen kiteytti aikoinaan jo Winston Churchill vastustaessaan II maailmansodan jälkeen Englannin parlamenttirakennuksen korjaustöiden yhteydessä alahuoneen istumajärjestyksen muuttamista sanoen "Me muokkaamme rakennukset ja rakennukset muokkaavat meidät."

Asuinalue on eräs näistä tärkeistä muokkaavista ympäristöistä, sillä vietetään ihmisen siellä noin puolet valvellaoloajastaan. Asuinympäristö ei ole pelkästään taloja, katuja, pihvoja jne. vaan ympäristöön liittyy aina sosiaalinen sisältö, joka muodostuu niistä ihmisistä, jotka taloissa asuvat, kaduilla liikkuvat ja pihvoilla leikkivät. Esimerkiksi autoitunut pohjoissuomalainen kylä, mahdollisesti idyllisestä ulkonäöstään huolimatta on ympäristönä perin mamentava ihmisten sieltä kadottua, sillä se on sosiaalisena ympäristönä lakanut olemasta.

Juuri tässä on merkittävä syy siihen, että uudet asuma-alueemme ovat niin ankeita. Ne on suunniteltu ilman todellisia asujia, ilman sitä henkeä, jonka siellä pitäisi toimia ja kukoistaa. Ne ovat eräässä mielessä samanlaisia kuin edellä kuvattu autiutunut kylä; ne ovat puitteet ilman sisältöä.

Suomessa oli sodan jälkeen valtava asuntopula ja tuolloin piti nopeasti saada katto mahdollisimman monelle, jolloin massarakentaminen oli perusteltavissa. Nykyisin kun pahin asuntopula on jo voitettu on meillä varaa rakentaa

ihmisläheisesti. Oikeastaan meillä ei ole varaa jättää näin tekemättä; sitä perustelevalta mm. kasvavat sairastuvuusluvut, joista suuri osa voi olla epätydyttävän asumisen aiheuttamia. Asumisella tarkoitetaan tässä sekä asuntoa että sen lähiympäristöä ja näiden muodostamaa kokonaisvaltaista prosessia.

Ihmisen on siis voitava olla hedelmällisessä vuorovaikutuksessa ympäristönsä kanssa. Se edellyttää, että hän voi osallistua asuinympäristönsä luomiseen ja sen edelleen kehittämiseen. Asuja vaikuttaa tällöin ympäristöön ja ympäristö vuorostaan häneen.

Aiemmin, ei niinkään kaukaisessa menneisyydessä, tällainen vuorovaikutussuhde asujan ja hänen ympäristönsä välillä oli itsestään selvä. Silloin oli rakentajia joka perheessä, jos ei itse selvitty niin talkoilla autettiin. Kyläyhteisö syntyi vähitellen ja se kasvoi luonnolliseen tahtiin kyläläisten kanssa yhteisvoimin. Kaikki tunsivat toisensa ja jokainen tiesi miten missäkin paikassa piti toimia. Kyläläiset osasivat "lukea" ympäristönsä ja sen merkityksiä. Ympäristö muodostui näin tutuksi ja turvalliseksi ainakin lähipiirissä.

Nykyiset asuinalueemme eivät enää ole kyläyhteisöjä, eivät tuttuja eivätkä turvallisia. Niissä asuvat ihmiset eivät ole olleet mukana luomassa aluettaan eikä sen historiaa; he eivät tunne sen menneisyyttä ja arvoja. Jatkuvuus puuttuu niin rakennusten kuin ihmisverkostonkin osalta.

Entisaikojen kyläyhteisöihin ei kuitenkaan enää ole paluuta. Koska ihmisen avuksi on luotu valtava teknologia, niin miksi emme käyttäisi sitä hyväksenne ja rakentaisi uuden ajan ihmisläheisiä asuinyhteisöjä? Tekniikkahan on olemassa ihmistä varten, miksemme alistaisi sitä myös asumisessa palvelijaksemme eikä päinvastoin, kuten nyt? Entä miten rakennetaan asumisyhteisö?

Tämä yhteisö muodostuu asuntojen

lisäksi niistä ihmisistä, jotka siinä asuvat, riippumatta siitä ovatko he vuokralaisia, omistajia, työsuhdeasujia jne. Ensimmäisellä sijalla ympäristön uudistamisessa ovat asujat ja vasta toisella sijalla asunnot. Asuvien ihmisten on saatava olla päättämässä välittömästi lähiympäristöstään ja suunnitteluasian tuntijoiden, virkamiesten, kunnallispoliitikkojen ja liikemiesten tulisi olla vain heidän tukijoitaan. Näin pitäisi olla, sillä eihän suunnittelija itse tule asumaan ja elämään tulevalle alueella. Tämä on tärkeä periaatteellinen kysymys eikä pelkkää anarkiaa. Resurssit, kuten tekniikka, asiantuntemus ja raha, ovat edelleen samat; kysymys on vain niiden uudelleen järjestämisestä siten, että tulevat asujat itse pääsevät muodostamaan oman asuinympäristönsä. Itse asiassa resurssit kasvavat kun asiantuntijoiden lisäksi pannaan liikkeelle myös käyttäjien tiedot ja taidot.

Kun asujat ovat alusta alkaen mukana suunnittelemassa ja mahdollisesti rakentamassa aluettaan, he saavat tukea toisistaan ja yhteistä päämäärää tavoitellessaan heidän välilleen syntyy luonnollinen vuorovaikutussuhde. Juuri tällainen vuorovaikutus on eräs mielenterveyden rakennuskiviä. Tämä suhde kehittyy rinta rintaan alueen fyysisen kasvun kanssa ja näin on mahdollista lyhyessäkin ajassa luoda todellinen yhteisö, jossa ihmiset tuntevat toisensa ja ovat yhteistyössä keskenään. Tällöin kukin yksilö voi osallistua kykyjensä mukaan omalla panoksellaan ja hän voi konkreettisesti nähdä kättensä jäljet ympäristössään. Näin hän voi osallistua oman kulttuurinsa rakentamiseen, alue muodostuu merkitykselliseksi ja siitä pidetään huolta. Kun ihminen näkee, että hänen ponnisteluiltaan on selviä tuloksia, hänelle syntyy tunne että hän todellakin pystyy jossain määrin kontrolloimaan ympäristönsä, mikä on hyvin tärkeää mielenterveyden kannalta.

Näin toimien ihmiset pystyvät samais-tumaan yhteisöön, ja siitä muodostuu osa heitä itseään, jolloin välinpitämättömyys ja vieraantuneisuus vähenevät.

Tällaisen sosiaalisen yhteisön korostaminen on tärkeää juuri nyt, jolloin pyritään kerrostalojen sijasta ratkaisuksi tarjoamaan pientaloja, haluaahan suurin osa suomalaisista asua maanläheisesti omassa talossaan. Myös tutkimukset puhuvat pientaloasutuksen puolesta: sairastuvuus kerrostaloalueella on suurempaa kuin pientaloympäristössä, rikollinen käyttäytyminen kasvaa lähes suorassa suhteessa kerrostalon lukuun jne., tutkimustuloksia on runsaasti. Mutta nyt kun suurrakentajat ovat ymmärtäneet ihmisten todella haluavan pientaloja, heidän ratkaisunsa on seuraava: romautetaan korkea kerrostalo vaakatason, riviin, pahimmassa tapauksessa suoraan jonnekin pellolle. Tällöin sosiaalisen yhteisön kehittyminen jätetään jälleen oman onnensa nojaan ja tulos ei ole kovinkaan paljon parempi kuin aiemmin kuvatuissa kerrostalolähiöissä.

On kuitenkin muistettava, että ei edes sosiaalisen yhteisön synnyttäminen sinänsä ole vielä mielenterveydellisesti hyvän ympäristön tae, mutta se on eräs sen välttämättömistä edellytyksistä. Yhteiskunnasta ja sen yleisestä ilmapiiristä riippuu viime kädessä se minkälaiseksi tällainen pienyhteisö, kuten asuin-alue, saa ja voi kehittyä.

Haluaako yhteiskunta kehittää jäsenistään itsenäisiä, omatoimisia ihmisiä, jotka ovat valmiit itse auttamaan itseään, vai pyritäänkö ihmisistä tekemään passiivisia vastaanottajia, jotka vain odottavat että kaikki annetaan valmiina eikä mitään muuta tarvitse tehdä kuin valittaa, jos asiat eivät suju mielen mukaan.

Tällä hetkellä vaikuttaa suorastaan siltä kuin pyrittäisiin edistämään jälkimmäisen tapaista käyttäytymistä. Ihmiset ovat useasti jo niin tottuneet passiivi-

seen vastaanottajan rooliinsa, että he ovat unohtaneet millaista on itse päättää asioistaan. Niinpä useista tuntuu varmaan vastenmieliseltä ajatus, että joutuisivat näkemään vaivaa ja suunnittelemaan sekä toimimaan yhdessä toisten kanssa. Tietysti se onkin jossain määrin vaivalloista, sillä se vaatii sekä ruumiillisia että henkisiä ponnisteluja, mutta se myös palkitsee tavalla joka ei ole rahassa mitattavissa. Palkkiona on ystävyyttä ja läheisyyttä, mikä on olennainen osa elämisen laatua.

Englantilaisen kirjailijan ja ympäristökasvattajan Colin Wardin mukaan ympäristö, johon viittaamme sanomalla "meidän", siis meidän kulma, piha, kortteli tai joku muu, on se alue johon yksilö voi vielä vaikuttaa ja jota hän voi mahdollisesti muuttaa. "Noiden" tai "tuo" viittaa alueeseen, jota viranomaiset määräävät ja kehittävät tai muuttavat. Suurin osa ympäröivää maailmaamme on "noiden ympäristöä" ja kuitenkin vain siellä missä ihmiset saavat tai voivat ilmaista itseään herää aito kiinnostus ja toiminta. Tämä on erityisen tärkeää lasten kohdalla sillä lapsi kokee ja käyttää ympäristöään eri tavoin kuin aikuinen. Lapsi oppii silloin kun hän saa toimia ja olla mukana, mutta vaikeutena on se, että kun lapsi toimii kaupungissa niin se tavallisesti vain hermostuttaa aikuisia. Nämä ovat usein ympäristönsä suhteen välinpitämättömiä, koska eivät itse osallistu yhtä kiihkeästi kuin lapsi, joka haluaa koskea ja koetella kaikkea. Kodin ulkopuolella ei kaupungissa ole mitään mitä ihmiset saisivat muokata tai muuttaa itsekseen. Colin Ward näkee, että kaupungin sosiaalisten epäkohtien eräänä syynä on juuri se että kasvava nuorten joukko tuntee jo lapsuudesta lähtien olevansa ristiriidassa ympäristönsä kanssa. Ihmisellä on kuitenkin tarve ymmärtää ja muokata puitteitaan, ympäristöään.

Ruotsissa, Hollannissa ja Englannissa rakennetaan jo jonkin verran tulevien asukkaiden ehdoilla; sen sijaan Suomessa viranomaisten jäykistä asenteista johtuen on ollut vain muutamia koekelujä; Jorvaksen Vasikkahaassa ja Espoon Latokaskessa. Kummassakin asujat ovat olleet mukana alusta lähtien ja menetelmänä on käytetty Teknillisen korkeakoulun yhdyskuntasuunnittelun laitoksella arkkitehti Heikki Kukkosen johdolla kehitettävää itsesuunnittelumenetelmää. Latokaskessa Espoon kaupunki osoitti tontin hartiapankkirakentamista varten, hankki lehti-ilmoituksella asukkaat etukäteen ja tulevat asujat saivat yhdessä toistensa kanssa suunnitella ja rakentaa.

Rakentaminen on aina raskasta puuhaa ja sen vuoksi erikoisesti maallikkorakentajat tarvitsevat asiantuntijoiden ja viranomaisten tukea, mitä esim. Latokasken tapauksessa ei riittävästi ollut saatavissa ja sen vuoksi latokaskelaiset joutuivat kamppailemaan turhienkin vaikeuksien kanssa. Niistä huolimatta tämä yhdeksän perheen muodostama pienyhteisö eroaa hyvin myönteisellä omaleimaisella tavalla muusta ympäristöstä.

Nämä pienet kokeilut antavat kuitenkin yhden vihjeen siitä mihin suuntaan rakentamista meilläkin pitäisi kehittää, jos mielitään puhua mielenterveyden huomioonottamisesta asumisen yhteydessä. Kysymys on ennenkaikkea viranomaisten, asiantuntijoiden ja viime kädessä päättäjien, siis poliitikkojen asenteen muutoksesta. Annetaanko ihmisten itsensä päättää omista asioistaan, vai kohdellaanko heitä mekaanisina "esineinä"? Nykyisin rakentaminen tahtuu yhä lisääntyvässä määrin kunnan johdolla. Ensiksi pitäisi siis kunnan luoda sellaiset puitteet, joiden sisällä asujat voisivat kehittää yhteisöjään. Kun ihmiset voivat pienissä ympyröissä harjoitella vaikuttamista ja asioiden hoitamista he oppivat suhtautumaan yhä

kriittisemmin myös muihin yhteiskunnan ilmiöihin.

Vielä muutama vuosi sitten tutkijat ja asiantuntijat epäröivät antaa hyvän asuin ympäristön kriteerejä. He kuvasivat ympäristöä pikemminkin kertomalla mitä ominaisuuksia siihen ei saa kuulua. Nyt ollaan jo valmiita antamaan vihjeitä siitä, mitä tulisi ottaa huomioon uusia alueita suunniteltaessa. Tärkeintä on se että on havaittu, että pelkällä fyysisellä suunnittelulla ei vielä

saada aikaan hyviä alueita. Asuin ympäristön on toimittava myös sosiaalisesti asujen omaleimaisena yhteisönä. Sen merkkienä ovat lasten monipuoliset leikit sekä aikuisten vilkas yhteistoiminta ja osallistuminen ympäristönsä asioihin.

Asumisen mielenterveys ei näet ole pelkkää mielenrauhan hyrinää, vaan sitä, että ihminen voi aktiivisesti toimia, kehittyä ja luoda yhdessä toisten kanssa yhä parempia yhteisöjä, parempaa yhteiskuntaa.

## Rakennuslautakunnat maistraattien tilalle

Huhtikuun alussa 1978 tuli voimaan rakennuslain muutos, jolla siirretään rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten sekä määräysten perusteella maistraatissa ja järjestysoikeudessa vireillä olevat asiat rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Tätä koskeva rakennuslain muutos vahvistettiin 21.7.1977 (580/77).

Täten maistraattien ja järjestysoikeuksien aikaisemmin hoitamat rakennuslain mukaiset tehtävät siirtyivät kunnallisille rakennuslautakunnille.

Kun maistraatti hoiti aikaisemmin rakentamisen säännösten ja kaavoitusalueiden jakolain mukaisesti sille säilytetyt tehtävät, ratkaisevat kunnalliset luottamusmiehet huhtikuusta alkaen vastaavat tehtävät.

Rakennuslautakunnat myöntävät siten muun muassa rakennuslupia, purkamislupia ja lupia muista rakennustoimenpiteistä. Samoin käyttötarkoituksen muutoksia koskevia hakemuksia.

Edelleen esimerkkinä mainittuna rakennuslautakunnat luovuttavat nyt kadut yleiseen käyttöön, hyväksyvät ja peruuttavat vastaavan työnohtajan oikeudet.

Rakennuslautakunnille kuuluvat myös rakennusrasitteiden perustaminen ja niiden poistaminen. Sen tehtävänä on pidentää ja jatkaa rakennuslupia sekä määrätä rakentamisen pakotteista. Myös tontinmittaustoimitusten tarkastaminen

ja tonttirikisteriin liittyvien määräysten antaminen ovat uusien lautakuntien tehtäväalaa.

Rakennuslautakunnassa on lain mukaan vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä, joilla jokaisella on henkilökohtainen varajäsen. Tarvittaessa lautakunta voi perustaa yhteyteensä myös jaostoja.

Kaupungissa vaaditaan rakennuslautakunnan yhdeltä jäseneltä ja hänen varajäseneltään oikeustieteen kandidaatin tutkinto sekä kahdelta jäseneltä ja heidän varajäseneltään tehtävään soveltuva korkeakoulussa tai teknisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusalan tutkinto. Lautakunnan muiden jäsenten ja heidän varajäsentensä tulee olla rakennustoimintaan hyvin perehtyneitä.

Edellä mainitut pätevyysvaatimukset täyttävien ja tehtävään sopivien ehdokaiden muuttuessa voidaan 2. momentissa mainitut kolme jäsentä varajäsenineen valita henkilöistä, jotka ovat osoittaneet sellaista hyvää perehtyneisyyttä rakennustoimintaan ja hallintotoimiin, jota tehtävien menestyksellinen hoitaminen edellyttää.

Muun kuin 2. momentissa mainitun kunnan rakennuslautakunnan puheenjohtajan tulee olla rakennustoimintaan hyvin perehtyneitä ja muiden jäsenten rakennustoimintaa tuntevia, todetaan lain 10 pykälässä.

## Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle

Järjestysoikeudet ovat toimineet eräistä tehtävistä huolehtivina viranomaisina ns. uusissa kaupungeissa eli 1.4.1959 jälkeen perustetuissa kaupungeissa ja entisissä kauppaloissa, jotka ovat uuden kunnallislain johdosta muuttuneet kaupungeiksi. Järjestysoikeuksilla on ollut rajoitetumpi toimivalta kuin maistraateilla ns. vanhoissa kaupungeissa. Kauppaloitten järjestysoikeuksien toimivalta on lisäksi ollut rajoitetumpi kuin kaupunkien järjestysoikeuksien toimivalta.

Maistraatit säilyvät tässä vaiheessa. Ne siirtyivät valtiolle 1.4.1978 lukien. Niiden asema poikkeaa järjestysoikeuksista siinä, että ne hoitavat ulosottotehtäviä. Sen jälkeen kun ulosottotehtävien hoidon vastainen asema on saatu selvitettyksi, tullevat nekin aikanaan lakkautettaviksi.

Järjestysoikeuksien lakatessa jäivät rakennusvalvonta-asiat kaupunkeihin perustettaville rakennuslautakunnille ja muut tehtävät siirtyivät erälle valtion viranomaisille. Seuraavassa on lueteltu tärkeimpiä siirtyviä tehtäväryhmiä:

### Avioliittoon kuuluttaminen ja vihkiminen

Uusissa kaupungeissa järjestysoikeuksien puheenjohtajat ovat voineet antaa kuulutuksia ja vihkiä avioliittoon. Näissä kaupungeissa tehtävää hoitavat kih-

lakunnantuomarit ja henkikirjoittajat, jotka tähänkin asti ovat myös toimineet vihkimisviranomaisina.

### Liikkuvaa kauppaa koskevat säännökset

Myymäläautokaupan ja kulkukaupan harjoittamiseen on aikaisemmin kuntamuodosta riippuen antanut luvan lääninhallitus tai maistraatti taikka järjestysoikeus. Huhtikuun alusta lukien luvan myöntää vanhoissa kaupungeissa maistraatti ja muualla nimismies.

Kulkukaupan harjoittaminen voidaan kieltää kunnan järjestyssäännössä.

### Elinkeinoilmoitukset

Elinkeinoilmoitus on tähän asti voitu jättää vanhoissa kaupungeissa maistraatille, uusissa kaupungeissa järjestysoikeudelle ja muualla nimismiehelle. Tästä lähtien ilmoitukset jätetään vanhoissa kaupungeissa edelleen maistraateille ja muualla nimismiehille.

### Yhdistys- ja kaupparekisteri-ilmoitukset

Yhdistys- ja kaupparekisteri-ilmoitukset on uusissa kaupungeissa jätetty järjestysoikeuksille ja vanhoissa kaupungeissa maistraateille sekä muualla henkikirjoittajille. Uusissa kaupungeissa jätetään ilmoitukset henkikirjoittajille.

## **Työsääntöjen vahvistamista koskevat hakemukset**

Työsääntöjen vahvistamista koskevat hakemukset on tähän asti voitu jättää maistraateille ja järjestysosastoille sekä nimismiehille. Tästä edes hakemukset toimitetaan joko suoraan työsuojeluhallitukselle tai työsuojelupiirin työsuojelutoimistolle.

## **Painovapauslaissa tarkoitettujen ilmoitusten vastaanottaminen**

Ilmoitus kirjapainon perustamisesta tai sen omistusoikeuden siirtämisestä on uusissa kaupungeissa jätetty järjestysosastoille. Järjestysosastojen lakkauttamisen jälkeen ilmoitus jätetään uusissa kaupungeissa nimismiehille. Vanhoissa kaupungeissa ilmoituksia vastaanottavana viranomaisena toimii edelleen maistraatti ja muualla nimismies.

## **Koiraveron suorittamista koskevan ilmoituksen tekeminen**

Maistraatit ja järjestysosastot eivät enää 1.4.1978 jälkeen ota vastaan koi-

ran omistamista koskevia ilmoituksia, vaan ilmoitukset on tehtävä kunkin kunnan määräämälle kunnan viranomaiselle.

## **Julkisen notaarin tehtävät**

Julkisia notaareja ovat 1.4.1978 lukien virkansa puolesta henkikirjoittaja, nimismies ja apulaisnimismies. Lisäksi maistraattien yhteydessä toimii julkinen notaari.

## **Eräitä muita tehtäviä**

Järjestysosastojen lakkauttamista tarkoitettavassa lainsäädännössä on yleissäännös, minkä mukaan sellainen järjestysosaston tehtävä, josta ei erikseen ole mitään säädetty, siirtyy nimismiehelle. Tämän mukaisesti mm. eräitä palavien nesteiden valmistukseen, varastointiin ja valvontaan liittyviä järjestysosastoille kuuluneita tehtäviä siirtyi nimismiehelle. Sama koskee nestekaasun varastointia ym. siltä osin kuin tehtävä on kuulunut järjestysosastokaudelle.

## **Asuntomurtoja voidaan ehkäistä ennakoita**

Asuntomurrot ovat viime vuosina jatkuvasti lisääntyneet. Murtojen yleisyyttä kuvannee tieto, jonka mukaan vakuutusyhtiöt korvasivat vuonna 1976 kotivakuutusten perusteella 9250 murrosta aiheutuneita vahinkoja yhteensä seitsemällä ja puolella miljoonalla markalla. Nämä luvut osoittavat, että viime vuonna jo joka sadanteen suomalaiskotiin tehtiin murto, tai vakuutusmaksajan perheenjäseneltä varastettiin korvattavaa omaisuutta.

Asuntomurtoja voitaisiin kuitenkin vähentää niinsanotulla rakenteellisella murtosuojauksella, eli asentamalla asuntoihin kunnan lukot, ovet ja ikkunat. Tällä hetkellä ei murtovaaraa oteta riittävästi huomioon asuntoja rakennettaessa. Etenkin lukoissa on paljon parantamisen varaa. Useissa asunnoissa on edelleenkin ainoana lukkona varsin helposti avattavissa oleva laite, joka ei aina edes ole takalukittavissa. Kun tämä jo sinänsä huonon suojan antava lukko vielä usein sijaitsee heikosti rakennetussa ovessa ja aivan postiluukun vieressä, voidaan jo puhua suoranaisesta varkauden houkuttelemisesta.

## **Jo takalukitus auttaa**

Kutsumattomien vierailujen hankaloitukseksi olisi taloon jo rakennusvaiheessa hankittava riittävän vankat ovet

joissa postiluukku on sijoitettu mahdollisimman kauas lukosta. Ovien lasit, mikäli sellaisia ylipäättänsä on pakko ovesta olla, on syytä hankkia panssarilasista tai muusta vastaavasta materiaalista. Edelleen voidaan murtomiehen puuhia hankaloittaa valmistamalla ikkunat sellaisiksi, ettei niitä voi ulkoapäin avata tai irroittaa. Murtovaara vähenee myös mikäli kellarien ja ullakoiden säilytystilat on rakennettu siten ettei niiden sisälle voi nähdä.

Tavallisen asukkaan on kuitenkin hyvin hankala vaihtaa asuntoonsa ovia ja ikkunoita. Kuitenkin jo oven laittamisen takalukkoon hankaloittaa melkoisesti murtomiehen puuhia. Rikospoliisi on arvioinut, että yli kuusikymmentä prosenttia kotimurroista olisi estynyt pelkällä takalukon napsautuksella.

Eri asia taas on se, että useissa asunnoissa on vieläkin käytössä sellaisia lukkoja joissa ei takalukitusmahdollisuutta ole. Lukon vaihtaminen on kuitenkin huomattavasti helpompi juttu kuin oven uusiminen. Oikean ja riittävän varman lukkotyyppin löytäminen voi kuitenkin tuottaa vaikeuksia. Vahinkovakuutusyhdistyksen testaamat ja suosittelemat lukot ovat kaikki sellaisia, ettei niiden avaaminen ilman avainta ainakaan kovin helposti onnistu. Vaikka Vahinkovakuutusyhdistys suosittaakin tällaisten lukkojen käyttöä asuinhuoneistojen ovis-

sa, ei tällaisen lukon olemassaolo ole edellytys kotivakuutuskorvauksen saamiseen. Korvauksen edellytys on, että murron jäljet ovat havaittavissa. Heikkotasoisista lukoista voi päästä sisään ilman, että mitään jälkiä syntyy. Vahinkovakuutusyhdistys puolestaan takaa, että sen suosittamalla lukolla varustettua ovea ei jälkiä jättämättä voi murtaa. Tavallisen käyttölukon uusimisen lisäksi voidaan myös hankkia erityinen varmuuslukko. Edelleen voidaan murtosuojausta tehostaa asentamalla oveen saranatpit jotka estävät oven irrottamisen saranapuolelta.

### Merkintä uutta Suomessa

Karu tosiasia kuitenkin on, ettei mikään lukko voi täydellisesti estää yritteliästä murtomiestä funkeutumasta sisään. Rakenteellisen murtosuojauksen lisäksi voidaan kotimurtoja vähentää myös

omaisuuden merkinnällä. Omaisuu den merkitsemisellä tarkoitetaan sitä, että kaikki huoneistossa olevat arvoesineet merkitään joko kaiveruskynällä tai näkymättömällä musteella. Oleellisena osana merkintään kuuluu myös näkyvälle paikalla asunnon ulkopuolelle asetettava tarra, joka kertoo oven takana olevan omaisuuden olevan merkittyä. Näitä molemmat kynät sisältäviä laukuja lainaavat useimmat vakuutusyhtiöt ilmaiseksi asiakkailleen.

Vaikka omaisuuden merkitseminen onkin Suomessa vasta alkuvaiheessa on mm. Ruotsissa ja Yhdysvalloissa havaittu varkaiden karttavan merkittyä omaisuutta. Merkitseminen kun alentaa tavaran arvoa alamaailman välittäjä- ja kätäjämärkinoilla. Toisaalta poliisi suosittaa merkitsemistä myös sen vuoksi, että merkinnän perusteella poliisi voi palauttaa oikealle omistajalle takaisin saatuja esineitä.

## Vain rakentamismääräyskokoelman määräykset voimassa 1978 alkaen

Rakentamismääräyskokoelma, jossa sisäasiainministeriö on julkaissut rakentamista koskevia teknisiä määräyksiä ja ohjeita, tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1976. Samassa yhteydessä kumottiin kaikki sisäasiainministeriön antamat aikaisemmat rakentamista koskevat määräykset. Kumottuja määräyksiä on kuitenkin tähän saakka voitu soveltaa rinnan uusien rakentamismääräysten ohella. Tämä ei ole enää mahdollista vuodenvaihteen jälkeen. Tammikuun 1 päivän 1978 jälkeen on rakentamisessa nimitäin noudatettava ainoastaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä on noudatettava sellaisessa rakentamisessa, johon tarvitaan rakennuslupa. Kokoelman määräykset koskevat siten niin kerros- kuin pientalorakentamista. Rakentamismääräysten valmistelun keskeisinä tavoitteina ovat olleet rakennusten turvallisuutta ja terveellisyttä koskevien määräysten sisällön tarkistaminen ja uusiminen sekä puuttuvien määräysten ja ohjeiden antaminen. Samalla määräykset on pyritty saattamaan vastaavalle tasolle muiden Pohjoismaiden määräysten kanssa. Määräysten julkaisutapaa on muutettu siten, että saatiin aikaan yhtenäinen määräys- ja ohjekokoelma.

Rakentamismääräyskokoelma jakau-

tuu määräyksiin ja ohjeisiin. Määräykset ovat sitovia ja niissä asetetut vaatimukset ovat luonteeltaan lähinnä toiminnallisia. Sisäasiainministeriöllä tai lääninhallituksella on rakennuslain perusteella hakemuksesta mahdollisuus myöntää määräyksistä poikkeus.

Ohjeet täydentävät useinkin varsin yleisiä määräyksiä. Ohjeissa esitetään yleisimmän käytetyt tekniset ratkaisut lähinnä rakennusten suunnittelun helpottamiseksi. Koska rakennustarkastusviranomaisen on hyväksyttävä ohjeen mukainen rakennuksen suunnitteluratkaisu nopeutetaan ohjeilla myös rakennusluvan saamista. Mahdollista on myös käyttää ohjeista poikkeavaa rakennetai laiteratkaisua, mutta tällöin on lupaviranomaiselle esitettävä mahdollisesti varsin perusteellinen selvitys siitä, että määräyksessä asetettu vaatimustaso tulee täytetyksi.

### Rakentamismääräyskokoelman ja tyyppihyvaksynnän keskinäisestä suhteesta

Rakennusalan tyyppihyvaksyntä on järjestelmä, jossa sisäasiainministeriö hyväksyy teollisesti sarjoissa tai muuten tuotetut rakennustuotteet tai niistä koottu yhdistelmät kelpaavat rakentamiseen koko maassa ilman, että rakennuslupamenettelyn yhteydessä olisi kulloinkin



erikseen tutkittava, onko ao. tuote katsottava rakentamismääräysten mukaiseksi. Tyyppihyväksyntä merkitsee siis rakennustuotteiden keskitettyä hyväksyntää ja on omiaan helpottamaan rakennusvalvontaviranomaisten työtä. Tuotteiden teollista valmistusta valvoo hyväksytyjen tuotteiden osalta valtion teknillinen tutkimuskeskus ministeriön hyväksymän laadunvalvontasopimuksen puitteissa.

Suomen rakentamismääräyskokoelman ja tyyppihyväksyntämenettelyn keskinäisen suhteen osalta voidaan todeta, että vapaaehtoisuuteen perustuva tyyppihyväksyntä täydentää omalta osaltaan rakentamismääräyksiä soveltamista. Tyyppihyväksynnän myöntäminen edellyttää aina, että tuotteen katsotaan täyttävän rakentamismääräyksissä asetetun vaatimustason. Rakentamismääräyskokoelman ohjeita ja tyyppihyväksyntää voidaan puolestaan pitää samantasoisina järjestelminä, ts. molemmilla esitetään ratkaisu, joka täyttää määräyksissä asetetut vaatimukset.

### Vaikutukset rakentamiskäytäntöön

Uudet rakentamismääräykset ja ohjeet eivät kokonaisuuteen nähden tule aiheuttamaan olennaisia muutoksia aikaisempaan käytäntöön verrattuna. Eräät kokoelman osat ovat jopa täysin samansisältöiset tai sisältävät varsin vähäisiä muutoksia vastaaviin vanhoihin määräyksiin verrattuina, mikä johtuu jo edellä mainitusta julkaisutavan muuttamisesta. Olennaisina pidettäviä muutoksia on kuitenkin tapahtunut eräiden suppeahkojen osa-alueiden kohdalla. Esimerkiksi rakenteellista paloturvallisuutta koskevat määräykset sallivat nyt huomattavasti suurempia paloteknisten osastojen pinta-aloja määrättytyyppisissä huoneistoissa kuin aikaisemmat mää-

räykset. Toisaalta henkilöturvallisuuden takaamiseksi on muun muassa poistumisteitä koskevia määräyksiä yli 8-kerroksisten rakennusten kohdalla tiukennettu tuntuvasti.

### Kustannussäästöjä

Rakentamismääräysten kustannusvaikutusten osalta voidaan todeta, että sen tärkeimmistä osista on ennen niiden julkaisemista suoritettu kustannus selvitys valtion teknillisen tutkimuskeskuksen rakennustalouden laboratoriossa. Selvitys osoitti, että rakentamismääräyksillä tullaan yleisesti ottaen saavuttamaan kustannussäästöjä. Kaikkein huomattavimmat kustannussäästöt arvioitiin tutkimuksen mukaan saatavan kiinteistöjen vesi- ja viemäri-laitteistojen osalta, kun taas esimerkiksi uusien ääneneristysvaatimusten puolestaan havaittiin aiheuttavan jonkin verran lisäkustannuksia. Nämä lisäkustannukset ovat kuitenkin aiheutuneet kiistattoman selvästä rakennusten ääneneristystason parantamistarpeesta.

### Työn jatkuminen

Suomen rakentamismääräyskokoelmaa ei vielä tämänhetkisessä muodossa voida pitää täydellisenä. Eräitä aloja koskevia määräyksiä ja ohjeita on edelleen valmistella. Tärkeimmistä valmisteilla olevista määräyksistä ja ohjeista voidaan mainita yhtenäiset kantavien rakenteiden varmuusmääräykset, rakennusten energiataloutta koskevat määräykset ja ohjeet, yleisön käyttöön tarkoitettujen tilojen suunnittelua liikuntaesteisille soveltuviksi koskevat määräykset ja ohjeet, rakennusten kulku- ja huoltoturvallisuutta koskevat ohjeet, rakennusten ilmanvaihtoa koskevat ohjeet sekä rakennusten ääneneristysohjeet.

**Tonttimaasta ei määrällistä pulaa:**

## Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa

Raimo Markkanen

**Asuntotuotantoon käytettävästä tonttimaasta on tällä hetkellä koko maassa kuntien hallussa noin 43 pros. Kunnallisten asuntotuotanto-ohjelmien sisältämien tietojen mukaan tonttimaata on käytettävissä kuluvan vuosikymmenen loppupuoliskolla 18 344 hehtaaria.**

**Käytettävissä oleva tonttimaareservi riittää noin kymmeneksi vuodeksi — toisissa kunnissa pitemmäksikin ajaksi, toisissa lyhyemmälle ajanjaksolle.**

Valtakunnallinen tonttimaainventointi on tehty kunnallisten asunto-ohjelmien pohjalta asuntohallituksessa. Tekijänä on Kari Sarakoski.

Tilastoaineisto käsittää 74 kaupungin ja 158 malaiskunnan asunto-ohjelmien tietojen pohjalta saadut keskiarvoluvut.

### Noin 18 000 hehtaaria

1976—1980 asunto-ohjelmakaudella käyttöön saatavasta tonttimaasta (18 344 ha) tulee pientalotuotannon osalle valtaosa eli 14 472 ha. Viimeksi mainitusta omistavat kaupungit, 42,8 %, rakennuttajatahot 7,9 % ja muut (lähinnä yksityiset) 49,6 %.

Kerrostalo- ja kerrostalotuotannolle tarkoitettua tonttimaasta on kaupunkien hallinnassa 45,5 %, rakennuttajien 19,3 % ja muiden 35,2 %.

Maalaiskunnissa omistavat pientalotonttimaasta kunnat 41,8 %, rakennut-

tajat 5 % ja muut 53,2 %. — Kerrostalomaasta vastaavasti 47,7 %, 19,3 % ja 33 %.

Tilastoista todetaan, että kerrostalo-alueilla on suurin maanomistajaryhmä "muut" eli lähinnä yksityiset.

### Kuntien osuus kasvanut

Yleispiirteenä on selvityksestä nähtävissä myös se, että vaikka tonttimaata on supistunut vuodessa noin 1 000 ha, on kuntien osuus tonttimaan omistajana lisääntynyt ja vastaavasti ryhmässä "muut" on tapahtunut vähenemistä.

Kun suunnitelmalliselle maa- ja yhdyskuntapolitiikalle pohjana pidetään 10—15 vuoden päähän ulottuvaa tonttimaareserviä, on tämä tarve sillä rajalla: maata on kunnilla noin 10:ksi vuodeksi. Tämä sillä huomautuksella, että pientalomaasta tulee olemaan pulaa, ilmentävät inventointitiedot.

### "Piiloreserviä" olemassa

Toisaalta määrä sinänsä ei ratkaise, vaan se, kuinka rakennusmaa sijaitsee yhdyskuntakehityksen kannalta — monen hehtaarin osalta "väärässä" paikassa.

Kuten selvityksissäkin otaksutaan, on vahvassa nousussa oleva pientalorakentaminen monessa kunnassa vaarantumassa tonttimaan vähyyden vuoksi. Eräitä laista piiloreserviä on olemassa vanhoil-

	Kaupungit ja kauppalat (74)		Maalaiskunnat (158)		Yhteensä (232)	
	1975—79	1976—80	1975—79	1976—80	1975—79	1976—80
Pientalot .....	7 346.0	6 887.8	7 230.6	7 584.7	14 756.6	14 472.5
Kerrostalot .....	3 421.3	2 871.5	1 279.1	1 000.7	4 700.4	3 872.2
Yhteensä .....	10 767.3	9 759.3	8 509.7	8 585.4	19 277.0	18 344.7
Taulukko asuntotuotanto-ohjelmakaudella 1976—77 käyttöön saatavasta tonttimaasta (ha).						
Maanomistaja	Kaupungit ja kauppalat (74)		Maalaiskunnat (158)		Yhteensä (232)	
	1975—79	1976—80	1975—79	1976—80	1975—79	1976—80
Kunta .....	38.5	43.4	40.4	42.5	39.3	43.0
Rakennuttaja .....	9.0	11.2	7.3	6.7	8.2	9.1
Muu .....	52.5	45.4	52.3	50.8	52.5	47.9
Yhteensä .....	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Tonttimaan omistussuhteet asunto-ohjelmakunnissa.						

la omakotialueilla, jotka pystyisivät absooluuttisilla rakentamistehokkuuksilla pelattuna mahdollistamaan esimerkiksi pääkaupunkiseudun suunnitellun pientalorakentamisen kauaksi eteenpäin.

#### Puolet kaavoitettu

Rakentamiskelpoinen maa ei sinänsä ratkaise, ellei sitä ole myös kaavoitettu. Edellä mainitusta kokonaistonttimaasta on kaavoitettu noin 50 %. Yleiskaava-pohjalla maa-alasta on vain 10 %. Tämä on tuomassa esteitä yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle, sillä tähän pohjaa ajan tasalla olevaan yleiskaavaan.

Kaavoitetusta tonttimaasta on kuntien hallinnassa 40,6 %, rakennuttajien 13,1 % ja muiden 46,3 %. Kuntien osuus ohjelmakaudella 1976—80 kaavoitettavan maan haltijana on kasvanut, varsinkin maalaiskunnissa. Kaavoitettavasta

maa-alasta tulee kuntien osalle 49,7 %, rakennuttajien 6,3 % ja muiden 44 %.

#### Periaatteessa tonttimaa riittää

Kun asuntotuotantarve on viisivuotiskaudella noin 52 000—57 000 asuntoa vuosittain, edellyttää tämän toteuttamisen ohjelmien pohjalta tonttimaata vähintään 1 834 ha. Siten tuotantoluvut ja tonttireservi käyvät teoriassa yksiin: suunniteltu tuotanto voidaan periaatteessa toteuttaa tonttiilanteen puolesta.

Toinen asia on, missä määrin kunnilla on halua ja tahtoa hyödyntää yksityisten ja rakennuttajien hallussa olevia maita; on kuntia, joissa on pyrkimys harjoittaa kunnallista monopolia ja itse-määräämis-oikeutta niiden kaikessa ehdottomuudessaan. Poliittinen tahto ja käytännön edellytykset tulevat olemaan kuitenkin ristiriidassa keskenään.

## Rakenteellisen palosuojelun uudet määräykset voimassa

Dipl.ins. Antti Lastu:

Uudet määräykset rakenteellisesta paloturvallisuudesta merkitsevät mm. sitä, että meidän on opeteltava käsittelemään rakennuksia, rakennusosia ja -tarvikkeita uusien paloteknisten termien pohjalta. Rakennukset jaetaan vanhasta käytännöstä poiketen vain kolmeen luokkaan. Rakenteelliset vaatimukset muuttuvat myös jonkin verran siitä, mihin nykyisen Pk-päätöksen nojalla olemme tottuneet. Muutokset tuovat mukanaan toisaalta melkoisia helpotuksia, toisaalta taas eräissä kohdin ankarampia vaatimuksia vanhaan käytäntöön verrattuna.

#### Uudet rakennusluokat

Rakenteellisen paloturvallisuuden uudet määräykset jakavat rakennukset kolmeen eri luokkaan: palonkestäviin, paloapidättäviin ja paloahidastaviin. *Palonkestävä* rakennus on tarkoitettu säilymään pystyssä tulipalon aiheuttamasta rasituksesta huolimatta. *Paloapidättävän* rakennuksen tunnusmerkkinä on, että sen kantavat rakenteet on mitoitettu kestämään paloa vain puoli tuntia. Tänä aikana rakennuksessa olevat ihmiset ehtivät pelastautua, ja palokunnallekin jää vielä jonkin aikaa rakennuksen sisällä tapahtuviin pelastus- ja sammuustöihin. *Paloahidastava* rakennus saa sortua tulipalotilanteessa periaatteessa koska tahansa, sillä sen kan-

taville rakenteille ei ole asetettu palonkesto-aikaa koskevaa vaatimusta. Ilman minkäänlaisia vaatimuksia ei toki tämään rakennusluokka ole. Rakennukset ovat pienehköjä, enintään kaksikerroksisia, jolloin henkilömääräkin jää yleensä vähäiseksi. Osastoinnilla ja pintakerroksia koskevilla vaatimuksilla hidastetaan palon leviämistä ja turvataan poistuminen. Poistumisteille asetetut vaatimukset koskevat luonnollisesti myös tätä rakennusluokkaa.

#### Mihin luokkaan rakennus kuuluu

Nykyinen Pk-päätös jakaa rakennukset viiteen luokkaan, joiden oleelliset tuntomerkit ovat seuraavat:

#### E-LUOKAN RAKENNUS

- kaksikerroksinen, yhteenlaskettu kerrosala enintään 300 m<sup>2</sup> tai
- yksikerroksinen, kerrosala enintään 450 m<sup>2</sup>.

#### D-LUOKAN RAKENNUS

- kaksikerroksinen, yhteenlaskettu kerrosala yli 300 m<sup>2</sup> mutta enintään 600 m<sup>2</sup> tai
- yksikerroksinen, kerrosala yli 450 m<sup>2</sup> mutta enintään 900 m<sup>2</sup>.

#### C-LUOKAN RAKENNUS

- enintään 14 m korkea kolmi- tai nelikerroksinen tai

- kaksikerroksinen, yhteenlaskettu kerrosala yli 600 m<sup>2</sup>. tai
- yksikerroksinen, kerrosala yli 900 m<sup>2</sup>,
- osastointi yleensä enintään 600 m<sup>2</sup> osastoihin.

#### B-LUOKAN RAKENNUS

- yli 14 m mutta enintään 28 m korkea tai
- kerrosluku viisi tai enemmän,
- osastointi yleensä enintään 600 m<sup>2</sup> osastoihin.

#### A-LUOKAN RAKENNUS

- yli 28 m korkea
- osastointi yleensä enintään 600 m<sup>2</sup> osastoihin.

Uusissa määräyksissä vastaavat tuntu-merkit, joiden perusteella luokka voidaan määrittää, ovat seuraavat:

#### PALOAHIDASTAVA RAKENNUS

- kaksikerroksinen, yhteenlaskettu kerrosala enintään 1600 m<sup>2</sup> tai
- yksikerroksinen, kerrosala enintään 2400 m<sup>2</sup>,
- osastointi enintään 200 ... 600 m<sup>2</sup> osastoihin käyttötavasta riippuen,
- eräissä käyttötaparyhmissä henkilömäärä rajoitettu.

#### PALOAPIDÄTTÄVÄ RAKENNUS

- kaksikerroksinen, yhteenlaskettu kerrosala yli 1600 m<sup>2</sup> tai
- yksikerroksinen, kerrosala yli 2400 m<sup>2</sup>,
- osastointi enintään 800 ... 3200 m<sup>2</sup> osastoihin käyttötavasta riippuen,
- eräissä käyttötaparyhmissä henkilömäärä rajoitettu.

#### PALONKESTÄVÄ RAKENNUS

- kerrosluku kolme tai enemmän taikka
- kaksi- tai yksikerroksinen, mikäli henkilömäärä ylittää paloapidättävän rakennuksen maksimihenkilömäärän,
- osastointi enintään 800 ... 3200 m<sup>2</sup> osastoihin käyttötavasta riippuen.

#### Miten vanhat ja uudet luokat vastaavat toisiaan

Uusissa määräyksissä on maininta, että palonkestävä rakennus vastaa entisiä A-, B- ja C-luokan rakennuksia, paloapidättävä D-luokan sekä paloahidastava E-luokan rakennusta. Tämä rinnastus sopii parhaiten, kun ajatellaan eri luokkien rakenteellisia vaatimuksia. Sen sijaan edellä mainituissa tuntomerkeissä on tapahtunut melko huomattavia muutoksia, sillä kerrosalat ja palo-osastojen pinta-alat ovat kasvaneet.

Uudet rakennusluokat merkitsevät helpotuksia vanhaan käytäntöön verrattuna. Esimerkiksi rakennus, joka ylittää hiukan D-luokan maksimikerrosalan ja joka pitäisi tehdä siis C-luokkaisena "kivitalona", voidaan tulevaisuudessa rakentaa paloahidastavana "puutalona", Helpotukset eivät käytännössä ole aivan niin suuria, kuin pelkästään kerrosalajoja ja palo-osaston pinta-aloja vertaamalla voisi päätellä. Pk-päätöksen 30 § perusteellahan on pinta-alarajoja voitu ylittää tietyillä edellytyksillä, vaikka rakennuksessa ei olisikaan paloilmoitukselta tai spriklausta.

Henkilöturvallisuuden kannalta palo-osaston koolla ei liene ratkaisevaa merkitystä. On kuitenkin selvää, että kun näitä uusia, suurempia pinta-aloja sovelletaan, on kiinnitettävä entistä suurempi huomio siihen, että uloskäytävät ja rakennusosien pintakerrokset ovat määräysten mukaiset. Näillä on henkilöturvallisuuden kannalta ratkaisevan tärkeä merkitys.

#### Rakenteelliset vaatimukset

Lähes kaikki rakenteita koskevat vaatimukset ovat jollain tavoin sidottuja rakennusluokkaan. Ainoat merkittävät poikkeukset tästä säännöstä ovat uloskäytävät, sisäpuoliset pintakerrokset ja

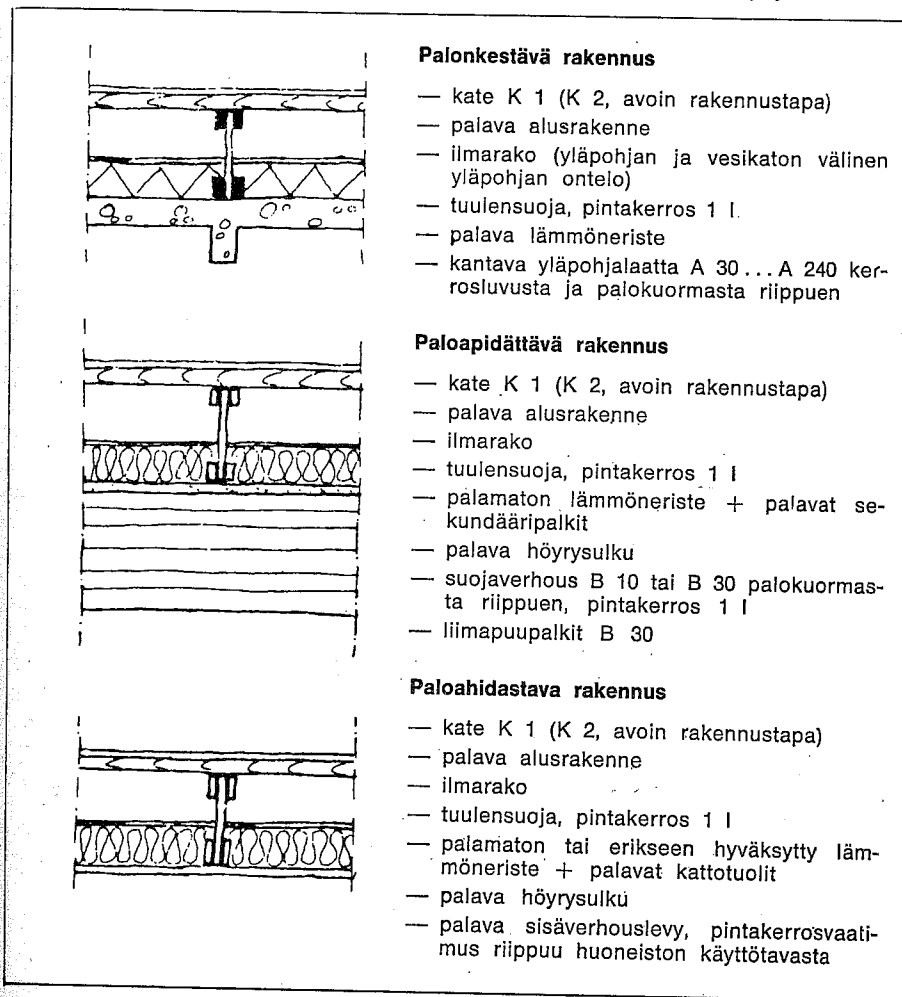
katteet, joita koskevat vaatimukset määntyvät ensisijassa muiden seikkojen perusteella.

#### Uudet luokat rakennus-tarvikkeille ja -osille

Rakennustarvikkeet jaetaan uusissa määräyksissä palamattomiin ja palaviini.

Palamattomia ovat lähinnä nykyiset a-luokan tarvikkeet ja palavia b-, c- ja d-luokan tarvikkeet.

Rakennusosat ja suojaverhoukset jaetaan myös vain kahteen luokkaan, joiden tunnuksina käytetään isoja kirjaimia. A-luokan rakennusosat on tehty lähes kokonaan palamattomista tarvikkeista ja ne vastaavat nykyisiä a-luokan



#### Palonkestävä rakennus

- kate K 1 (K 2, avoin rakennustapa)
- palava alusrakenne
- ilmarako (yläpohjan ja vesikaton välinen yläpohjan ontelo)
- tuulensuoja, pintakerros 1 I.
- palava lämmöneriste
- kantava yläpohjalaatta A 30 ... A 240 kerrosluvusta ja palokuormasta riippuen

#### Paloapidättävä rakennus

- kate K 1 (K 2, avoin rakennustapa)
- palava alusrakenne
- ilmarako
- tuulensuoja, pintakerros 1 I
- palamaton lämmöneriste + palavat sekundääripalkit
- palava höyrysulku
- suojaverhous B 10 tai B 30 palokuormasta riippuen, pintakerros 1 I
- liimapuupalkit B 30

#### Paloahidastava rakennus

- kate K 1 (K 2, avoin rakennustapa)
- palava alusrakenne
- ilmarako
- tuulensuoja, pintakerros 1 I
- palamaton tai erikseen hyväksytty lämmöneriste + palavat kattotuolit
- palava höyrysulku
- palava sisäverhouslevy, pintakerrosvaatimus riippuu huoneiston käyttötavasta

Kuva 1

Esimerkkejä yhdistetyistä yläpohja-vesikattorakenteista, jotka täyttävät Suomen rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvät palotekniset vaatimukset.

rakennusosia. B-luokkaan jäävät siis nykyiset b-, c- ja d-luokan rakennusosat. Rakennusosien ja suojaverhousten palonkesto aika ilmaistaan tulevaisuudessa minuutteina, kun se Pk-päätöksessä ilmaistaan tunteina, siis esim. A 60, B 30 jne.

### ”ERIKSEEN HYVÄKSYTTÄVÄT RAKENNUSTARVIKKEET”

Uusiin määräyksiin sisältyy joukko kohtia, joissa puhutaan ”tähän tarkoitukseen erikseen hyväksytyistä” palavista rakennustarvikkeista. Näin sen vuoksi, että ryhmä ”palavat rakennustarvikkeet” sisältävät paloteknillisiltä ominaisuuksiltaan hyvin erilaisia ja toisistaan poikkeavia materiaaleja.

Kohdat, joissa palamattoman tarvikeen sijasta saa käyttää ”tähän tarkoitukseen erikseen hyväksytyä” palavaa rakennustarviketta, ovat lyhyesti lueteltuna seuraavat:

1. osastoidun uloskäytävän lattianpäällyste (määräyksissä kohta 3.4.6.2.),
2. palonkestävän rakennuksen lämmöneriste ja tiivistysmateriaali (kohta 3.8.1.1.2),
3. eräiden palonkestävien rakennusten ei-kantavan ulkoseinän ulkoverhous (kohta 3.8.1.1.4 a),
4. palonkestävän rakennuksen sisäseinämateriaali hotelleissa, sairaaloissa yms. (kohta 3.8.1.2.2),
5. paloapidättävän ja paloahidastavan rakennuksen välipohjien lämmöneriste (kohta 3.9.2) sekä
6. sellainen yläpohjan lämmöneriste, johon saa kiinnittää K 2-luokan kateen.

Kuka sitten hyväksyy rakennustarvikkeen johonkin em. käyttötarkoitukseen? Ensi sijassa tämä lienee sisäasiainministeriön tehtävä ja hyväksyminen tapahtuu tyyppihyväksyntämenettelyä käyt-

täen. Alkuvaiheessa, kun tyyppihyväksyntä ei vielä ole päässyt täyteen vauhtiinsa, lienee tarkoituksenmukaista, että rakennusluvan myöntävä viranomaiskäyttää tällaisissa tapauksissa rakennuslain mukaista harkintavaltaansa. Tämä on perusteltua mm. tapauksissa, joissa nykyisen Pk-päätöksen mukainen ratkaisu on uusien määräysten vastainen, koska ko. rakennustarviketta ei ole tyyppihyväksytty juuri tähän käyttöön. Esi-merkkinä mainittakoon palonkestävän sairaalarakennuksen kevyet b-luokan väliseinät.

### KANTAVAT JA OSASTOITAVAT RAKENTEET

Kantavilta rakennusosilta vaadittava palonkesto aika riippuu paitsi palonkuormasta myös entistä voimakkaammin rakennuksen korkeudesta. Eri tapauksia koskevat vaatimukset ovat osittain lieventyneet, osittain tiukentuneet.

Osastoivien, ei-kantavien seinien palonkesto aika on lyhennetty. Pk-päätöksessä tämä oli 1, 2 tai 4 tuntia palokuormasta riippuen. Tulevaisuudessa vastaavat ajat ovat 1, 1 1/2 ja 2 tuntia, eli 60, 90 ja 120 minuuttia. Uusien määräysten mukaan osastoivaksi seinäksi hyväksytään eräissä tapauksissa puolen tunnin seinä (B 30 tai A 30). Tällainen osastoiva seinä kelpaa paloahidastavissa ja paloapidättävissä rakennuksissa sekä myös palonkestävissä, jos palokuorman osoitetaan jäävän alle 100 MJ/m<sup>2</sup>. Viimeksi mainittu arvo vastaa vanhalla tavalla ilmaistuna noin 15 ... 25 kg puuta lattianeliometriä kohden palosaston muodosta riippuen.

### ULKO- JA SISÄSEINÄT

Palonkestävän rakennuksen ulkoseinät pitää pääsäännön mukaan tehdä palamattomista tarvikkeista. Palavia tarvikkeita saa käyttää määräyksissä lähem-

min kerroituin edellytyksin. Palo-osaston sisäiset seinät on tehtävä palamattomista tarvikkeista yli 8-kerroksisessa rakennuksessa, matalammassa on mahdollista käyttää palavia materiaaleja, kunhan vain käyttötavan perusteella määrättyvä pintakerrosvaatimus on täytetty. Sairaaloiden, huolto- ja rangaistuslaitosten sekä hotellien sisäseinät on kuitenkin teh-

tävä palamattomista tai tähän tarkoitukseen erikseen hyväksytyistä palavista materiaaleista.

Paloapidättävän ja paloahidastavan rakennuksen ulko- ja sisäseiniin saa käyttää palavia tarvikkeita sillä ehdolla, että pintakerroksia koskevat vaatimukset on täytetty. Paloapidättävän rakennuksen kohdalla on muistettava, että sen si-

**Palonkestävä rakennus**

- palava julkisivulevy, pintakerros molemmin puolin 1 I
- ilmarako, rimoitus
- tuulensuojalevy, pintakerros 1 I
- palava lämmöneriste, joko erikseen hyväksytty tai paloturvallisesti sijoitettu ja palokatkoilla varustettu
- palamaton runko (esim. betoni)

**Paloapidättävä rakennus**  
(ei-kantava ulkoseinä)

- palava ulkoverhous, syttymisherkkyysluokka 2 molemmin puolin
- ilmarako
- tuulensuoja, syttymisherkkyysluokka 2
- palava lämmöneriste + palava, ei-kantava runko
- palava höyrysulku
- suojaverhous B 10, pintakerros 1 I

**Paloahidastava rakennus**

- palava ulkoverhous syttymisherkkyysluokka 2 ulospäin
- ilmarako, rimoitus
- palava tuulensuoja
- palava lämmöneriste + palava runko
- palava höyrysulku
- sisäverhous, pintakerrosvaatimus riippuu huoneiston käyttötavasta

Kuva 2

Esimerkkejä eri rakennusluokkiin soveltuvista, uudet palomääräykset täyttävistä ulkoseinärakenteista. Paloapidättävässä sairaanhoito-, huolto- ja rangaistuslaitosrakennuksessa seinän ulkopinnan ja tuuletusilmarakoon päin olevien pintojen on oltava syttymisherkkyysluokkaa 1 ja palonlievittämislukkaa 1.

säpuolisiin seinä- ja kattopintoihin vaaditaan yleensä B 10-luokan suojaverhous, jonka pinnan on lisäksi täytettävä syttymisherkkyyden 1 ja palonlevittämislukun I vaatimukset.

### Poistumistiet

Poistumisteihin liittyvät nimitykset ovat muuttuneet hiukan. Systemaattisesti luettelut uudet termit ovat seuraavat:

#### 1) POISTUMISTIET, joita ovat

- Uloskäytävät
- — palolta ja savulta suojattu uloskäytävä
- — palolta suojattu uloskäytävä
- — osastoitu uloskäytävä
- — suoraan ulos johtava ovi
- Varatiet

## 2) HÄTÄPOISTUMIS- MAHDOLLISUUS

Uloskäytävä on, kuten aikaisemminkin, poistumistie, jonka on täytettävä tietyt mitoitusvaatimukset. Varatie on uloskäytävää vaikeampikulkuinen poistumistie ja vastaa Pk-päätöksen varauksikäytävää. Hätäpoistumismahdollisuus vastaa entistä hätäpoistumistietä.

Uloskäytävien mitoitus tapahtuu suurin piirtein samalla tavalla kuin Pk-päätöksen ja uloskäytäväpäätöksen perusteellakin. Eräs uusi mitoitus tapa on kuitenkin tullut määräyksiin: uloskäytävän leveyden määrittäminen tässä uloskäytävää käyttävien henkilöiden määrän perusteella. Tätä tapaa käytetään koontumishuoneistojen uloskäytävien mitoituksessa ja tällöinkin näin laskettu kaistaluku tulee määrääväksi vain monikerroksisissa rakennuksissa, tavaratilat ehkä tyypillisimpänä esimerkkinä.

## Rakennusalan tyyppihyväksyntä

### 1. Tyyppihyväksynnän tarkoitus

Rakennusalan tyyppihyväksynnän tarkoituksena on rakennusvalvonnan yksinkertaistaminen ja yhtenäistäminen sekä rakennustuotannon teollistumisen edistäminen tavoitteena kustannussäästöjen aikaansaaminen. Tyyppihyväksyntä tuotetta voidaan käyttää rakentamiseen koko maassa ilman, että jokaisen rakennuskohteen yhteydessä on erikseen tutkittava, onko asianomainen tuote kattava säännösten ja määräysten mukaisiksi. Hyväksyntä poistaa tuotteen osalta paikkakuntakohtaiset tulkintaerot ja antaa varmuuden tuotteen kelpaamisesta muutoksitta useita vuosia, mikä mahdollistaa pitkän aikavälin tarkemman suunnittelun rakentamisessa ja tuotannossa.

### 2. Soveltamisala

Rakennuslain mukaan tyyppihyväksynnän kohteena voi olla rakennus, rakenne, rakennusosa, rakennustarvike, rakennukseen kuuluva kiinteä laite tai kiinteistön vesi- ja viemäri laite tai -laitteisto. Sisäasiainministeriöllä on tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuvalta päättää tyyppihyväksynnästä. Täten tyyppihyväksynnän ulkopuolelle voidaan jättää tuotteita, joiden suunnittelussa käytetään tavanomaisia laskentamenetelmiä ja joita koskevien vaatimus-

ten täyttyminen on helppo todeta rutiiniluonteisilla, luontevimmin valmistuksen laadunvalvonnan yhteydessä tehtävillä kokeilla.

Tyyppihyväksyntä voidaan myöntää joko kaikkien rakentamismääräyksissä vaadittujen ominaisuuksien osalta tai rajoitetusti. Rajoitetun hyväksynnän kohteena voivat olla esimerkiksi lujuus, ääneneristys, lämmöneristys- tai palonkestävyyssominaisuudet. Sisäasiainministeriöllä on kuitenkin mahdollisuus vaatia, että tyyppihyväksyntään otetaan mukaan kaikki ne ominaisuudet, joille tuotteen käyttötarkoitus huomioon ottaen, rakentamismääräyksissä on asetettu vaatimuksia. Jos esimerkiksi välipohjalle on haettu paloturvallisuuden suhteen tyyppihyväksyntää, voi sisäasiainministeriö vaatia, että hyväksyntä tulee ulottaa myös sen lujuusominaisuuksiin muulloinkin kuin palotilanteissa.

### 3. Voimassaoloaika

Tyyppihyväksyntä annetaan määräajaksi, kuitenkin enintään viideksi vuodeksi. Lyhyempi määräaika tulee kysymykseen esimerkiksi sellaisten uusien tuotteiden osalta, joiden käytöstä halutaan saada kokemuksia tai on odotettavissa uusia tutkimustuloksia tai muutoksia määräyksiin. Mikäli tyyppihyväksynnän ehtoja ei enää täytetä, voi sisä-

asiainministeriö peruuttaa tyyppihyväsynnän.

#### 4. Laadunvalvonta

Ennen tyyppihyväsyntäpäätöksen antamista on hakijan toimitettava sisäasiainministeriöön jäljennös hakijan ja valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) välillä tehdystä laadunvalvontasopimuksesta. Erityisistä syistä sisäasiainministeriö voi määrääjäksi hyväksyä muunkin viranomaisen tai rekisteröidyn yhdistyksen suorittamaan tiettyjä laadunvalvontaan liittyviä tehtäviä valtion teknillisen tutkimuskeskuksen valvonnan alaisena.

Laadunvalvonnan tarkoituksena on varmistaa, että tuote täyttää jatkuvasti tyyppihyväsyntäpäätöksessä määrättyt laatuvaatimukset. VTT raportoi laadunvalvonnan tuloksista sisäasiainministeriölle, jolla on puutteellisuuksien esiintyessä mahdollisuus peruuttaa tyyppihyväsyntä.

#### 5. Merkintä

Tunnistamisen helpottamiseksi on tuote varustettava tyyppihyväsyntämerkillä, joka on esitetty 17 päivänä lokakuuta 1975 annetussa sisäasiainministeriön päätöksessä rakennusalan tyyppihyväsynnästä (807/75). Tuotteen tulee olla tunnistettavissa siinä olevien merkintöjen tai tyyppihyväsyntäpäätöksen liitteenä olevien piirustusten avulla. Tyyppihyväsyntäpäätöksessä voidaan antaa lisämääräyksiä tuotteen merkinnästä. Tällaisia merkintöjä voi olla esimerkiksi valmistaja, valmistuspäivämäärä ja tyyppihyväsyntäpäätöksen numero.

#### 6. Tyyppihyväsyntämaksu

Hakija korvaa sisäasiainministeriölle hakemuksen käsittelystä aiheutuneet välilliset ja välittömät kustannukset tyyppihyväsyntämaksun muodossa. Maksu peritään myös kielteisestä päätöksestä.

Korvauserusteet on määrätty 17 päivänä lokakuuta 1975 annetussa asetuksessa rakennusalan tyyppihyväsyntämaksusta (806/75).

#### 7. Hakemus

Tyyppihyväsyntähakemus toimitetaan sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosastolle. Hakemuksessa on mainittava tuote, sen käyttötarkoitus sekä ne ominaisuudet, joille hyväksyntää haetaan. Hakemuksessa on oltava seuraavat liitteet:

- 1) Selvitys tuotteesta kahtena kappaleena, esim. valmistuspiirustukset.
- 2) Selvitys tuotteen käytöstä kahtena kappaleena. Tämä selvitys sisältää esim. seuraavia tietoja: minkälaisissa rakennuksissa ja minä rakennusosina tuotetta käytetään, sallittu kuormitus, sallittu reijitys, liitospiirustukset.
- 3) Tuotteen kelpoisuuden toteamiseksi tarvittavat tiedot yhtenä kappaleena. Näitä ovat esim. laskelmat, tutkimuselostukset, asiantuntijalausunnat sekä hakijan ilmoitus missä kohdissa tuote mahdollisesti poikkeaa voimassa olevista rakentamismääräyksistä.

Hakemuksen ja edellä kohdissa 1 ja 2 mainittujen liitteiden tulee olla suomen- tai ruotsinkielisiä. Kohdassa 3 mainittuihin liitteisiin voi sisältyä muunkin kielistä aineistoa, mikäli tästä sovitaan sisäasiainministeriön kanssa.

#### 8. Tarkastaminen ja päätös

Hakemuksen saavuttua sisäasiainministeriöön tutkitaan, ovatko muodolliset edellytykset tyyppihyväsynnälle olemassa sekä suoritetaan alustava teknillinen tarkastus. Tällöin selvitetään onko hakemusasiakirjoja täydennettävä joltakin osin. Tämän jälkeen suoritetaan yksityiskohtainen teknillinen tarkastus. Mikäli tuote hyväksytään teknillisessä tarkastuksessa, ilmoitetaan siitä hakijalle,

jotta jäljennös laadunvalvontasopimuksesta voidaan toimittaa sisäasiainministeriöön. Kun myös laadunvalvontasopimus on tarkastettu, tekee sisäasiainministeriö tyyppihyväsyntäpäätöksen. Tyyppihyväsyntäpäätös toimitetaan hakijalle postiennakkona.

#### 9. Tyyppihyväsynnän vaikutus rakennusvalvontaan

Tyyppihyväsyntä on rakennuslupaviranomaisia sitova, joten tuotteen kelpoisuudesta ei tarvita muuta selvitystä. Rakennuslupaviranomaisille on esitettävä vaadittaessa tyyppihyväsyntäpäätös mahdollisine liitteineen. Rakennuslupaviranomainen valvoo, että tuotetta käytetään hyväksynnän edellyttämällä tavalla ja että se muiltakin osin kelpaa tarkoitettuun kohteeseen. Rakennuspaikalla tulee olla jäljennös tyyppihyväsyntäpäätöksestä mahdollisine liitteineen. Tyyppihyväsyntäpäätöksessä voidaan määrätä, että rakennuspaikalla on oltava käytettävissä lisäksi muita jäljennöksiä tuotteen tunnistamiseksi ja oikean käytön varmistamiseksi. Nämä jäljennökset on myös esitettävä vaadittaessa rakennuslupaviranomaiselle.

#### 10. Tiedottaminen

Sisäasiainministeriö julkaisee vuosittain tyyppihyväsyntäluettelon 1 päivänä tammikuuta voimassa olleista tyyppihyväsynnöistä. Tarvittaessa julkaitaan täydennyslehtiä. Luettelo on saatavissa Valtion painatuskeskuksesta korvausta vastaan. Tyyppihyväsyntää koskevat tiedustelut osoitetaan sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston rakennusteknilliseen toimistoon.

(Sisäasiainministeriön tiedote hyväksynnästä)

#### Tyyppihyväsynnän laajuus 1.1.1978

Seuraavia tuotteita tai ominaisuuksia koskevat hakemukset otetaan käsiteltäväksi:

1. Rakennusosien ja rakenteiden paloluokat
2. Verhousten syttymisherkyys ja palonlevittämisluokat
3. Alle 120 kW:n tulisijaan tarkoitetut tehdasvalmisteiset savuhormit
4. Kateaineiden paloturvallisuus
5. Haettaessa tuotteelle kohtien 1—4 mukaista hyväksyntää voidaan samalla käsitellä tuotteen muuttakin ominaisuudet kuten esim. lujuus
6. Asuinrakennusten betoni- tai puurakenteiset ala-, väli- ja yläpohjalemmetit
7. Pientalojen kantavat seinäelementit
8. Perustuselementit
9. Eristeiden normaalin lämmönjohdavuus
10. Ääntäeristävät ovet
11. Muoviviemarit
12. WC-istuimet ja huuhtelulaitteet
13. Lattiakaivot
14. Vesilukot
15. Materiaalien kestävyys sinkkikatoa vastaan kiinteistöjen vesilaitteistoissa.

Tämä luettelo on voimassa 1.1.1978 lukien. Toiminnan edelleen laajentamisesta ilmoitetaan erikseen.



# Ammattimaisten rakennuttajien oma yhdistys

Rakennuttajapalvelun parantamiseksi, rakennuttamismenetelmien kehittämiseksi, asunnontarvitsijan turvallisuuden tehostamiseksi ja ammattimaisten rakennuttajien yhteisten intressien valvomiseksi on lähes parin vuoden ajan kehitelty rakennuttajien välistä yhteistoimintaa. Tämän valmistelun — jossa on kuultu myös asuntohallituksen edustajia — tuloksen on Kulutusosuuskuntien Keskusliitto ry:n, Keskus-Sato Oy:n, Valtakunnallinen vuokratulo-osuuskunta VVO:n ja Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy Vatron aloitteesta perustettu Yleishyödyllinen rakennuttajayhdistys ry yllämainittuja tehtäviä varten.

Rakennuttajayhdistyksen tarkoituksena on valvoa jäsentensä etuja rakennuttamiseen liittyvissä kysymyksissä. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys kehittää rakennuttamismenettelytapoja, seuraa talouspolitiikkaa ja harjoittaa tiedotus- ja tutkimustoimintaa.

Yhdistyksen jäseneksi voidaan hyväksyä säännöissä lähemmin määrättyllä tavalla ammattimaisia rakennuttajia, joiden toiminnalla on yleishyödyllistä merkitystä.

Yhdistys toimii poliittisesti puolueetomana ja sivutoimisesti johdettuna.

Otteita Rakennuttajayhdistys ry:n säännöistä:

## 1 §

Yhdistyksen nimi on Yleishyödyllinen rakennuttajayhdistys r.y.

Yhdistyksen kotipaikka on Helsingin kaupunki ja toimialueena koko Suomi.

## 2 §

Yhdistyksen tarkoituksena on valvoa ja edistää jäsenkuntansa yleisiä ja yhteisiä etuja rakennuttamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Yhdistys toimii poliittisesti puolueetomana yleishyödyllisten tarkoitusten saavuttamiseksi eikä sen tarkoituksena ole välittömän taloudellisen edun hankkiminen siihen osallisille.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys

- 1) kehittää rakennustoiminnan yleisiä edellytyksiä ja pyrkii yhdenmukaistamaan rakennuttamisen menettelytapoja,
- 2) seuraa jatkuvasti talouspoliittisia kysymyksiä sekä erityisesti rakennusalan ja muuta taloudellista kehitystä sekä tiedottaa näistä jäsenilleen,
- 3) harjoittaa tiedotustoimintaa ja ylläpitää yhteyttä viranomaisiin sekä tiedotusvälineisiin yhdistyksen toimialaan kuuluvissa kysymyksissä,
- 4) harjoittaa julkaisu- ja tutkimustoimintaa sekä myöntää mahdollisuuksien mukaan apurahoja tutkimustoimintaan ja

- 5) pyrkii vaikuttamaan rakennuttamista ja yleensä rakennustuotantoa koskevan lainsäädännön kehittämiseen.

## 3 §

Yhdistyksen jäseneksi voi liittyä Suomessa rekisteröity oikeuskelpoinen yhteisö, joka kirjallisesti sitoutuu noudattamaan yhdistyksen sääntöjä ja tukemaan sen toimintaa ja jonka tarkoituksena on sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaan rakennuttajatoiminnan harjoittaminen.

Uuden jäsenen anomuksen käsittelee yhdistyksen hallitus. Hyväksymisen tulee tapahtua hallituksen kaikkien jäsenten yksimielisellä päätöksellä.

Uutta jäsentä hyväksyttäessä on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että

- 1) jäseneksi hyväksyttävä harjoittaa rakennuttamista jatkuvasti ja ammattimaisesti,
  - 2) jäseneksi hyväksyttävä kaikessa toiminnassaan pyrkii turvaamaan asunnontarvitsijan etuja sekä toteuttamaan toimialueensa kehittämistä palvelevaa asuntotuotantoa,
  - 3) jäseneksi hyväksyttävä tuottaa rakennuttajana toimialueensa olosuhteisiin nähden merkittävän osan asuntotuotannostaan valtion asuntolainoittamana tuotantona ja että
  - 4) jäseneksi hyväksyttävän jäsenet tai osakkaat edustavat riittävän monipuolisesti rakennuttamisesta ja asuntotuotannosta kiinnostuneita yhteisöjä, jotta jäseneksi pyrkijän toiminnalla voidaan katsoa olevan yleishyödyllistä merkitystä.
- Yhdistyksen jäseneksi voidaan ottaa myös kuntien rekisteröityjä järjestöjä ja muita oikeuskelpoisia yhteenliittyviä, joiden jäsenanomusten käsittelyssä noudatetaan tämän pykälän määräyksiä soveltuvien osin.

## 4 §

Yhdistyksen jäsenet suorittavat vuosittain yhdistyksen vuosikokouksen päättämän jäsenmaksun.

Yhdistyksen 12 §:n mukaisesti eroavan jäsenen on suoritettava jäsenmaksu jäsenyyden päättymispäivään saakka.

Jos yhdistyksen jäsen ei ole suorittanut jäsenmaksuaan hallituksen määräämään erääntymispäivään mennessä eikä huomautuksesta huolimatta täytä velvoitettaan annettuun määräaikaan mennessä, menettää jäsen jäsenoikeutensa siihen saakka, kunnes täyttää velvollisuutensa.

Jos laiminlyönti jatkuu kalenterivuoden loppuun saakka, katsotaan jäsen hallituksen päätöksellä erotetuksi yhdistyksen jäsenyydestä. Näin tapahtunut erottaminen ei vapauta jäsentä jäsenmaksun suorittamisesta jäsenyyden päättymispäivään saakka.

Jäsenen tulee kalenterivuosittain antaa yhdistykselle hallituksen vahvistamalla lomakkeella hallituksen määräämänä aikana yhdistyksen toimintaa varten tarvittavat tiedot.

## 5 §

Yhdistyksen asioita hoitaa hallitus, jonka puheenjohtajan ja jäsenet yhdistyksen vuosikokous valitsee vuodeksi kerrallaan.

Hallitukseen kuuluu puheenjohtaja sekä vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä.

Varapuheenjohtajan valitsee hallitus keskuudestaan.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtajan kutsusta.

Hallitus on päätösvaltainen, kun puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan lisäksi vähintään kolme jäsentä on paikalla. Kokouskutsu on annettava kirjallisesti vähintään viikkoa ennen kokousta.

Hallitus ottaa ja erottaa yhdistyksen toimihenkilöt sekä määrää heidän työ-sopimuksensa ehdot.

Hallitus laatii vuosittain yhdistyksel-le toimintasuunnitelman ja talousarvion.

#### 6 §

Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja asiamies, aina kaksi yhdessä, tai kukin heistä yhdessä jonkun hallituksen jäsenen tai sen tai niiden yhdistyksen toimihenkilöiden kanssa, joille hallitus on antanut yhdistyksen nimenkirjoitusoi-keuden.

#### 7 §

Yhdistyksen tilit päätetään kalenteri-vuosittain ja on ne tarpeellisine tosi-teen yhdessä hallituksen vuosikerto-muksen kanssa jätettävä tilintarkastaji-en tarkastettavaksi viimeistään helmi-kuun 15. päivään mennessä. Tilintar-kastajien tulee antaa hallitukselle lau-suntonsa viimeistään helmikuun viimei-seen päivään mennessä.

#### 8 §

Yhdistyksen vuosikokous pidetään vuosittain maaliskuussa hallituksen mää-rämällä paikkakunnalla.

## RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta

RAKEVA-säätiö on laajapohjainen ra-kennusalan kehittämiseen tähtävä jär-jestö. Sen jäsenkuntaan kuuluu yhteen-sä 30 rakennusalan kehittämiseen vai-kuttavaa yhteisöä. Mukana on valtion ministeriöitä, rakennushallitus ja asun-tohallitus, Teknillinen Korkeakoulu, VTT, kunnalliset keskusjärjestöt, rahoit-tajien keskusjärjestöt, teollisuuden kes-kusjärjestöt, ammatilliset järjestöt ja asuntotuottajat. RAKEVA-säätiön hallin-toneuvoston puheenjohtajana on profes-sori Aulis Junttila ja hallituksen puheen-johtajana diplomi-insinööri Pekka Löyt-tyniemi.

RAKEVA-säätiö edistää ja tukee ra-kennusalan kaikinpuolista kehittämistä nojautuen erityisesti rakennusalan eri järjestöjen ja organisaatioiden toimin-taan ja näiden keskinäisen yhteistyön voimistamiseen.

RAKEVA keskittyy toiminnassaan eri-tyisesti sellaisiin pitkän tähtäyksen ke-hittämiskysymyksiin, joilla on tärkeä ja laaja vaikutus rakentamiseen ja joiden valmistelussa ja kannanotoissa tarvitaan useiden järjestöjen ja organisaatioiden yhteistoimintaa.

Vuoden 1978 alussa RAKEVA-säätiö kiinnitti erityistä huomiota rakennusalan määräysten ja normien kehittämistyöhön ja korosti tällöin mm. seuraavia toi-menpiteitä:

#### **Määräysten vaatimustaso harkittava tarkoin**

Rakennusalan määräyksiä ei saisi ke-hittää liian yksityiskohtaiseksi, koska ne tällöin tarpeettomasti jarruttavat kehi-tystä. Määräyksillä tulisi lähinnä määri-tellä suuntaviivat ja vaatimukset raken-nustyön lopputulokselle. Suunnittelutek-niikka on viime vuosina huomattavasti kehittynyt, joten suunnittelutehtävät voi-daan tämän avulla varsin tarkasti ja oi-kein ratkaista ilman aikaisemmin tarvit-tuja rajoituksia.

Eräissä määräyksissä tarvitaan yleisen edun mukaisia vaatimuksia. Mm. läm-pöeristyskysymyksissä on otettava huo-mioon rakennuskohteen omien vaati-musten lisäksi myös kansantaloudelliset seikat. Myös ääneneristyksessä tarvitaan tiettyä yleistä vaatimustasoa.

Lukuisissa määräyksissämme ja oh-jeissamme on edelleen epäjohtomukai-suutta. Mm. sallitut muodonmuutokset eri tyyppisissä rakenteissa ovat erilaisia. On pyrittävä johdonmukaiseen määräys-tasoon.

Rakennusalan määräyksissä ja nor-meissa on nykyistä enemmän suuntau-duttu pohjoismaiseen yhteistyöhön. Tä-män lisäksi on myös pyrittävä yhteis-toimintaan kansainvälisellä tasolla. Maamme kilpailukyky kansainvälisillä vientimarkkinoilla kasvaa, jos rakenta-

misen määräykset ovat eri markkina-alueilla mahdollisimman samanlaiset.

Maamme tutkimusresurssit eivät myöskään anna mahdollisuuksia omaperäisiin määräyksiin. Määräyksemme tulee laajenevassa määrin tukeutua kansainvälisiin laajempiin tutkimuksiin. Vain harvoin meillä on tarvetta omaperäiseen vaatimustasoon.

#### **Kustannusvaikutukset otettava huomioon**

Kustannusten huomioon ottaminen normitustyössä on käynnistynyt. Tätä on jatkossakin erityisesti korostettava. Jokaista uutta määräystä tehtäessä on selvitettävä sen kustannusvaikutus.

Yleensä uusi määräys ja normi aiheuttaa aina lisäkustannuksia käyttööntovaiheessa mm. suunnittelutyön ja koulutuksen osalla. Tämäkin on otettava kustannusvaikutuksena huomioon.

#### **Käytännön kokemusta on korostettava**

Rakentamismääräysten siirtyessä sisäasiainministeriön hoitoon on tärkeitä suunnitella, miten niiden kehitystyö hoidetaan. Ko. virkamiehet eivät yksin pysty tätä kehitystyötä hoitamaan. Raken-

nusalan ammattikuntaa on käytettävä tässä työssä jatkuvasti hyväksi. Käytännön kokemusta määräysten laadinnassa on korostettava.

Maan kaavoituksessa tulee varoa liian tarkkoja kaavoja. Nämä ovat yleensä esteitä edulliselle rakentamiselle. On jatkuvasti korostettava talosuunnittelun, kunnallistekniikkasuunnittelun ja kaavoitussuunnittelun yhteistoimintaa, sillä kaavoitustyössä sidotaan usein jo 80 % kaikista kustannuksista. Tällä yhteistoinnalla ja riittävän väljillä kaavoilla saadaan aikaan huomattavia kansantaloudellisia säästöjä.

#### **Rakennustyön valvontaa on yhtenäistettävä**

Rakennustyön valvonta on lähinnä kunnallista toimintaa. Tässä toiminnassa on liiaksi erilaisuutta. Tarvitaan yhtenäisiä määräyksiä, kannanottoja ja periaatteita valvonnan yhtenäistämiseksi koko maassa.

Tyyppihyväksyntämenettelyn tulee nykyistä paremmin edistää teollista rakentamista. Sen muotoja tulee nopeasti kehittää siten, että sen käyttö yleisty ja että se todella palvelee käytännössä rakennusosien valmistajia ja käyttäjiä sekä rakennusvalvontaa.

## **Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1977**

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 tarkoitettavia valtion toimia sekä ohjata ja valvoa kuntien asuntotuotanto-ohjelmien laatimista ja kuntien toimesta tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- seurata ilman valtion tukea tapahtuvaa asuntotuotantoa.
- käsitellä asuntotuotantolaissa sekä muissa laeissa tai asetuksissa sille uskottut tehtävät.

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

Seuraavassa mainitaan vuoden 1977 periaatepäätökset:

(Vuoden 1976 päätökset on julkaistu Asumistaso-77:ssa.)

12. 01. Tammikuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1485 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1740 mk/as.m<sup>2</sup>.
12. 01. Vuokran määrätyksestä annettavan yleiskirjeen hyväksyminen.
26. 01. Opiskelija-asuntoloiden vuokrankorotusten ylärajasta ym. annettavan yleiskirjeen hyväksyminen.
02. 02. Yleiskirjeen, joka sisältää täydentäviä tietoja vuosina 1975—1977 toteutetuista ensisijaislainojen lyhennysten lykkäyksestä, hyväksyminen annettavaksi.
02. 02. Lämmityslaitoksille myönnettävien asuntolainojen korko- ja takaisinmaksuehtojen vahvistaminen toistaiseksi.
23. 02. Helmikuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1520 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1780 mk/as.m<sup>2</sup>.
23. 03. Mustalaisväestön omien asuntojen erityisasuntolainoituksessa sovellettavien, vähimmäistoi-meentulotasoa ilman asumismenoja koskevien tulorajojen hyväksyminen vuodelle 1977.
23. 03. Maaliskuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1520 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1780 mk/as.m<sup>2</sup>.
30. 03. Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen hakemusmenettelyn uudistaminen.
20. 04. Huhtikuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1520 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1780 mk/as.m<sup>2</sup>.
20. 04. Aravavuokratalojen asuinhuoneistojen alkuvuokran määrityksessä käytettävän hoitomenoarvion hyväksyminen.
20. 04. Asianhoitopalkkioiden suuruuden vahvistaminen asunto-osakeyhtiöiden, asunto-osuuskuntien ja oppilasasuntoloiden sekä kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.
04. 05. Vuonna 1978 myönnettävien talokohtaisten ja henkilökohtaisten lainojen hakuaajat ja hakumenettely.
13. 05. Ohjeiden antaminen asuntolainoitettujen vuokratalojen asuinhuoneistojen vuokrien tasauksesta.
19. 05. Yleiskirjeen antaminen periaatteista, joita noudatetaan luovu-

- tettaessa asuntolainoitettujen vuokratalojen asuinhuoneistoja ns. välivuokraustarkoituksessa muulle kuin taloon asumaan tulevalle henkilölle sekä asuntohallituksen vuokrataloja koskevan lainapäätöksen ehdon n:o 11 muuttaminen periaatteita vastaavaksi.
25. 05. Toukokuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1550 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1810 mk/as.m<sup>2</sup>.
25. 05. Valtion lainoittaman asuntotuotannon suunnitteluohjeiden hyväksyminen (asuntohallituksen ohjekirja 4: Suunnitteluohjeet).
01. 06. Asuntotuotanto-ohjelmat vuosiksi 1978—1982.
15. 06. Asunustukien keskitetyn maksatuksen aloittaminen kokeilukuntien osalta 1.9.1977 sekä muiden kuntien osalta alustavasti aikataulun mukaisesti.
14. 07. Asuntohallituksen lausuntoa edellyttävä vuosina 1969—1973 myönnettyjen henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen takaisinmaksuajan pitentäminen.
14. 07. Koron hyväksyminen rakentajalle/rakennuttajalle sille rahoitusosuudelle, minkä rakentaja/rakennuttaja on tilapäisesti itse joutunut rahoittamaan ennen vahvistettua kustannusnousua vastaavan lainan nostoa.
14. 07. Suunnitteluohjeen tulkintaosasta poikkeavien ikkunarakenteiden, jotka täyttävät k-arvovaatimuksen 2,0 W/m<sup>2</sup> °C, hyväksyminen.
03. 08. Kesä-heinäkuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.
03. 08. Asuntohallituksen lainoittamien talojen valvontapalkkioiden määrittäminen.
24. 08. Elokuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.
24. 08. Asuntolainoitettujen vuokra-, asunto-osuuskunta- ja asunto-osakeyhtiötalon sekä asuntolainan saaneen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutushintaperusteiden vahvistaminen.
14. 09. Poikkeaminen tulorajojen soveltamisesta annetuista ohjeis-

- ta eräissä tapauksissa.
21. 09. Syyskuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.
28. 09. Asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitetun valtion ensisijaisen lainan koron muuttaminen.
26. 10. Lokakuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.
26. 10. Asuntolainoitettavien lämmityslaitosten ensisijaislainojen korko- ja lyhennysehtojen vahvistaminen laitosryhmittäin.
09. 11. Asunto-osakkeiden luovutusso-pimuksen ensimmäisen yleisen ehdon muuttaminen.
23. 11. Marraskuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.

23. 11. Eräiden asuntolainojen koron nousun vaikutuksesta vuokriin sekä hakemusmenettelystä annettavan yleiskirjeen hyväksyminen.
21. 12. Asuntolainoituksessa sovellettavien asukkaiden ja lainansaajien valintaa koskevien ohjeiden hyväksyminen.
21. 12. Joulukuun perushintataso normaaliasuintalojen osalta 1580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1850 mk/as.m<sup>2</sup>.
21. 12. Vuoden 1978 asuntolainojen myöntämisvaltuudesta omakotitalon rakentamista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen määräytymisessä sovellettavien enimmäislainoitusarvojen sekä lainan määräytymisessä eräissä tapauksissa perheen suuruuden mukaan noudatettavien perusteiden hyväksyminen.

## Yli 56000 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan viime vuonna valmistui 56 100 asuinhuoneistoa. Tämä on 2 prosenttia vähemmän kuin vuonna 1976. Kaupungeissa valmistui 36 000 asuntoa eli samman verran kuin edellisenä vuotena ja maalaiskunnissa 20 150 asuntoa eli 5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 1976. Kokonaishuoneistoalaa valmistui 4,4 miljoonaa neliometriä eli väjään prosentin enemmän kuin vuonna 1976.

Pientaloasuntojen osuus koko tuotannosta oli 50 prosenttia. Omakotiasuntojen osuus kasvoi 6 prosenttia ja rivitaloasuntojen osuus 2 prosenttia. Kerrostaloasuntojen osuus sen sijaan laski 7 prosenttia.

Vuoden 1977 neljännellä neljänneksellä valmistui 17 300 asuinhuoneistoa. Laskua edellisen vuoden vastaavaan neljännekseen oli 7 prosenttia. Kokonaishuoneistoalaa valmistui 1,5 miljoonaa neliometriä. Pientaloasuntojen osuus neljännellä neljänneksellä valmis-

tuneista asunnoista oli 58 prosenttia.

Asuinhuoneistojen keskikoko vuonna 1977 oli 76 neliometriä ja neljännellä neljänneksellä 84 neliometriä.

### Talonrakennus laskusuunnassa

Kaikkiaan rakennuksia valmistui viime vuonna 5 pros. enemmän kuin edellisenä vuonna, mutta uusia töitä aloitettiin 3 pros. vähemmän. Myös keskenraisten talonrakennustöiden määrä laski vuodenvaihteessa verrattuna edelliseen — supistus oli 7 pros. Rakennuslupia myönnettiin viime vuonna 11 pros. vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Viime vuonna valmistuneiden rakennusten yhteispinta-ala oli yli 43 milj.m<sup>2</sup> ja keskeneräisiä töitä oli yli 48 milj.m<sup>2</sup>. Aloitetun työn kuutiotaivoite oli lähes 39 milj.m<sup>3</sup> ja rakennuslupia myönnettiin lähes 42 milj. kuutiometrille.

## TULORAJAT VUODELLE 1978, SOVELLETAAN 1. 2. 1978 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	
nykyiset kuukausitulot	4 200	4 700	5 200	5 500	5 900	6 100	6 400	6 800	10 %
	3 800	4 200	4 700	4 900	5 300	5 500	5 800	6 100	20 %
	3 600	3 900	4 200	4 500	4 800	5 100	5 400	5 600	30 %
verotettavat vuositulot	40 400	41 400	46 900	50 200	54 600	56 800	60 100	64 500	10 %
	36 000	35 900	41 400	43 600	48 000	50 200	53 500	56 800	20 %
	33 800	32 600	35 900	39 200	42 500	45 800	49 100	51 300	30 %

### Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainoitus-%
nykyiset kuukausitulot	3 000	3 600	4 100	4 600	5 100	5 500	10 %
	2 800	3 400	3 900	4 400	4 900	5 300	20 %
	2 500	3 100	3 600	4 100	4 600	4 900	30 %
verotettavat vuositulot	27 200	29 300	34 800	40 300	45 800	50 200	10 %
	25 000	27 100	32 600	38 100	43 600	48 000	20 %
	21 700	23 800	29 300	34 800	40 300	43 600	30 %

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

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k —		Lainoitus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
nykyiset kuukausitulot	3 100	3 600	4 000	4 400	4 800	5 000	5 400	5 800	50 %
	2 800	3 300	3 700	4 000	4 400	4 700	5 000	5 400	60 %
verotettavat vuositulot	28 300	29 300	33 700	38 100	42 500	44 700	49 100	53 500	50 %
	25 000	26 000	30 400	33 700	38 100	41 400	44 700	49 100	60 %

1) Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 400 mk/kk ja verotettavien tulojen osalta 2 800 mk.

2) Mikäli molemmat puoliset ovat tulonsaajina, vähemmän ansaitsevan puolison kuukausiansioista vähennetään 800 mk/kk ja verotettavista tuloista 6 600 mk.

Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 600 mk ja verotettavista vuosituloista 4 200 mk tulonsaajaa kohti.

### Asuntotuotanto talotyypeittäin vuosina 1971—1976

Valmistumisvuosi	1—2 asunnon talot	Rivitalot	Kerrostalot	Muut.	Yhteensä	Kaupungit ja kauppalat		Maalaiskunnat	
						pien-talot	kerros-talot ym.	pien-talot	kerros-talot ym.
1971	10 825	4 885	34 026	659	50 395	6 108	25 936	9 602	8 090
1972	11 165	7 137	41 042	593	59 937	6 964	33 778	11 338 <sup>a)</sup>	7 264
1973	13 251	9 218	39 233	656	62 358	9 115	32 330	13 354	6 903
1974	14 064	11 911	46 200	858	73 033	10 983	38 175	14 992	8 025
1975	16 326	12 226	40 293	563	69 408	12 219	33 465	16 333	7 391
1976	16 522	10 379	29 626	714	57 241	11 224	24 797	15 677	5 543

### Asuntohallituksen lainoittamat asunnot talotyypeittäin vuosina 1970—1976

Lainoitusvuosi <sup>1)</sup>	Pientaloasunnot <sup>2)</sup>			Pientaloasuntoja yhteensä	Kerrostaloasunnot		Kerrostaloasuntoja yhteensä	Yhteensä	Pientaloasuntojen osuus %
	omakotilainoitus	talokohdainen lainoitus	henk.koht. osakelainoitus <sup>3)</sup>		talokohdainen lainoitus	henk.koht. osakelainoitus			
1970	3 442	866	226	4 534	17 093	481	17 574	22 108	20.5
1971	4 122	2 807	350	7 279	23 454	972	24 426	31 705	23.0
1972	4 894	3 520	720	9 134	25 654	1 539	27 193	36 327	25.1
1973	6 293	3 642	780	10 715	22 336	1 463	23 799	34 514	31.0
1974	7 447	3 229	820	11 496	22 346	1 338	23 684	35 180	32.7
1975	7 683	4 350	1 110	13 323	19 663	1 309	21 472	34 795	38.3
1976 <sup>4)</sup>	8 935	4 020	1 653	14 608	20 197	2 378	22 575	37 183	39.3

- 1) Pääosa asunnoista valmistuu lainoitusvuotta seuraavana vuonna.
- 2) Rivi- ja ketjutalot sekä omakotitaloryhmät
- 3) Arvio: Pientaloasuntojen osuus HK-lainoitukseen hyväksytyissä kohteissa oli v. 1970 25—29 %, v. 1971 32 %, v. 1972 35 %, v. 1973—74 38 % ja v. 1975 41 %. Pientaloasuntojen osuus lainoitetuista HK-asunnoista on arvioitu näiden lukujen pohjalta. Lainoitusvuosi on hyväksymisvuotta seuraava vuosi.
- 4) Ennakkotieto

### Vuosina 1971—1976 lainoitettujen huoneistojen keskipinta-ala<sup>1)</sup>

	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Asunto-osakeyhtiötalot	62.9	63.5	61.7	62.3	60.9	60.4
Varsinaiset vuokratalot	61.1	59.3	58.6	58.2	55.7	56.4
Vanhustentalot	30.2	37.5	30.7	30.0	29.8	30.3
Asuntohotellit	—	—	39.7	47.4	38.9	—
Vuokratalot yhteensä	55.9	55.8	53.5	53.5	51.4	53.2
Asunto-osuuskuntatalot	60.7	57.4	60.5	57.7	55.5	—
Opiskelija-asunnot	—	—	53.0	53.0	51.8	52.8
Talokohtaiset yhteensä	58.1	58.6	56.3	56.2	54.6	55.6
Henkilökohtaisella osakelainalla lainoitettut asunnot	—	—	—	—	—	—
63.7	63.4	67.6	66.2	65.0	64.7	
Omakotitalojen I asunnot	111.7	112.1	111.7	110.9	109.1	110.2
Omakotitalojen II asunnot	55.4	47.4	43.7	68.0	60.8	57.0
Omakotitalojen asunnot yhteensä	111.4	111.8	111.4	110.8	108.9	109.9
Kaikkiaan	65.5	65.6	67.5	68.4	67.5	70.2

<sup>1)</sup>Asuntolahuoneiden huoneistoala ei ole ollut mukana keskipinta-aloja laskettaessa

### Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot

Lainoitusvuosi	Asunto-osakeyhtiötalot	Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalot	(Näistä vanhus-tenasun-toja)	Opiskelija-asunnot	Omakotitalot	Henkilökohtaisella osakelainalla lainoitettut	Yhteensä	Vuokra-asunnot % kaikista lainoitetuista asunnoista <sup>1)</sup>	Pientaloasunnot % kaikista lainoitetuista asunnoista <sup>2)</sup>
asuntoja kpl									
1971	7 525	17 988	(2 470)	748	4 122	1 322	31 705	59.1	23.0
1972	9 760	18 215	(2 630)	1 199	4 894	2 259	36 327	53.4	25.1
1973	8 587	16 065	(2 649)	1 326	6 293	2 243	34 514	50.4	31.0
1974	8 266	16 033	(2 569)	1 276	7 447	2 158	35 180	49.2	32.7
1975	7 880	14 703	(2 167)	1 610	7 863	2 919	34 795	46.9	38.3
1976 <sup>3)</sup>	8 224	14 769	(1 990)	1 224	8 935	4 031	37 183	43.0	39.3
1977 <sup>4)</sup>	8 497	11 740	(1 664)	1 616	7 843	3 369	33 065	40.4	..

- 1) Vuokra-asuntoihin luettu myös opiskelija-asunnot ja asunto-osuuskunta-asunnot.
- 2) Pientaloiksi on luettu omakotitalot, rivi- ja ketjutalot sekä omakotitaloryhmät.
- 3) Vuoden 1976 lukuihin sisältyvät myös vuoden 1977 määrärahalta ennakkoon lainoitettut asunnot (990 asunto-osakeyhtiöasuntoa ja 1 800 vuokra-asuntoa.)
- 4) Vuoden 1977 lukuihin sisältyvät myös vuoden 1978 määrärahalta ennakkoon lainoitettut asunnot (1 194 as.oy-asuntoa, 1 490 vuokra-as., 612 opisk.as.).  
Peruskorjauslainoja vuokra-asuntojen peruskorjauksiin myönnettiin 1977 535 asuntoa varten ja omakotitalojen peruskorjauksiin 2 353 omakotitalolle.  
Mustalaisten erityisasuntolainoihin myönnettiin 112 asunto- ja peruskorjauslainaa.



Asuntojen keskimääräinen tuotantotarve vuodessa kaudella 1976—1980 lääneittäin. (Asuntohallituksen muistio).

Lääni	Asuntokannan lisäystarve		Asuntojen poistuman korvaaminen		Tuotantotarve		
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	Osuus (%) koko maasta
Uudenmaan Pääkaupunki-seutu <sup>1)</sup>	8 900	63.6	5 090	36.4	13 990	100	24.37
Muu	5 480	63.4	3 160	36.6	8 640	100	15.06
Turun ja Porin	3 420	63.9	1 930	36.1	5 350	100	9.31
Hämeen	4 720	54.6	3 930	45.4	8 650	100	15.07
Kymen	4 350	54.5	3 620	45.5	7 970	100	13.88
Mikkelin	1 990	53.3	1 750	46.7	3 740	100	6.52
Pohjois-Karjalan	1 150	46.8	1 310	53.2	2 460	100	4.30
Kuopion	1 130	51.2	1 080	48.8	2 210	100	3.85
Keski-Suomen	1 440	48.0	1 560	52.0	3 000	100	5.23
Vaasan	1 490	51.9	1 380	48.1	2 870	100	5.00
Oulun	2 190	46.2	2 540	53.8	4 730	100	8.24
Lapin	2 720	53.4	2 380	46.6	5 100	100	8.89
Yhteensä	1 390	52.2	1 280	47.8	2 670	100	4.65
Yhteensä	31 470	54.8	25 920	45.2	57 390	100	100.00

1) Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970—1980. (Asuntohallituksen muistio).

Lääni	Asuntokuntien keskikoko			Asuntokuntien keskikoon muutos			
	1970	1975	1980	1971-75		1976-80	
				abs.	%	abs.	%
Uudenmaan Pääkaupunki-seutu <sup>1)</sup>	2.86	2.62	2.47	0.24	8.4	0.15	5.7
Muu	2.78	2.52	2.37	0.26	9.4	0.15	6.0
Turun ja Porin	3.05	2.85	2.69	0.20	6.6	0.16	5.6
Hämeen	2.97	2.75	2.62	0.22	7.4	0.13	4.7
Kymen	2.99	2.75	2.61	0.24	8.0	0.14	5.1
Mikkelin	3.18	2.90	2.72	0.28	8.8	0.18	6.2
Pohjois-Karjalan	3.45	3.08	2.85	0.37	10.7	0.23	7.5
Kuopion	3.64	3.19	2.91	0.45	12.4	0.28	8.8
Keski-Suomen	3.58	3.18	2.93	0.40	11.2	0.25	7.9
Vaasan	3.37	3.01	2.78	0.36	10.7	0.23	7.6
Oulun	3.34	3.05	2.85	0.29	8.7	0.20	6.6
Lapin	3.85	3.39	3.08	0.46	11.9	0.31	9.1
Koko maa	3.83	3.37	3.03	0.46	12.0	0.34	10.1
Koko maa	3.18	2.88	2.70	0.30	9.4	0.18	6.3

## Asuntosanasto

Suomen Asuntoliitto ry ja Rakennustietosäätiö aloittivat syksyllä 1974 yhteistyön asunnon hankintaa ja käyttöä palvelevan asuntosanaston aikaansaamiseksi.

Asumistasossa 76 julkaistiin asuntohallituksen tutkimusmäärärahalta tehdyn sanastotyön tuloksena noin 300 sanaa sisältävä asuntosanasto.

Asuntoliiton toimesta sanasto lähetettiin lausuntokierrokselle. Lausuntojen perusteella on sanastoa korjattu ja laajennettu. Työ on tehty Rakennustietosäätiössä, jossa siitä on vastannut VTM Eero Jokivirta. Lausuntojen käsittelyn ja sanaston korjaus- ja laajennustyön on suorittanut DI Jussi Palmu.

Tutkimusta on valvonut toimikunta, johon ovat kuuluneet puheenjohtajana VTT Pentti Koivikko sekä jäseninä arkkitehtit Esko Eerola, akatuaari Ari Laine, varat. Matti Sarnela sekä arkkitehti Matti Tausti. Tutkimuksen johtajana on ollut DI Pekka Löyttyniemi.

Laadittu sanasto perustuu lähinnä olemassa olevaan käytäntöön, ts. siinä on esitetty sanastoon valituille sanoille käsitteet ja selitykset käyttäen hyväksi olemassa olevia julkaisuja. Määritelmät, jotka esiintyvät laissa, asetuksissa tai kansallisissa standardeissa on osoitettu mainitsemalla määritelmän jälkeen hakasuluissa käytetty lähde.

Sanasto on tarkoitettu lähinnä kuluttajille. Sanastoon on valittu sanoja, joita kuluttaja, asunnon käyttäjä tarvitsee ollessaan tekemisissä asuntoasioissa eri osapuolten kanssa.

## alapohja

Rakennuksen tilan alin pohja lämmöneristyksineen [RT RT 120.12, SFS 2460].  
→ yläpohja → välipohja

## alaurakoitsija

Pääurakoitsijaan sopimussuhteessa oleva, tämän alaisena pääurakkaan kuuluvaa työtä suorittava urakoitsija.  
→ sivu-urakoitsija

## alivuokralainen

Henkilö, jolle vuokralainen on vuokrannut osan huoneistoa käytettäväksi.  
Henkilöille, jotka eivät ole päävuokralaisen läheisiä sukulaisia, ei kuitenkaan saa ilman vuokranantajan lupaa luovuttaa useampia kuin puolet huoneistoon kuuluvista huoneista, keittiö niihin luettuna. Jos asunnon omistaja antaa vuokralle osan hallinnassaan olevasta huoneistosta, ei tällainen vuokralainen ole alivuokralainen vaikkakin häneen sovelletaan samoja säännöksiä kuin alivuokralaiseen.  
→ vuokralainen → päävuokralainen → edelleen vuokraaminen

## aluerakentaminen

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

## aluetehokkuus

→ tehokkuusluku

## annuiteetti

Tasasuuruinen, lyhennyksen (tai poiston) ja koron sisältävä vuotuisen erä (yleensä maksu), jossa lyhennyksen osuus vuositain kasvaa ja koron osuus vastaavasti pienenee.

## asemakaava

Kaupunkialueen käytön järjestämistä varten laadittu yksityiskohtaiset määräykset sisältävä kaava.  
→ kaava

## asemapiirros

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

## asuinhuone

Asuinhuoneistoon kuuluva tai muutoin asumiseen tarkoitettu huone, joka on ihmisten oleskelupaikana huomattavan osan vuorokaudesta. Asuinhuoneena ei pidetä eteistä, välikkää, kylpyhuonetta, keittokomeroa tai muuta sellaista huonetilaa [RakA 90 § 1 mom].  
Asuinhuoneen huoneala ei saa olla 7 m<sup>2</sup> pienempi. Huoneen muodon on oltava tarkoituksenmukainen [RakA 82 § 2 mom].

## asuinhuoneisto

Asumiseen käytetty huone tai huoneryhmä, joka rakennusteknisesti on erotettu muista huoneista tai huoneryhmistä ja johon on oma sisäänkäynti ulkoa, porrasluoneesta tai muusta tilasta. Asuinhuoneiston huoneistoala ei uudisrakennuksessa saa olla 20 m<sup>2</sup> pienempi.  
→ asunto → uudisrakennus

## asuinkerrostalo

Kaksi- tai useampikerroksinen asuinrakennus, jossa asunnot ovat päällekkäin ja jossa asuntopiiri on yhteinen kulkuyhteys maantasosta.  
pientalo → lamellitalo → pistetalo  
→ käytävätaalo

## asuinympäristö

Asunnon ja sen lähiympäristön muodostama sosiaalinen ja fyysinen kokonaisuus.

## asumistuki

Tuki, jota valtio tai kunnat myöntävät tietyt (esim. tulotaso, perhetyyppi ja asuntoa koskevat) ehdot täyttävälle ruokakunnille.  
Asumistuen tarve tarkistetaan säännöllisesti yleensä vuosittain. Sillä pyritään tasoittamaan pientuloisten asumiskustannuksia sekä vuokra- että omistusasunnoissa.

## asumisympäristö

→ asuinympäristö

## asunnon hinta

Asunnon luovutuksesta vapailla markkinoilla maksuna suoritettu tai suoritettava rahamäärä tai rahaksi muutettu vastike. Asunnon hinta ilmaistaan yleensä sekä velattomana hintana että myyntihintana.  
Myyntihinta (kauppahinta) on osakkeen ostajan maksettavaksi tuleva hinta.  
Velaton hinta (kokonaishinta) on osakkeen myyntihinta lisättyinä asunto-osakeyhtiön lainoista huopistokohtaisesti laskettavilla lainaosuuksilla.  
→ velkaosuus

## asunnon muunneltavuus

Asunnon tiloja rajaavien rakennusosien (kuten väliseinien) tai asennusteknisten järjestelmien ja laitteiden (esim. vesipisteiden) siirto- tai täydennysmahdollisuus.

## asunnon rahoitussuunnitelma

Selvitys asunnon kokonaishinnan (velaton hinta) rahoittamisesta.  
Osakeasunnot jaetaan lainoitustavan mukaan va-  
parahoitettuihin ja valtion asuntolainoittamiin asuntopiiriin.  
Vapaarahoitettujen asunnon rahoitus koostuu tavallisesti omarahoitussuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta ja velkaosuudesta taloyhtiön lainoihin.  
Valtion asuntolainoittaman asunnon rahoitus koostuu omarahoitussuudesta, rahalaitosten myöntämästä vastaantulolainasta, mahdollisesta valtion

henkilökohtaisesta asuntolainasta ja lisälainasta sekä velkaosuudesta taloyhtiön lainoista.  
→ vastaantulolaina → valtion asuntolaina  
→ omarahoitussuus → velkaosuus  
→ asunnon hinta

## asunto

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

## asuntoetu

Asuntoetu on vastikkeeton tai käypää hintaa alempi korvaus vuokrasta tai yhtiövastikkeesta. Työsuhteeseen perustuva vastikkeeton tai käypää hintaa alempi asuntoetu katsotaan veronalaiseksi tuloksi. → asuntotulo

## asuntojen kysyntä

Markkinakäsite, joka ilmaisee, paljonko ja minkälaisia asuntoja määräaikana määräalueella toisaalta ollaan halukkaita sekä toisaalta kyetään ostamaan tai vuokraamaan.

## asuntokohtaiset asunnon ulkopuolella olevat tilat

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

## asuntolaina

Asuntojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta taikka asunto-osakkeiden ostoa varten myönnettävä laina. → valtion asuntolaina

## asuntolainapäätökset

Talokohtaisen valtion asuntolainan käsittelyyn liittyvät seuraavat asuntolainituksen hinta- ja lainapäätökset:  
Ehdollinen asuntolainapäätös, jossa asuntolainitus myöntää kysymykseen tuleville hakijoille ehdollisen asuntolainan.  
Rakennuskustannusten ja -suunnitelmien hyväksymispäätös, joka annetaan ehdollisen asuntolainapäätöksen jälkeen.  
Asuntolainapäätös, jossa asuntolaina varsinaisesti myönnetään, sen jälkeen kun rakennuskustannukset on hyväksytty ja piirustukset, allekirjoitetut urakkasopimukset ja vakuudet on toimitettu asuntolainituksen. Asuntolainapäätöksen jälkeen laina on nostettavissa eri hakemuksista.  
Tarkistus päätös. Rakennuksen lopputarkastuksen ja rakennustyön hyväksymisen jälkeen tehtävä päätös, jossa lopulliset rakennuskustannukset hyväksytään.  
Asuntolainapäätöksen tarkistus päätös. Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tarkistus päätöksen jälkeen tehtävä päätös, jossa lopullinen asuntolainapäätös tarkistetaan vastaamaan rakennushankkeen lopullista hankinta-arvoa. → valtion asuntolaina

## asunto-oikeus

Yleisen alloikeuden erityinen osasto, joka käsittelee huoneenvuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita. Asunto-oikeuksia on asetettu niihin alloikeuksiin, joiden tuomiojärjestelmä on esilintyy huoneenvuokrasuhteita huomattavan paljon.

## asunto-osake

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

## asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, missä huoneistojen yhteenliitetystä lattiapintalasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuntoluonnetoiksi, ja jonka yhtiön jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa asunto- tai liikehuoneistoa [Laki asunto-osakeyhtiöstä 1 §].

## asunto-osuuskunta

Yleensä osuuskunta, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennuksia ja vuokrata niistä asuinhuoneistoja jäsenilleen.  
Asunto-osuuskunnassa voi jäsenten huoneistoihin kohdistuva hallintaoikeus perustua myös osuuskunnan sääntöihin.

## asuntopinta-ala

Asumistarkoituksiin käytettävien huoneitilojen pinta-ala. → huoneistotala → huoneistoala

## asuntopoliittika

Asuntopoliittika käsittää ne yhteiskunta- ja sosiaalipoliittiset toimenpiteet, joiden tarkoituksena on turvata kohtuullinen asuminen ja viihtyvyys eri yhteiskuntaryhmillä, perheille ja yksilöille.  
Asuntopoliittikkaa harjoittavat etupäässä julkiset viranomaiset, valtio ja kunnat, mutta myös erilaiset järjestöt ja yritykset ovat osallistuneet asuntopoliittiseen toimintaan.

## asuntosäästäminen

Asunnon tarvitsijan varojentalletus rahalaitokseen tarkoituksena käyttää varat vastaisuudessa asunnon hankkimiseen ja saada talletukset vastaanotaneesta rahalaitoksesta luottoa asunnon hankkimista varten. Säästöaika riittää säästöohjelmasta ja kohteena olevasta asunnosta.

## asuntotulo

Verovelvollisen omistamasta asunnosta, jota hän käyttää omaan tai perheensä asumiseen tai vapaa-ajan viettoon, verotuksen perusteeksi pantava tulo, joka vahvistetaan valtion- ja kunnallisverotuksessa asunnon verotusarvon perusteella.  
Asuntotulo on nettotulo, josta ei saa tehdä vähennyksiä. → asuntoetu

## auton säilytyspaikka

Auton säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa rakennuspiirustuksiin merkittyä tilaa auton säilyttämisestä tai pysäköimisestä varten ja auton

**pysäköimispaikalla, rakennuksen ulkopuolella olevaa auton pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa [Rak A 55 §]. → autopaikka**

#### **autopaikka**

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

#### **elementti**

Yhtenä kiinteänä kokonaisuutena käsiteltävä kolmiulotteinen esivalmistainen rakennustarvike, joka paikalleenasennettuna muodostaa jonkin rakennusosan tai verraten suuren osan tällaisesta rakennusosasta.

#### **ensisijaislaina**

Kiinnelaina, jonka vakuudeksi tulevilla kiinnityksillä on etusija.

Valtion kiinteistökohtaiset asuntolainat myönnetään toissijaisina. Niitä paremmalla etuoikeudella kiinnitetyt ensisijaislainat ovat yleensä rahalaitosten tai vakuutuslaitosten myöntämiä.

#### **erikoistyö**

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

#### **eristys**

Jatkuvaan käyttöön tarkoitettujen asuinhuoneiden, työhuoneiden ja kellaritilojen rakennusosien erityisellä eristystarvikkeella eristäminen niin, että rakennusosat täyttävät riittävät vaatimukset asumismukavuuden, terveyden ja lämpötilouden kannalta. Eristäminen jakautuu lämmön-, äänen-, värinän- ja säteilyneristykseen.  
→ tiivistys

#### **esisuunnittelu**

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

#### **haaste**

Viranomaisen antama kutsu saapua toimioistui-  
meen kuultavaksi vastaajana, asianomistajana, to-  
distajana tai muussa ominaisuudessa.

#### **hallintaoikeus**

Oikeus hallita huoneistoa joko sopimuksen, yhtiöjärjestyksen, sääntömääräysten tai suoraan lain säännösten perusteella. → asunto-osake

#### **hankesuunnittelu**

→ rakennushanke

#### **hoito, asunnon**

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

#### **hoitokustannus**

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

#### **hoitovastike**

→ yhtiövastike

#### **huone**

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

#### **huoneala**

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

#### **huoneisto**

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

#### **huoneistoala**

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

#### **huonekorkeus**

Kohtisuora mitta valmiista lattiapinnasta valmiiseen sisäkattopintaan.

#### **huoneselitys**

Rakennusselityksen osa, jossa selostetaan huoneittain lattian, seinien ja katon pintojen laji, verhoitus, pintakäsittely yms. Huoneselitys voi sisältää myös luettelon huoneen kalusteista.  
→ rakennusselitys

#### **häätö**

Menettely, jonka tarkoituksena on poistaa huoneistosta henkilö tai henkilöt, jotka pitävät sitä hallussaan. Virallista häätöä voidaan määrädellä-  
tyksin pyytää joko ulosoton haltijalta (mailla ja ns. uusissa kaupungeissa lääninhallitukselta ja vanhemmissa kaupungeissa maistraatilta) tai ulosottomiehiltä. → irtisanominen

#### **ilmankostutus**

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

#### **ilmanvaihto**

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

#### **ilmanvaihto, koneellinen**

Ilmanvaihto, jossa ilman liike aikaansaadaan pu-  
haltimilla. → ilmanvaihto → tuuletus  
→ ilmanvaihto, painovoimainen

#### **ilmanvaihto, painovoimainen**

Omaovoimainen ilmanvaihto, jossa ilman vaihtumi-  
nen aikaansaadaan ulko- ja sisäilman tiheyseroista  
johtuvan ns. savupiippuvaikutuksen avulla.  
→ ilmanvaihto  
→ tuuletus → ilmanvaihto, koneellinen

#### **ilmastointi**

Sisäilmaston täydellinen hallinta. → ilmanvaihto  
→ tuuletus

#### **irtain omaisuus**

→ omaisuus

#### **irtisanominen, vuokrahuoneiston**

Menettely, jolla vuokrasopimuksen (ei kuitenkaan määräaikaisen) voimassaolo katkaistaan. Irtisanominen toimitetaan kirjallisesti todistajien läsnäollessa tai muutoin todistettavalla tavalla ilmoittamalla samalla vuokrasuhteen päättymisen ajankohdasta ja syy. → irtisanomissuoja

#### **irtisanomisaika, vuokrahuoneiston**

Aika, jonka päätyttyä vuokrasuhde lakkaa. Irtisanomisaika on vuokranantajan puolella kolme kuukautta ja vuokralaisen puolella yksi kuukausi. Edellistä irtisanomisaikaa ei voi asuinhuoneistoa koskevassa vuokrasopimuksessa lyhentää eikä jäl-  
kimmäistä pidentää [Huoneenvuokralaki 4 §].

#### **irtisanomissuoja**

Vuokralaisen mielivaltaista tai perusteetonta irti-  
sanomista koskeva suoja. Alivuokralaisella ei ole irtisanomissuojaa, vaan hänet saa sanoa irti ilman erityistä syytä. Laki määrää kuitenkin, että ellei irtisanomiseen ole hyväksyttäväksi katsottavaa syytä, alivuokralaisella on oikeus saada päävuokralaiselta kohtuullinen kor-  
vaus muuttokustannuksista, uuden vuokra-asunnon hankkimiskustannuksista ja lisäksi enintään kolmen kuukauden vuokra vastaava määrä hyvityksenä a-  
sunnon vaihdoksen aiheuttamasta haitasta.  
→ irtisanominen → muuttopäivän siirtäminen

#### **isännöitsijä**

Yhteisön, tavallisesti yhtiön toimihenkilö, jonka ottamisesta ja tehtävistä yhteisö itse päättää. Isännöitsijä huolehtii yhtiön hallituksen puolesta hallitukselle kuuluvien juoksevien asioiden hoita-  
misesta,

#### **isännöitsijätodistus**

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

#### **jakokeskus**

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

#### **julkinen kaupanvahvistaja**

Julkisia kaupanvahvistajia ovat virkansa puolesta mm. henkikirjoittaja, nimismies, maanmittausinsinööri sekä oikeuden julkiseksi kaupanvahvistajiksi määräämät henkilöt. Kiinteistön kauppakirja tai muu (kiinteistön) luovutuskirja on julkisen kaupanvahvistajan ja hänen kutsumansa todistajan todistettava oikeaksi.

#### **julkisivupiirros**

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:

- julkisivu- ja kattopinta käsittelytapoineen,
- julkisivupinnan jatkene ja vesikaton pinnan leikkauksen sekä vesikaton korkeimman kohdan korkeusasemat,
- julkisivupinnan ja sen edessä olevan maanpinnan tai kadun leikkauksiin ja sen korkeusasema, sekä
- julkisivun liittyminen viereisillä tonteilla tai rakennuspaikoilla olevien rakennusten julkisivuihin tarpellisessa laajuudessa, kuitenkin vähintään kuuden metrin etäisyyteen tontin tai rakennuspaikan rajoista. [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista 603/72]. → pääpiirustukset

#### **jyvitys, asunnon**

Menetelmä, jolla uuden kerrostalon kokonaiskustannukset tai kokonaisvuokra jaetaan talon huoneistojen kesken. Jyvityksessä huoneistoille annetaan niiden ominaisuuksien (esim. koon ja sijainnin) perusteella pistearvot, jotka osoittavat suhteellisia hintoja, suhteellisia yhtiövastikeosuuk-  
sia ja suhteellisia vuokria.

#### **järjestyssäätö**

Yhtiökokouksen hyväksymä asunto-osakeyhtiön sisäisen järjestyksen ylläpitämisestä koskeva sääntö.

#### **jätehuolto**

Järjestetty toiminta, jossa syntyvät jätteet kerätään, käytetään kuljetetaan pois tai tehdään vaarattomaksi.

#### **jätemylly**

Viemäriteitse poistettavaa talousjätettä varten suunniteltu sähköllä toimiva laite, joka asennetaan keittiön pesupöydän alle kaatoaltaan yhteyteen vesilukon paikalle.

#### **jätteen erottelu**

Käsittelymenetelmä, jossa jätteen erottelu tapahtuu yksityisten henkilöiden toimesta taloudessa; kiinteistössä ennen kuljetusta tai kuljetuksen jälkeen jätteenkäsittelypaikassa tai -laitoksessa.

## kaappi

Irrallinen tai tilaa rajoittaviin rakennusosiin kiinnitetty, yleensä esivalmistainen säilytysyksikkö. Kaapit jaetaan pöytä-, seinä- ja komerokaappeihin [RT 120.22, SFS 2461]. → komero

## kaava

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

## kaavamääräys

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

## kaivamiskielto

→ puiden kaatamiskielto

## kantamoduuli

→ moduulijärjestely

## k-arvo

Lämmönläpäisykerroin (k) ilmoittaa lämpö määrän, joka jatkuvuustilassa läpäisee aikayksikössä pinta-yksikön suuruisen rakennusosan, kun lämpötilaero Rakennusosan eri puolilla olevien ilmatilojen välillä on yksikön suuruisen. Yksikkönä käytetään  $W/m^2 \cdot C$  (Suomen Rakentamismääräyskokoelma c 4:1).

## katkaisija

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

## katselmus

Viranomaisen taikka kahden tai useamman osapuolen yhdessä suorittama tarkastus jonkin osapuolten välisiin suhteisiin vaikuttavan asian toteutumiseksi tai selville saamiseksi. Viranomaisten suorittamia katselmuksia ovat esim. pohja-, perustus-, rakenne- ja loppukatselmus.

## kaukolämmitys

Keskitetty lämmön tuotto ja jakelu usealle kuluttajalle. → lämmitys

## kauppahinta

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

## kauppakirja

Asiakirja, jonka kaupan osapuolet, myyjä ja ostaja, laativat ja allekirjoittavat osoittaakseen sopimuksen syntyneeksi. Asunto-osakekaupassa kauppakirja ei ole pakollinen, mutta sen tekeminen on aina kuitenkin suositeltavaa. Siinä on syytä mainita myyjä, ostaja, kauppahinta, maksuehdot, milloin hallintaoikeus huoneistoon siirtyy ostajalle, kuka maksaa leimaveron, huoneiston koko ja sijainti, huoneistoon oikeuttavien osakkeiden numerot ja mahdolliset muut asiat.

Kiinteistön kaupassa kauppakirja on pakollinen ja sen on oltava julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistama. → RS-järjestelmä → kiinteistö → omaisuus → julkinen kaupanvahvistaja

## keittiö

Ruuan valmistuksen ja kotitaloustehtävien suoritamispaikka, joka täyttää asuinhuoneen määritelmän. → asuinhuone → keittokomero

## keittokomero

Keittämiseen varattu tila, jonka huoneala on alle 7 m<sup>2</sup>. [RakA 82 § 2 mom]. → keittiö → asuinhuone

## kellarikerros

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, sekä tila, joka kokonaan tai pääasiallisesti on maanpinnan alapuolella [RT 120.22, SFS 2461].

## kerroksen ala

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

## kerros

Rakennuksen tila, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittu tila, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita [RakL 131 a § 1 mom.] → kerroksen ala

## kerroskorkeus

Kohtisuora etäisyys valmiista lattiapinnasta valmiiseen lattiapintaan eli huonekorkeus lisätyinä välipohjan korkeudella.

## kerrostalo

→ asuinkerrostalo

kertomoduli → moduulijärjestely

## keskuslämmityshuone

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

## kevyt rakennelma

Vähäinen kevytrakenteinen katos, lava, koju, kioski, käymälä tai muu sellainen rakennelma, jota ei pidetä rakennuksena. Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei siitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentaminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei luudeltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se häiritsee liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön [RakL 131 §].

## kiinnelaina

Velka, jonka vakuutena on kiinteistöön kiinnitettyjä velkakirjoja. → rasiustodistus → kiinnitys

## kiinnitys

Oikeudellinen menettely, jolla erityisen kirjaamismenettelyn avulla turvataan saamis-oikeuksia (tavallisimmin rahamääräiset velkakirjasaatavat) ja eräitä muita oikeuksia (esim. tavarasaatavat, määraaikainen metsänhakkuuoikeus ja kiinteistösuoritteet, kuten eläke). Kiinnitys antaa turvaamalleen saamiselle etuoikeuden kiinnityksen kohteena olevaan omaisuuteen. Jos omaisuus on kiinnitetty useista saamisista, on aikaisemmin kiinnitetyillä etuoikeus. Kiinnitys vahvistetaan yleensä enintään kymmeneksi vuodeksi kerrallaan, mutta se voidaan myöhemmin uusia. Kiinteistöä rasittavat kiinnitykset merkitään kiinnitysrekisteriin, jota maalla pitää tuomioistuimen tuomari ja kaupungissa kiinteistötuomari. → rasiitus → rasiustodistus

## kiinteistö

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

## kiinteistön tarpeisto

Esineet, joita käytetään kiinteistön huoltoon. → kiinteistö

## kiinteistönvälittäjä

Henkilö tai yhteisö, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan toimii välittäjänä luovutettaessa kiinteitä omaisuutta, kiinteistöyhtiön, asunto-osakeyhtiön tai muun vastaavanlaisen yhteisön osakkeita tai osuuksia tahi välittäjä kiinteän omaisuuden vuokrausta. Kiinteistönvälitysliikkeen harjoittamiseen tarvitaan viranomaisten myöntämä lupa.

## kiinteistöyhtiö

Osakeyhtiö, jonka omistamat huoneistot ovat yleensä vuokrahuoneistoja. Toisin kuin asunto-osakeyhtiössä kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eivät oikeuta tietyn huoneiston hallintaan. → asunto-osakeyhtiö

## kiinteä omaisuus

→ omaisuus

## kokonaisvastuurakentaminen (KVR)

Rakennuttamismenetelmä, jossa urakoitsija ottaa tehtäväkseen kokonaisurakkaan sisältyvän rakennustyön toteuttamisen lisäksi olennaisen osan suunnittelusta. → laskutyöurakka

## komero

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

## korko

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

## korttelitehokkuus

→ tehokkuusluku

## kosketin

Virtapiirin osa, joka avaa ja sulkee virtapiirin.

## kuluminen, asunnon

Asumisesta johtuvan luonnollisen kulutuksen aiheuttama muutos huoneiston kunnossa. Luonnollisena kulutuksena ei pidetä tahallaan tai vahingossa aikaansaatuja kulutusta.

## kunnossapitokustannus

Kustannus toimenpiteistä, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinteistö tai rakennus ja siihen kuuluvat kiinteät koneet ja laitteet siinä kunnossa, kuin ne ovat olleet rakentamishetkellä. Kunnossapitokustannuksia ovat esim. voitittuneen rakennusosan korjaaminen tai korjauskelvottoman laitteen vaihtaminen uuteen.

## kustannusarvio

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

## kylpyhuone

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

## kytkin

Kytkinlaite, joka pystyy katkaisemaan ja sulkemaan määrätyn virran sekä johtamaan kuormitus- ja oikosulkuvirran. Kytkin on itsetoimiva (automaattinen), jos se toimii ilman käyttökäsitteilyä muun suuren saavuttaessa tietyn arvon.

## käsiraha

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

## käyttö, asunnon

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

## käyttöoikeus

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

## käytävätila

Kerrostalo, jota on kahta tyyppiä; sivukäytävätila (luhtitalo), jossa käynti huoneistoihin tapahtuu rakennuksen sivulla olevan, usein avoimen käytävän kautta, sekä keskikäytävätila, jossa käytävä on talon keskellä. → asuinkerrostalo

## laatutaso

Määrittäminen, joka voi koskea kelpoisuutta, kuten turvallisuutta, "kulutuskestävyyttä", viihtyisyyttä, toiminnallista ratkaisua ja teknillisistä ominaisuuksista käytetään yms. sekä viimeistely- ja varustetasoa.

## lainan kuoletus

Yleensä säännönmukaisissa erissä tapahtuva rahanlainan takaisinmaksu. Kuoletuserän suuruutta laskehtaessa sovelletaan seuraavia periaatteita:  
a. kiinteä kuoletus: määräajoin maksetaan lainasta takaisin kiinteä erä.  
b. laskeva kuoletus: määräajoin maksetaan vähenävä erä.  
c. nouseva kuoletus: määräajoin maksetaan kasvava erä. Eräs muoto nousevaa kuoletusta saadaan, kun määrätään kiinteä vuotuismaksu.  
→ annuiteetti

## lainan lyhennys

→ lainan kuoletus

## lainhuudatus

Oikeudellinen menettely, jolla kiinteistön saanto viranomaisen toimesta todetaan sekä merkitään oikeuden pöytäkirjaan ja lainhuutorekisteriin. Lainhuuto haetaan maalla kuuden ja kaupungissa kolmen kuukauden kuluessa saannosta lukien. Sitä haetaan sillä paikkakunnalla, jolla kiinteistö sijaitsee, maalla tuomiokunnan tuomarilta ja kaupungissa kiinteistötuomarilta.

## lamellitalo

Kerrostalo, joka koostuu vähintään kahdesta vierekkäisestä yksiköstä, joissa on porrashuone.  
→ asuinkerrostalo

## lampu

Keinovalon tuottamiseksi valmistettu laite. Lamput jaetaan hehkulamppuihin ja purkauslampuihin. Hehkulamppuja ovat: vakio lamput, opaalilamput ja opaloit lamput, vahvistetut lamput, pienjännitevakio lamput, Neolux-lamput, päivänvaliolamput, väriilliset lamput, kohde lamput, pääpeili lamput, halogeenilamput. Purkauslamppuja ovat: loistelamput, elohopealamput, sekavalolamput, monimetallilamput, natriumlamput.

## laskutyöurakka

Urakkasuorituksena aikaan saatava sopimuksen tarkoittama työtuotos, jossa urakoitsija saa maksun työhön suoranaisesti liittyvistä välittömistä ja välillisistä kustannuksista sekä laskutyöpaikkion.  
→ kokonaisvastuurakentaminen

## leikkauspiirros

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:  
— kerrosten, kellarikerrosten, ullakon sekä tarvittaessa perustusten korkeusasemat;  
— maanpinnan, julkisivupinnan jatkeen ja vesikatton pinnan leikkauskohdan sekä vesikatton ylimmän kohdan korkeusasemat;  
— kerroskorkeudet ja huonekorkeudet;  
— rakennusosat rakennusaine- ja tarvikermerkintöineen; sekä  
— perusmaan laatu ja perustamistapa silloin, kun rakennepiirustuksia ei laadita [SisM:n päätös rakennuspiirustuksista, 603/72].  
→ pääpiirustukset

## leimavero

Kiinteistöä tai osakekirjaa myydessä tai vaihdettaessa kauppahinnasta suoritettava vero. Leimaveron suorittaa yleensä ostaja, ja siitä on maininta kauppakirjassa. Leimavero on asunto-osakkeista 1,2 % kauppahinnasta, kiinteistöistä, jonka kauppahinta tai arvo on enintään 3000 mk 4 %, 5 % jos se on enintään 20.000 mk, ja jos kauppahinta tai arvo on yli 20.000 mk, vero on 6 %.

## liittymisjohto

Jakeluverkon ja kiinteistön päävarokkeiden välinen johto. Liittymisjohto on aikaisemmin käytetty nimitystä "talojohto".

## liitäntä, sähkölaite

Sähkölaitteiden liitännät jakautuvat kolmeen ryhmään:  
Kiinteä liitäntä on sähkölaitteella, joka on liitetty työkalua käyttäen verkkoon kiinteään liitäntäjohtoon välityksellä.  
Puolikiinteä liitäntä on sähkölaitteella, joka on varustettu taipuisalla liitäntäjohtolla, ja jonka välityksellä laite on työkalua käyttäen liitetty verkkoon siten, että laitetta voi liittämisen jälkeen siirrellä määräalueella.  
Pistotulppaliitäntä on sähkölaitteella, jonka liitäntäjohto on varustettu pistotulpalla verkkoon liittämistä varten [SFS 3384].

## liitäntälaitte

Sähkölaitteessa oleva kotelon, rasian, kannen tms. suojaama kytkentätila, missä on johdinihittimet merkintöineen sähkölaitteeseen yhdistettävää johtoa varten.

## liitännämahdollisuus

Kalusteen tai varusteen liitännämahdollisuudella tarkoitetaan kalusteen turvallisen ja esteettömän käytön vaatimaa liittymistä (esim. sähkö-, ja LVI-liittymät) siten, että tarpeelliset varaukset mm. sähkö-, vesijohto- ja viemärivestostossa on suoritettu ja tilanvaraus kalusteelle tai varusteelle on joko olemassa tai voidaan toteuttaa vähäisin muutoksin. → tilanvaraus

## lisätyö

Urakoitsijalta tilattu suoritus, joka ei alun perin kuulu hänen velvollisuuteensa.

## lunastusehto

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisinaan esiintyvä lauseke yhtiön tai yhtiön osakkaiden oikeudesta lunastaa osakkeet, jotka on myyty yhtiön ulkopuolella olevalle henkilölle. Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastusehto, se on merkitty myös osakekirjaan.

## lämmitys

Lämmitykseen tarvittavan lämpöenergian kehittämisen sekä halutun lämpötilan saavuttaminen ja ylläpitäminen lämmityskohteessa (huoneella, ilma, vesi ym.).

## lämmityskattila

Laite, jossa palamisen tai sähkön kehittämä lämpö siirretään lämmönsiirtoaineeseen lämmityskohteeseen kuljettamista varten. Lämmityskattiloita rakennetaan erillaisille polttoaineille, kuten halot, hake, sahajauhot, polttoturve, koks, hiili, öljy ja kaasu.

## lämpöpumppu

Lämpöpumpun avulla voidaan siirtää lämpöä alemmasta lämpötilasta ylempään käyttämällä hyväksi mekaanista työtä.

## maarekisteri

Läänin maanmittauskontoreissa kunnittain pidettävä luettelo läänissä olevista aieista, tiloista ja kiinteistöistä. Maarekisteriä pidetään myös niistä kaupungin alueella olevista kiinteistöistä, joita ei ole merkitty tonttikirjaan.  
→ tonttikirja → rekisterikartta

## maksuakataulu

Kauppakirjassa yleensä mainittu kauppahinnan maksusuunnitelma. Rakenteilla olevasta asunnosta kaupahinta suoritetaan tavallisesti useassa maksuerässä, jotka vastaavat rakennuksen valmistusvaihetta.

## mittakaava

Suhde kuvan esittämien pituuksien ja vastaavien todellisten pituuksien välillä; esim. mittakaava 1:100 (pienennysuhde), 2:1 (suurennysohde). Mittakaava voidaan ilmoittaa numeroina (numeromittakaava) tai janana (janamittakaava).

## moduulijärjestely

Kansainvälisesti hyväksytty rakennusten, rakennusosien ja rakennustarvikkeiden kantamoduulien ja kertomoduulien perustuva mittajärjestely. Kantamoduuli on moduulijärjestelyn perusmittayksikkö, jota merkitään kirjaimella M ja joka suuruus on 100 mm. Kertomoduuli on moduuli, jonka suuruus on kantamoduulin valittu kerrannainen [RT 039.01 SFS 3501]. Standardisoidut kertomoduulit ovat 3M 6M ja 12M.

## muistutus

Ennen kuin rakennusjärjestys, kaava tai tonttijako hyväksytään, pannaan sitä koskeva ehdotus rakennuslain mukaan julkisesti nähtäväksi ja niille, joiden etua tai oikeutta se saattaa koskea, varataan tilaisuus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia.

## muuttopäivä

Vuokrasuhteen päättymistä lähinnä seuraava arkipäivä. Muuttopäivänä on lähtevän vuokralaisen viimeistään kello kaksitoista jätettävä puolet huoneistosta tulijan käytettäväksi sekä ennen kolmannen päivän loppua luovutettava huoneisto kokonaan tämän haltuun. Huoneena pidetään myös keittiötä. → muuttopäivän siirtäminen  
→ irtisanomissuoja

## muuttopäivän siirtäminen

Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää huoneistosta tal. sen osasta muuttamisen määräpäivää. Muuttopäivää voidaan siirtää enintään vuosi silnä tapauksessa, että asuinhuoneiston vuokralaisen on huomattavan vaikeaa saada toista asuntoa ilmoitettuun muuttopäivään mennessä eikä muuttopäivän siirtämisestä tuonnemmaksi ole sovitettu. Muuttopäivää ei saa siirtää, jos vuokralainen on menettänyt vuokraoikeutensa.  
→ irtisanomissuoja → muuttopäivä

## myyntihinta

→ asunnon hinta

## määräala

Rajoiltaan määrätty, yhdestä tai useammasta tilan osasta muodostuva alue, joka on tarkoitettu maanmittaustulomittauksessa lohkomailla muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi. → lainhuudatus

## nousujohto

Ryhmäkeskusta syöttävä johto [SFS 3209].

## nousukeskus

Jakeluverkoissa pääkeskuksen ja ryhmäkeskuksen välillä oleva jakokeskus, jossa ovat tavallisesti nousujohtojen yliviirtasuojat [SFS 3209].  
→ jakokeskus

## omaisuus

Omaisuus jaetaan kiinteään ja irtalmeen omaisuuteen.

Kiinteäksi omaisuudeksi katsotaan paitsi omistusoikeus kiinteistöön myös eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai maa-alueeseen.

Irtaimen omaisuuden luetaan yleensä kaikki muu varallisuus paitsi kiinteä omaisuus. Siihen kuuluu siten mm. omistusoikeus irtaimen esineeseen, saamisioikeudet, osuusoikeudet jne.

#### omarahoitusosuus

Omien varojen osuus asunnon hinnasta. Omat varat voivat koostua paitsi säästöistä myös omaisuuden, kuten osakkeen myymisestä saadusta kauppahinnasta.

→ asunnon rahoitussuunnitelma

#### omistusasunto

Kauppa, vaihdon, lahjan, perinnön tai testamentin nojalla omaksi saatu asunto. Asunto-osakkeen omistusoikeus ilmenee kauppa-kirjasta tai vastaavasta, jolla omistusoikeus on saatu, osakekirjan hallinnasta sekä yhtiön osake-rekisterissä olevasta asianmukaisesta merkinnästä. Kiinteistön omistusoikeus ilmenee tosiasiallisen hallinnan ja saantokirjan lisäksi lainhuudosta. Asunto-osakeyhtiön osakas ei omista asuntoaan itse vaan sen omistaa yhtiö. Osakkaalla on ainoastaan hallintaoikeus kyseiseen huoneistoon eli yksinoikeus sen käyttämiseen.

#### osakekirja

→ asunto-osake

#### osakeluettelo

Yhtiön hallituksen pitämä luettelo yhtiön osakkeista. Luetteloon merkitään mm. osakkeen numero ja sen omistaja.

#### osakkeen nimellisarvo

Osakekirjaan merkitty osakkeen arvo.

#### osakkeiden luovutussopimus

Uusien asunto-osakkeiden ostossa käytetty menettely, jossa myyjä ja asunto-osakkeen ostaja tekevät ostosopimuksen, jonka perusteella myyjä luovuttaa osakekirjat ostajalle sopimuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti.

#### parveke

Rakennuksessa konsolien tai puu-, hirsi-, teräs- tai teräsbetonipalkkien varaan rakennettu avoin, kaiteilla varustettu uloke, joka on yhteydessä takana oleviin huoneisiin. → parvi

#### parvi

Huoneen yläosaan avautuva tila, jonka 160 cm korkeamman osan keskikorkeus on vähintään 220 cm ja jonka välipohjan alapinta on vähintään 220 cm huoneen varsinaista lattiatasoa korkeammalla [RT 120.22, SFS 2461]. → parveke

#### perusparannus, asunnon

Toimenpide, joka olennaisesti lisää asunnon arvoa [RT 930.80, SFS 3522].

#### perusparannuskustannus

Kustannus toimenpiteistä, jotka oleellisesti nostavat kiinteistön tai rakennuksen arvoa. Perusparannukset ovat investointeja, jotka luetaan hankintakustannuksen lisäyksi. Perusparannuksia ovat esim. keskuslämmitys- tai lämmivesijärjestelmän muuttaminen.

#### peruspohja

Rakennusta tai rakennusosia kantava maaperä tai kallio.

#### perustajarakentaja

Rakennusyritys, joka ryhtyy rakennushankkeeseen ilman tilaajaa ja kantaa yritysrisikin. Perustajarakentajasta käytetään myös nimityksiä perustajaurakoitsija ja "grynderi".

#### perustamissuunnitelma

Rakennushankkeeseen ryhtymisen mahdollisuuksia ja tarkoituksenmukaisuutta selvittävä suunnitelma. Perustamissuunnitelmassa tarkastellaan kaikkia vaihtoehtoja, joilla tilantarpeet voidaan tyydyttää: käytettävissä olevien tilojen toimintojen uudelleenjärjestelyä, uusien tilojen vuokrausta ja tilojen rakennuttamispäätökseen ja edelleen esisuunnittelun käynnistämiseen. → rakennushanke → esisuunnittelu

#### pesuhuone, saunan

Saunan yhteydessä oleva erillinen peseytymistila.

#### pientalo

Asuinrakennus, jossa on yksi tai useampia huoneistoja, joilla kaikilla on oma suora kulkuyhteys maantasosta. → asuinkerrostalo  
Pientalossa liittyy asuntoon yleensä oma piha-alue eivätkä asunnot sijaitse päällekkäin. Pientalot jaetaan tavallisesti erillisin pientaloihin sekä kytkettyihin pientaloihin, joita ovat esim. riivi-, ketju- ja ryhmätalot. → rivitalo

#### piha

Rakennuksen ympärillä, edustalla tai muuten välittömässä läheisyydessä oleva avoin, usein aidan, muurin tai rakennuksien rajoittama maa-ala.

#### pintakerros

→ päällyste

#### pistetalo

Kerrostalo, jossa on yksi porrashuone rakennusta kohden. → asuinkerrostalo

#### pistokytin

Yleensä siirrettävän laitteen liittämiseen tarkoitettu kytkinlaite, jonka muodostaa kaksi pääosaa, pistotulppa ja pistorasia, ja sille on ominaista, että kytkimen ollessa auki mainitut osat eivät ole mekaanisesti sidoksissa toisiinsa [SFS 3384].  
→ pistorasia → pistotulppa

#### pistorasia

Pistokytkimen osa, johon kulutuskoje liitetään sähköisesti pistotulpan välityksellä. Pistorasiat jaetaan; tavallinen pistorasia, suojakosketinpistorasia, maadoitettu pistorasia, suorasäily [SFS 3384].

#### pistotulppa

Pistokytkimen osa, jonka avulla koje liitetään verkkoon. Pistotulpat jaetaan: tavallinen pistotulppa, luokan 0 kojeen pistotulppa, suojakosketinpistotulppa, sukotulppa, luokan I kojeen pistotulppa, suojaeristetyt kojeen pistotulppa, luokan II kojeen pistotulppa [SFS 3384].

#### pohjapiirros

Rakennuspiirustuksiin kuuluva piirros, josta tulee käydä ilmi:

- rakennuksen päämitat;
- kerrosten, kellarikerrosten, ullakon ja tarvittaessa vesikaton sekä näiden osien korkeusasetmat;
- huoneiden käyttötarkoitukset;
- uloskäytävien laji ja leveys;
- rakennusosat aine- ja tarvikemerkintöineen;
- savuhormit ja ilmanvaihdon yleisjärjestely;
- asuinhuoneistojen sekä tarvittaessa muidenkin huoneistojen säilytystilat ja kiinteä sisustus;
- leikkausten paikat; sekä tarvittaessa rakennuksen sijainti ilmansuuntiin nähden ja sijaintikaavio mikäli piirros esittää vain osaa rakennuksesta. (SisM:n päätös rakennuspiirustuksista 603/72). → pääpiirustukset

#### poikkeuslupa

Sisäasiainministeriön tai lääninhallituksen myöntämä poikkeus rakentamista koskevista määräyksistä. Poikkeuslupa merkitsee sitä, että määräys tai määräykset, joista poikkeusta on haettu eivät ole onä esteenä rakennusluvan myöntämiselle.

#### porras

Askelmien ja mahdollisesti välitasanteiden muodostama rakennusosa, joka välittää kävelyliikennettä eri korkeusasetmissa olevien rakennuksen osien välillä.

#### puiden kaatamiskielto

Kaava-alueella erityisellä määräyksellä kielletty puiden kaatamista koskeva toimenpide ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Määräys koskee myös kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä.  
→ kaivamiskielto

#### purkulupa

Rakennuslupaviranomaisen lupa kaavoitetulla alueella sijaitsevan rakennuksen purkamiseen.

#### pääjohto

Nousukeskusta syöttävä johto. → nousukeskus

#### pääkeskus

Esimerkiksi kiinteistön jakokeskus, jossa on mm. kiinteistön päävarokkeet. Pääkeskuksen yhteyteen voidaan sijoittaa myös nousu- ja ryhmäkeskuksia [SFS 3209]. Erillisissä pientaloissa pääkeskuksessa sijaitsevat ryhmäsuojakkeet, mittarit, pääkytkin ja pääsuojakkeet. → ryhmäkeskus → jakokeskus

#### päällyste

Kulutusta, kosteutta, syöpymistä ym. vastaan suojaava yleensä vaakasuora pintakerros, kuten lattian päällyste. → verho

#### pääomakustannus

Pääoman käytöstä aiheutuva kustannus, joka koostuu etupäässä laskennallisesta poistosta ja lainatun pääoman korkokustannuksista.

#### pääpiirustukset

Viralliset piirustukset, jotka yhteiskunta (valtio, lääni, kunta) haluaa tarkastaa, hyväksyä ja arkistoida ennen kuin rakentamistoimenpiteisiin ryhdytään. Pääpiirustukset piirretään mittakaavaan 1:100 tai 1:50 tussilla vahvoille kuultopaperille, jotka rakennuksen suunnittelija arkistoi ja joista otetut kopiot viranomaisen varustaa hyväksymismerkinnöillä sekä arkistoi. Pääpiirustuksia ovat asemapiirrokset ja rakennuspiirustukset, joihin luetaan pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirrokset.  
→ asemapiirros → pohjapiirros → leikkauspiirros → julkisivupiirros

#### päävuokralainen

Henkilö, joka on tehnyt sopimuksen asunnon vuokraamisesta asunnon omistajan kanssa.

#### rahastointi

→ rakennusrahasto

#### rahoitussuunnitelma

Laskelma rakennushankkeen rahoituksesta. Rahoitus järjestetään tavallisesti seuraavia rahoitusmahdollisuuksia yhdistämällä; lainat luottolaitoksilta ja hypoteekkiyhdistyksiltä, valtion asuntolaina, velkaosuus rakennusmaahan kauppahinnasta, lainat yksityisiltä, osakkeet, obligaatit, osuudet sekä oma pääoma. → taloussuunnitelma → kustannusarvio

#### rahoitusvastike

→ yhtiövastike

#### rakennettu ympäristö

Ihmisen rakennustoiminnan tuloksena syntynyt ympäristö, joka koostuu rakennuksista ja rakennelmista sekä niiden toimintoja palvelevista tai niihin muutoin liittyvistä ympäristön osista, kuten pelto-, puisto- ja liikennealueista.

#### rakennuksen kerrosala

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita, tulkka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja [RakL 131 a § 3 mom.].



## rakennuksen korkeus

Rakennuksen korkeus mitataan tontin tai rakennuspaikan vahvistetuista korkeusasemista, milloin ne on määrätty. Muutoin mitataan korkeus, kun rakennus on kadun vieressä, kadun vahvistetuista korkeusasemista ja muualla tontilla tai rakennuspaikalla olevan rakennuksen korkeus sen vieressä olevan maanpinnan keskikorkeudesta. Rakennuksen korkeus mitataan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtaan. Mittauksessa noudatetaan maaston keskikorkeuslaskelmaa ja saadaan rakennus jakaa osiin. [RakL 151 §].

## rakennus

Pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella sijaitseva tila, joka muodostuu yhdestä tai useammasta lattian, seinän ja katon rajaamasta tilasta.

→ talo

## rakennusalue

Alue, jolla rakennustyö tehdään sekä se ympäristö, joka on rakennustyön suorittajan käytössä rakennustyön suorittamisajan.

## rakennushanke

Tapahtumakokonaisuus, jonka tehtävänä on tietyn rakennuskohteen aikaansaaminen. Rakennushanke jaetaan viiteen vaiheeseen

Hanke suunnittelu, jossa selvitetään miten tilaajan suoritettavien muutoksesta johtuva tilantarve voidaan tyydyttää. Hanke suunnittelu johtaa rakennuttamispäätökseen ja perustamissuunnitelmaan.

Esisuunnittelu, jossa laaditaan suunnitteluohje ja vaihtoehtoisten rakennussuunnitelman ehdotusten arvostelujärjestelmä. Esisuunnittelu johtaa suunnittelupäätökseen.

Rakennussuunnittelu, jonka kuluessa laaditaan teknilliset suunnitelmat rakennushankkeen toteuttamista varten. Rakennussuunnittelu johtaa rakentamispäätökseen.

Rakentamisen valmistelu, jossa harjoitetaan hintatarjoukset suunnitelmien mukaisesta rakennustyöstä ja päätetään urakoitsijasta.

Rakentaminen, jossa sopimuksen perusteella toteutetaan suunnitelmat.

## rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa oleva asiakirja, jossa annetaan asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueita varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, tontin ja rakennuspaikan alittamisesta ja järjestelystä, kadusta ja muista liikenneväylyistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka katsotaan tarpeelliseksi sen lisäksi, mitä rakennuslaissa tai -asetuksessa on säädetty.

## rakennuskaava

Maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä varten laadittu kaava. → kaava

## rakennuskielto

Rakennuslainsäädännön nojalla annettu uudisrakennuksen rakentamista koskeva kielto. Alueella, jossa rakennuskielto on voimassa, ei rakennuslupaa voi-

da myöntää ilman poikkeuslupaa. Rakennuskielto on voimassa alueista eri syyistä esim.

- alueella, jossa kaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä,
- rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa,
- tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin, sekä
- alueella, jolle asema- tai rakennuskaavassa on kielletty uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty ja veden saanti turvattu.

## rakennuskustannukset

Kaikki ne kustannukset, jotka syntyvät rakennuksen tuottamisesta. Rakennuskustannukset sisältävät kaikki kustannukset rakennuksen saattamiseksi luovutukseen takuutöineen, kuten rakennusteknisten töiden kustannukset, LVI-, sähkö- ja maalaustöiden kustannukset, suunnittelukustannukset, hallintokulut ja rakennusajankaiset korot.

→ tonttikustannukset → kustannusarvio

## rakennuskustannusindeksi

Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisema rakennuskustannusten kehitystä kuvaava indeksi.

## rakennuslautakunnan lupa

→ rakennuslupa

## rakennuslautakunta

Elin joka valvoo rakennustoimintaa [RakL 9 §].

## rakennuslupa

Uudisrakennuksen rakentamiseen tarvittava lupa, jonka rakennuslautakunta myöntää. Rakennuslupa annetaan aina julkipanon jälkeen.

Rakennustöiden luvalla tarkoitetaan muuta lupaa, joka tarvitaan rakennustoimenpiteiden suorittamiseen. Rakennustöiden luvat annetaan ilman julkipanoa.

## rakennusmaa

Kaikki laadittavana tai voimassa olevaan kaavaan sisältyvä maa sen käyttötarkoituksesta riippumatta (esim. tonttimaa, puistot, katualueet) sekä sellainen maa, jolla on merkitystä ja arvoa talonrakentamisen kannalta (yleensä ns. odotusarvomaa).

## rakennusoikeus

Voimassa olevien määräysten mukaan tietylle alueelle rakennettaviksi sallittavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Rakennusoikeus määrätään yleensä kaavassa (asema-, rakennus- tai rantakaavassa) ja se ilmoitetaan yleisesti tehokkuusluvun (e) avulla. → tehokkuusluku → korttelitehokkuus → tonttitehokkuus → aluetehokkuus → tontin kerrosala

## rakennuspalkka

Rakentamiseen käytettävä alue sellaisella kaava-alueella, missä ei ole voimassa tonttijakoa.

## rakennusrahas

Asunto-osakeyhtiössä talon rakentamista tai peruskorjauksia varten perustettu rahasto, joka omaisuustaseessa luetaan omaan pääomaan kuuluvana tase-eränä.

## rakennusselitys

Rakennussuunnitelmaan liittyvä asiakirja, jossa määrätään työssä käytettävät aineet, tarvikkeet ja työmenetelmät sekä niiden laatu.

→ rakennussuunnitelma

## rakennussuunnitelma

Sarja asiakirjoja, joissa pyritään ilmaisemaan yksiselitteisesti ja sitovasti, mitä ja minne rakennetaan, minkä laatuisen rakennettava tila on, millä tavalla rakennetaan ja milloin rakennuksen tulee olla valmis.

Rakennussuunnitelmaan sisältyy ainakin seuraavat asiakirjat: rakennuspiirustukset, rakennusselitys, tekniset suunnitelmat, erikoissuunnitelmat, urakkaohjelma, aikataulu, ennakkolaskelmat ja kustannusarvio. → rakennusselitys

## rakennustarkastaja

Rakennuslautakunnan alainen virkamies, joka kunnassa suorittaa rakentamisen valvontaa ja neuvontaa [RakL 10 b §].

## rakennustarkastus

Rakennustarkastajalle kuuluva rakennustöiden jatkuva valvonta niin, että rakentaminen tapahtuu lain, asetuksen ja määräysten mukaisesti.

→ rakennustarkastaja

## rakennusosa

Jokainen tietyn funktion täyttävä rakennukseen kuuluva osa tai yksityiskohta, kuten seinä, katto, lattia, ovi, sarana, vedin jne. Kun rakennustarvike, esim. ovi, on asennettu paikalleen, niin se muutuu käsitteellisesti rakennustarvikkeesta rakennusosaksi.

## rakennussuunnittelu

→ rakennushanke

## rakennustyömaa

Rakennusalue siellä olevine tilapäisine, puolivalmiine ja valmiine rakennuksineen.

## rakennustöiden lupa

→ rakennuslupa

## rakennuttaja

Oikeushenkilö, joka tilaajana tekee rakennustyön teettämissopimuksen.

## rakennuttaminen

Päätöksentekojärjestelmä, jonka tavoitteena on rakennuttajan määrittämä rakennuskohde.

## rakennuttamispäätös

Tilaajan päättämät hankkeen tavoitteet arvostelujen vaihtoehtojen pohjalta.

→ perustamissuunnitelma

## rakentaminen

→ rakennushanke

## rakentamisen valmistelu

→ rakennushanke

## rantakaava

Loma-asutuksen ja alueen muun käytön yksityiskohtaista järjestämistä varten laadittu kaava rantaluodeella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. → kaava

## rappaus

Laastista tehty määräpaksuinen rakennusosa, joka koostuu yhdestä tai useammasta rapattavalle pinnalle levitetystä rappauskerroksesta.

## rasite

Rajoitettu esineoikeus, joka voi ilmetä paitsi oikeutena käyttää toisen kiinteistöä tiettyssä suhteessa, myös oikeutena kieltää kiinteistön omistajan määrättyllä tavalla käyttämästä kiinteistöä tai käyttää omaa kiinteistöä sellaisella tavalla, jota laki ei muuten sallisi.

Rasitteet voivat olla kiinteistörasitteita (rakennusrasitteita tai ns. maarasitteita) tai henkilörasitteita. Kiinteistörasitteet merkitään maa- tai tonttirekisteriin. → maarekisteri → tonttirekisteri

## rasitus

Julkis- tai yksityisoikeudellinen arvo-oikeus, jonka nojalla esimerkiksi kiinteistöstä on määräajoin suoritettava rahamaksu tai tehtävä muu suoritus.

→ rasitustodistus → kiinnitys

## rasitustodistus

Maalla tuomiokunnan tuomarin ja kaupungissa kiinteistötuomarin antama todistus kiinteistöön kohdistuvista voimassa olevista rasituksista. Rasitustodistus annetaan kiinnitysrekisterin sekä muiden tarpeellisten asiakirjojen ja luetteloiden nojalla.

→ kiinnitys

## rekisterikartta

Maarekisteriin liittyvä kartta, joka osoittaa tilat ja muut maarekisteriyksiköt sekä vesistöt, yhteiset alueet, tiet ja muut kartan yleiselle havainnollisuudelle ja rekisterilaitoksen selvyydelle tärkeät seikat. → maarekisteri

## rivitalo

Useamman huoneiston pientalo, jossa huoneistot on kytketty välittömästi toisiinsa. → pientalo

## RS-järjestelmä

Rahalaitosten suosittelema asunnon ostajien suojajärjestelmä. Järjestelmän mukaan asunto-osakeyhtiön perustamista ja rahoituksen järjestämistä koskevat perusasiakirjat samoin kuin asunto-osakeyhtiön kiinteistöön kiinnitetyt velkakirjat talletetaan pankkiin. Asunto-osakeyhtiön osakekirjat painetaan Suomen Pankin setelipainossa ja talletetaan rahoittajapankkiin rakennusvaiheen ajaksi ostajien lukuun. Tällä estetään osakekirjojen kaksokappaleiden liikkeelle laskeminen. RS-järjestelmää sovelletaan asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka on merkitty kaupparekisteriin järjestelmän käyttöönottopäivän 1972-05-01 jälkeen.

## ruokailutila

Asumistoimintoihin kiinteästi liittyvä ruokailuun varattu tila, joka muodostuu joko erillisestä huoneesta tai sen osasta.

## ryhmäjohto

Ryhmäkeskuksen ja kulutuskojeen (-kojeiden) välinen, kiinteästi asennettu johto [SFS 3209].  
→ ryhmäkeskus

## ryhmäkeskus

Ryhmäjohtoa syöttävä jakokeskus, joka on varokkeiden, pääkytkimen jms. muodostama kokonaisuus [SFS 3384]. Kerrostaloissa on jokaisella asunnolla oma ryhmäkeskuksensa, johon sen ryhmät yhdistetään. Ryhmäkeskukseen kuuluu lisäksi koko asunnon pääkytkin ja vahemmissa taloissa mittari. Yhden porrassuonun tai kerroksen asuntojen ryhmäkeskukset yhdistetään nousujohtolla mittauskeskukseen, jossa mittareiden nousujohtolla mittauskeskukseen, jossa mittareiden nousujohtolla nousujohtojen sulakkeet. Vanhoissa taloissa ei näitä keskuksia yleensä ole. Useampiportaisessa talossa yhdistetään mittauskeskukset pääkeskukseen. Pääkeskuksessa sijaitsevat lisäksi koko talon pääkytkin ja pääsulakkeet.  
→ jakokeskus → ryhmäkeskus

## sauma

Kahden tai useamman toisilnsa liittyvän rakennusosan yhtymäkohta ja sen rakenne [RT 801.00, SFS 3521].  
→ sauma

## saumaus

Sauman aikaansaamiseen liittyvät toimenpiteet. [RT 801.00, SFS 3521].  
→ sauma

## seinä

Rakennuksen tai huoneen tavallisesti pystysuora, tilaa sivuille päin rajaava rakennusosa. Seinät jaetaan toiminnan mukaan ulkoseiniin ja väliseiniin.  
→ kevyt väliseinä

## seutukaava

Yleispiirittelen suunnitelma alueen käyttämiseksi kahdeksassa tai useammassa kunnassa [RakL 2 § 1 mom.].

## sisustus

Sisätilojen suunnittelu sekä kalusteiden ja huonekalujen yms. järjestäminen tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuudeksi.

## sivu-urakoitsija

Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva, pääurakkaan kuulumaton työtä suorittava urakoitsija.  
→ alaurakoitsija

## sopimisasiakirjat

Urakkasopimus sekä siihen liittyvät asiakirjat, kuten yleiset sopimusehdot, urakkaohjelma, tarjouspyyntö ennen tarjouksen antamista annettuna lisäselvityksineen sekä muut lisäselvitykset kuten selitykset ja plirustukset, tarjoukset ja muut asiakirjat.

## sprinkleri

Itsetoimiva palonsammutuslaitte, jota käytetään tehtaissa, teattereissa, varastoissa, myymälöissä ym. Sprinklerilaitos käsittää kattoon asennetut sprinklerit, niihin vettä johtavan putkiston, keskuslaitteet ja laitteet veden saantia varten.

## suihkuhuone

Peseytymistila, jossa on suihkutila [RT 936.51 SFS 2434].

## suojaeristys

Suojaeristyksellä tarkoitetaan sähkölaitteen käyttöeritystä vahvistavaa lisäeristystä, joka on tehty Sähkötarkastuslaitoksen hyväksymien rakenne- ja koestusmääräysten mukaisesti. Suojaeristyksen tarkoituksena on estää jännitteen pääsy laitteen koskeltavaan osaan käyttöeristyksen peittäessä.

## suojojohdin

Suojamaadoittamisessa tai siihen rinnastettavassa suojausmenetelmässä käytetty, suojaavan laitteen suojaamaadoitusliitimeen liitetty johdin. Suojajohdin, jonka toinen pää on liitetty maadoituselektrodiin, on samalla maadoitusjohdin.

## suojaamaadoittaminen

Virtapiiriin kuulumattoman, jännitteelle alttiin osan maadoittaminen. Yleisin suojauskeino on suojaamaadoitus. Laitteen metallirungon tullessa vian takia jännitteiseksi johdetaan virta liittämälä johdossa olevaa maadoitusjohtoa pitkin pistotulpan sivussa olevien suojauskoskettimien kautta pistorasiaan.

## sulake

Varokkeen osa, joka katkaisee määrätyn rajan ylittävän virran ja joka toimittaan on vaihdettava uuteen [SFS 3384].

## suunnittelija

Henkilö, joka rakennuttajan toimeksiannosta ja valvonnassa laatii rakennushankkeeseen liittyvät asiakirjat.

Suunnittelijat ryhmitellään kulloinkin kyseessä olevan tehtävän luonteen mukaisesti esi-, yleis-, teknisiin- ja erikoissuunnittelijoihin sekä asiantuntijoihin.

## suunnittelumoduuli

→ moduulijärjestely

## suunnitteluohje

Rakennuttajan rakennuksen suunnittelijoille antamat suunnitteluperusteet ja -tavoitteet. Suunnitteluohje syntyy esisuunnittelun tuloksena. Se sisältää toteuttamisaikataulun, kustannusennusteen, käytettävien materiaalien, tilaohjeen, yhteyskaaviot, tökustannusennusteen, tilaohjeen, yhteyskaaviot, laatusuunnitelman, tontin käyttösuunnitelman, muut kohteen suunnittelulle tarpeelliset tiedot sekä suunnittelusopimukset.

## sähköjohto

Samaan virtapiiriin kuuluvat johtimet ja suojajohtimet. Tehdasvalmisteisessa johdossa voi saman vaipan sisäpuolella kuitenkin olla johtimia, jotka eivät käytössä kuulu samaan virtapiiriin.

## sähkökone

Pyöriä tai vastaavien sähkömekaanisten laitteiden kuten generaattorien, sähkömoottorien ja muuntajien yhteisnimitys. → sähkölaite

## sähkölaite

Muuntajan, sähkökoneen, -kojeen, -johdon, -tarvikkeen yms. yhteisnimitys. → sähkökone

## sähkömittari

Koje, joka mittaa ja ilmaisee kulutetun sähköenergian määrän.

## takuu aika

Yleensä yhden vuoden aika, jolloin urakoitsija vastaa rakennusurituksen sopimuksenmukaisuudesta. Takuu koskee myös lisä- ja muutostöitä. Takuu aika alkaa sinä päivänä, jolloin rakennus vastaanottaa kustuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai sinä päivänä, jolloin rakennus tarkastusta pitämättä otetaan käyttöön. → takuutarkastus

## takuutarkastus

Ennen rakennuksen takuuajan päättymistä rakennuttajan ja rakentajan pitämä tarkastus. Kun tarkastus on suoritettu ja siinä ilmitulleet viat ja puutteet korjattu, päättyy rakentajan vastuu rakennuksesta lukuunottamatta virheitä, joita ei kohtuudella ole voitu havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. → takuu aika

## talo

→ rakennus

## talonmies

Talon ja sen tontin kunnossapidosta ja hoitamisesta, mm. lämmityksestä huolehtiva talonmies tai palkkaama ja tavallisesti talossa asuva henkilö.

## taloussuunnitelma

Sisältää rakennushankkeen kustannusarvion ja rahoitussuunnitelman. → kustannusarvio  
→ rahoitussuunnitelma

## taloyhtiön hallitus

Yhtiökokouksen valitsema elin, jonka tulee yhtiön puolesta kantaa ja vastata sekä hoitaa kaikki yhtiön toimintaan kuuluvat hallintotoimet. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös kutsua yhtiökokous kokoon.

## taloyhtiön vuosikertomus

Varsinaisessa yhtiökokouksessa taloyhtiön hallituksen esittämä kertomus yhtiön toiminnasta.

## tapetointi

Pingotettavan, liisteröitävän tai silotteella kiinnitetävän paperin, pahvin tai kankaan seinä-, katto-, yms. pinnalle kiinnittäminen. → verho

## tarkastuskaivo

Putkijohdon puhdistusta, huoltoa tai kunnan tarkastamista varten putkijohtoon rakennettu kaivo.

## tase ja tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiön tai muun yhtiön tai yhteisön on jokaiselta toimintavuodelta tehtävä tilinpäätös, johon kuuluu inventaari, taseen ja tuloslaskelman laatiminen sekä tilien päättäminen. Taseessa ja tuloslaskelmassa on osoitettava yhtiön varat ja velat sekä yli- tai alijäämä tilivuoden lopussa samoin kuin toimintavuoden tulot ja menot tilivuoden aikana määrättyllä tavalla ryhmiteltyinä.  
→ yhtiökokous

## tehokkuusluku

Tehokkuusluku (e) tarkoittaa alueen kerrosalan suhdetta alueen pinta-alaan.

Korttelitehokkuus (ek) on korttelin kerrosalan (K) suhde korttelin pinta-alaan (Ak).

Tonttitehokkuus (et) on tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Aluetehokkuus (ea) on jonkin alueellisesti määrätyn alueen rakennusten kerrosalan suhde alueen pinta-alaan. → rakennusoikeus

## termostaatti

Lämpötilan säädin, jonka avulla lämpötila pidetään automaattisesti halutussa arvossa.

## tiivistys

Rakennusosan suojaaminen ilmapuotoja, kosteutta tai vedenpainetta vastaan.

Tiivistys kosteutta vastaan. Rakennusosan suojaaminen maan kosteutta, tiivistettyä vesihöyryä, sadevettä tms. vastaan.

Tiivistys vedenpainetta vastaan. Tiivistys, joka suojaaa rakennusosia tai huonetiloja, jotka ovat pohjavedenpinnan alapuolella tai muuten ovat seisovan veden tai lumen tai runsaan juoksevan veden vaikutuksen alaisina. → eristys

## tilanvaraus

Kalustetta tai varustetta varten varattu tila, joka sisältää kalusteen tai varusteen sekä sen käytön ja huollon tarvitseman tilan.  
→ liitännämahdollisuus

## tilavuus, rakennuksen

Tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta [RT 120.12, SFS 2460].

## tontin kerrosala

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallitua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa [RakL 131 a § 4 mom.]. → rakennuksen kerrosala

## tontinmittaus

Kaupungissa kiinteistöinsinöörin suorittama toimenpide, jossa tonttijonon mukainen tontti erotetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Tontinmittaus voi koskea myös tonttirekisteriin merkityn tontin rajojen tai sen alueen tarkistamista. Tontinmittauksesta laaditaan tonttikartta ja pöytäkirja.  
→ tontinmittauspöytäkirja

## tontinmittauspöytäkirja

Tontinmittauksessa laadittava pöytäkirja, johon tehdään täydelliset merkinnät niistä asioista, jotka joutuvat tässä toimituksessa käsiteltäviksi.  
→ tontinmittaus

## tontti

Rakennuskortteliin kuuluva rakennuspaikka alueella, jossa on voimassa tonttijako. Tontti itsenäisenä kiinteistönä muodostuu vasta kun tontti mitataan ja rekisteröidään. → kiinteistö → tonttirekisteri

## tonttijako

Tonttijakokartalla yleensä mittakaavassa 1:500 osoitettu suunnitelma asemakaavaan kuuluvan rakennuskorttelin tai sen osan jakamisesta tonteiksi. Tonttijonon mukainen tontti erotetaan kiinteistöksi tontin mittauksella. Kiinteistöksi tontti muodostuu vasta kun se on merkitty tonttirekisteriin.

## tonttikartta

Tontinmittauksessa laadittava asiakirja. Tonttikartta laaditaan mittakaavaan 1:500. Milloin tontin suuruuden vuoksi tai muusta syystä on tarkoituksenmukaista, voidaan käyttää mittakaavaa 1:1000 tai 1:2000 [KaavJakoL 5 §].

## tonttikirja

Kaupungissa yleensä kiinteistöinsinöörin ylläpitämä tonttikirja, joka käsittää tonttirekisterin ja yleisten alueiden rekisterin. Tontin mittaus merkitään yleensä tonttirekisteriin toimituksen saatua lainvoiman. → tonttirekisteri

## tonttikustannus

Tonttimaan hankinnasta ja kunnostamisesta rakennuskelpoiseksi sekä kunnallisteknisten töiden suorittamisesta sekä liittymismaksulista aiheutuvat kustannukset. → rakennuskustannukset

## tonttirekisteri

Kaupungisosiittain ja rakennuskortteleittain pidettävä tonttikirjaan kuuluva rekisteri tonteista. Tonttirekistereissä on jokainen tontti omalla lehdellä, johon on merkitty mm. tontin tunnistiedot, pinta-ala, tonttia koskevat mittaukset sekä rasitteet ja niihin verrattavat oikeudet. → tonttikirja

## tonttitehokkuus

→ tehokkuusluku

## tuuletus

Avattavien ikkunoiden, ovien tai venttiilien avulla tapahtuva ilmanvaihto. → ilmanvaihto

## työmaakokous

Tilaisuus, joita rakennuttaja ja urakoitsija pitävät työmaalla seuratakseen työmaan kehitystä ja sopeutukseen esille tulevista pulmakysymyksistä.

## työselitys

Asiakirja, jossa määrätään työssä käytettävät aineet ja tarvikkeet, niiden laatu sekä työmenetelmät.

## ullakko

Yläpohjan yläpinnan ja vesikaton välinen tila [RT 120.12, SFS 2460].

## uloskäytävä

Huoneistosta rakennuksen ulkopuolelle maanpinnalle tai siihen verrattavalle paikalle johtava poistumistie [SFS/RT 110.52].

## umpiolasi

Lasiyksikkö, jossa on yksi tai useampi hermeettisesti suljettu välitila. Umpiolasista käytetään myös nimitystä eristyslasit.

## urakkasopimus

Velvoiteoikeudellinen sopimus, jolla toinen sopijapuoli (urakoitsija) sitoutuu määrättyä urakkasummaa vastaan suorittamaan kaikki urakkasopimuksen ja siihen noudatettavaksi määrättyjen asiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä aine- ja tarvikkehankinnat aikaansaadakseen tarkoitettuun rakennuskohteeseen sopimuksessa ja yllä mainituissa asiakirjoissa määritetyn työtuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti valmiina toiselle sopijapuolelle (tilaajalle).

## urakoitsija

Tilaajan sopimuskuppani joka on sitoutunut urakkasuorituksena aikaansaamaan sopimuksen tarkoittaman työtuloksen  
→ rakennuttaja → perustajarakentaja

## uudelleen rakentaminen

Esim. palaneen tai muuten tuhoutuneen rakennuksen tai sen osan rakentaminen uudestaan saman-

laiseksi kuin se on ennenkin ollut ja kuin aikaisemmin vahvistetut piirustukset osoittavat. Uudelleen rakentamiseen verrattavina toimenpiteinä pidetään myös rakennuksen sisärankenteiden olennaisia muuttamista sekä muita rakenteellisiin muutoksiin verrattavia toimenpiteitä

## uudisrakennus

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisärankenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaiseen rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudelleen rakentamiseen verrattavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta [RakL 130 §].

## vakuus

Varmuuden tuottaminen jollekulle henkilölle tietystä tavallisesti taloudellisesta etuudesta. Velaksiannossa velkoja tavallisesti vaatii velalliselta vakuuden tälle antamansa velan takaisin maksamisesta. Vakuutena on yleensä pantti (reaalivakuus) tai takaus.

## valaisin

Valaistustarkoitukseen käytetty laite kokonaisuutena.

## valitus

Rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annetusta maistraatin, järjestäjäviraston tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijonon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukseen. Valitusajan on 14 päivää tiedoksi saamisesta paitsi rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa 30 päivää. Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. Maistraatin, järjestäjäviraston tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa on valitusoikeus myös kunnalla.

## valtion asuntolaina

Valtio lainoittaa asuntohallituksen kautta asuntorakentamista taaja-asutusalueilla ja maatilahallituksen kautta maatilatalouden harjoittamiseen liittyvää asuntorakentamista. Lainoja myönnetään sekä asuntojen uustuotantoon että niiden peruseränsäntöihin. Asuntohallituksen myöntämät valtion asuntolainat voivat olla

- Talokohtainen asuntolaina, joka myönnetään asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai vuokratalon rakentamista ja peruskorjauksista varten;
- Rakennusalkainen laina, joka myönnetään kiinteistökohtaisena ja siirretään talon valmistuttua kunnan välityksellä ja vastuulla osakekohtaisina osuuksina kokonaan tai osittain osakkeenomistajien henkilökohtaisesti vastattaviksi;
- Henkilökohtainen asuntolaina, joka myönnetään kunnan välityksellä ja vastuulla osakeasunnon hankkimiseen tai omakotitalon rakentamiseen, laajentamiseen tai peruskorjaukseen;

— Henkilökohtainen lisälaina, joka voidaan myöntää osakkeiden hankkimiseksi talosta, joka on saanut talokohtaista tai rakennusaikasta lainaa. Myös henkilökohtaisen asuntolainan saajille voidaan myöntää lisälainaa. → asuntolaina

## valtion peruseränsäntölaina

Valtion myöntämä laina omakoti- tai vuokratalon peruskorjauksista varten.

## varasto

Tavaroiden, tuotteiden yms. usein pitkäaikaisista säilytyksestä varten suunniteltu tila.

## varoke

Ylivirtasuoja, joka käsittää sulakkeen sekä rakenteen, johon sulake sijoitetaan. Varoke toimii tavallisesti ylikuormitussuojana johdolle sekä oikosulkusuojana johdolle ja siihen liitetyille laitteille.  
→ sulake

## varsinainen rakennustyö

Yleensä pääurakoitsijana olevan, varsinaisen rakennusurakoitsijan ammattialaan kuuluvat työt.  
→ erikoistyö

## varuste, rakennuksen

Kaikki rakennusten täydentävät rakennusosat, kalusteet ja laitteet, jotka ovat tarpeen tietyn kelpoisuustason saavuttamiseksi.

## vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus on urakoitsijan ja rakennuttajan pitämä tarkastus, joka pidetään kun rakennus on saatu sellaiseen kuntoon, että se voidaan ottaa käyttöön. Tarkastuksessa tutkitaan, missä määrin rakennus on sopimusasiakirjojen mukainen. Kummankin osapuolen on tilaisuudessa esitettävä kaikki sopimuskuoppaanin kohdistuvat vaatimuksensa perusteluineen. → loppuseelivitys

## vastaava työnjohtaja

Rakennuslupaviranomainen jokaiseen rakennustyöhön hyväksymä henkilö, joka jatkuvasti johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta. Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja on hyväksytty.

## vastaantulolaina

Rahalaitosten asunnon ostajalle myöntämä henkilökohtainen laina.  
→ asunnon rahoitussuunnitelma

## vedenlämmittin

Käytöväettä lämmitävä laite.

## velaton hinta

→ asunnon hinta

## velkakirja

Kirjallinen maksusitoumus, jossa sen antaja yksipuolisesti ja ehdoitta velvoitautuu suorittamaan toiselle rahaa tai tavaraa. Ollakseen velkakirja tulee asiakirjan sisältää maksulupaus, velallisen nimi ja ilmoitus suorittavasta määrästä eikä siinä saa olla varauksia ja ehtoja, joiden johdosta velkakirjan antajan vastuu ei alkaisi sen antamisesta.

Velkakirjalaisissa erotetaan juoksevat ja tavalliset velkakirjat. Edellisiä ovat haltijalle sekä nimetyille henkilöille tai hänen määräämälleen asetetut velkakirjat, kun taas tavallinen velkakirja on asetettu nimetyä henkilöä maksettavaksi.

## velkaosuuden maksamahdollisuus

→ velkaosuus

## velkaosuus

Asunto-osakeyhtiöissä osaketta kohti laskettu osuus yhtiön lainoista, jotka ovat yleensä ns. kiinnelainoja. Velkaosuus on tavallisesti mahdollista maksaa pois. → kiinnelaina → yhtiövelka

## verhous

Kulutusta, kosteutta, syöpmistä ym. vastaan suojava yleensä pystysuora pintakerros, kuten seinäverhous, julkisivuverhous, mutta myös sisäkaton verhous → päällyste

## verotusarvo

Arvo, jonka veroviranomainen kiinteistölle määrää.

## vesijohtokalusteet

Vesijohtojen päätekohtiin asennettavat laitteet, joiden päätarkoituksena on jakaa vettä. Yleisimpiä vesijohtokalusteryhmiä ovat laskuhanat, pystyhanat, kääntöhanat, juoma-allasanat, sekoituskalusteet ja huuhtelulaitteet.

## vesijohtovarusteet

Sellaiset vesijohdon sulku- tai varolaitteet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on sulkea veden virtaus vesijohtoissa yhteen tai useampaan suuntaan tai estää liian suuren tai pienen paineen syntyminen.

Vesijohtovarusteet jaetaan toimintatavan ja käyttö-tarkoituksen mukaan seuraaviin ryhmiin: sulkuventtiilit, takaiskuventtiilit, varoventtiilit, uimuriventtiilit, vaihtoventtiilit, tulppahanat, tyhjiöventtiilit.

## viemäri

Rakennusosa, joka johtaa jäteveden, sadeveden ja perustusten kuivatusveden tavallisesti omalla painollaan sopivaan purkautumispaikkaan.

## vuokralainen

Henkilö, joka ottaa asunnon (esineen) vuokralle. → vuokranantaja

## vuokran alentaminen

Tuomioistuimen määräämä vuokran alentaminen siinä tapauksessa, että tietyn huoneiston vuokra il-

man hyväksyttäväksi katsottavaa syytä ylittää asunnonverolisista huoneistoista palkkakunnalla yleensä maksetun kohtuullisen käyvän vuokran. Vuokran alentamista haetaan kulloisenkin palkkakunnan tuomioistuimelta. Tuomioistuimella voi määrätä liikaa suoritettua vuokraa maksettavaksi takaisin enintään yhden vuoden ajalta. → vuokran korottaminen

## vuokranantaja

Henkilö, joka antaa asunnon (esineen) vuokralle. → vuokralainen

## vuokran korottaminen

Vuokranantajan vuokralle eräin edellytyksin määräämä vuokrankorotus. Vuokranantajan on vuokraa korottaessaan ilmoitettava vuokralaiselle korotuksen syy. Korotus tulee volmaan sen vuokranmaksukauden (tavallisesti kuukauden) alusta, joka alkaa lähimpien kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemisestä. Vuokralaisen ei ole pakko tyytyä vuokran korottamiseen vaan hän voi saattaa asian tuomioistuimen tutkittavaksi kuukauden kuluessa korotusilmoituksen tekemisestä. → vuokran alentaminen

## vuokrantakaus

Tavallisesti kahden henkilön tai jonkin yhtiön tai liikkeen takausitoumus vuokran maksamisesta määräämään asti.

## vuokrasopimus

Sopimus, jolla rakennus tai sen osa vastiketta vastaan luovutetaan toisen yksinomaiseen käyttöön. Sopimus on tehtävä kirjallisesti. Jos huoneisto luovutetaan vuodeksi tai sitä pitemmäksi ajaksi tai jos vuokranantaja tai vuokralainen niin vaatii.

Kiinteistön vuokrasopimus on sopimus, jolla kiinteistö tai alue määrääsuuruista maksua vastaan annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle.

## välialkaistodistus

Asunto-osakkeen ostajalle ennen varsinaisten osakekirjojen luovuttamista annettava todistus osakkeen ostosta. Osakekirjat luovutetaan yleensä uudessa asunto-osakeyhtiössä osakkeille vasta sen jälkeen, kun talo on rakennustarkastusviranomaisen pitämässä loppukatselmuksessa hyväksytty.

## väl miesmenettely

Oikeusriidan ratkaiseminen asianosalsten välittömien luottamushenkilöiden, välimesten, välityksellä yleisen tuomioistuimen asemesta. Välitystuumioon ei voida hakea muutosta asiallisella perusteella, mutta sen muodollinen pätevyys voidaan saattaa laissa mainitun perustein yleisen tuomioistuimen tutkittavaksi.

## välipohja

Rakennuksen kahden päällekkäisen kerroksen tai kerroksen ja ullakon välinen rakennusosa. → alapohja → yläpohja

## väljyysluku

Alueen rakentamattoman pinta-alan suhde kerrosalaan. → tehokkuusluku

## yhteistila

Taloyhtiön hallinnassa oleva tila, joka on talon asukkaiden yhteisessä käytössä, esim. ulkoiluvälinevarasto, sauna, pesu- ja kuivaushuone jne.

## yhtiöjärjestys

Asiakirja, jolla asunto-osakeyhtiön osakkaat määräävät perustamansa yhtiön toimintasaannot. Yhtiöjärjestyksen vahvistaa kauppa- ja teollisuusministeriö.

## yhtiökokous

Yhtiön jäsenten eli osakkaiden kokous, jossa keskustellaan ja päätetään yhtiön asioista. Yhtiöjärjestyksessä on lähempiä määräyksiä siitä, milloin yhtiökokous on pidettävä, miten se on kutsuttava koolle, mitä asioita yhtiökokouksessa on käsiteltävä ja miten sen ratkaisu on tehtävä, miten pöytäkirja on laadittava, tarkastettava, allekirjoitettava ja hyväksyttävä jne. Tavallisia varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita ovat hallituksen kertomus ja tilintarkastajien lausunto, tilinpäätöksen vahvistus ja vastuuvapauden myöntämien sekä yhtiöyöastikkeen suuruuden määrääminen.

## yhtiövästike

Korvaus, joka osakkeenomistajan on asunto-osakeyhtiölle maksettava hallitsemastaan huoneistosta. Peruste, jonka mukaan västike on laskettava, määritetään yhtiöjärjestyksessä. Västikkeen määrä ja suoritus tapa määrätään yleensä yhtiökokouksessa. Yhtiövästike jaetaan tavallisesti hoitovästikkeeseen ja rahoitusvästikkeeseen.

Rahoitusvästike kattaa sen osan yhtiövästikkeestä, jonka yhtiö käyttää lainojen korkoihin ja lyhennyksiin. Hoitovästike kattaa yhtiön kiinteistön hoito- ja kunnossapitokulut kuten lämmitys-, sähkö- ja puhtaanapitokulut sekä henkilöiden palkkakulut.

## yhtiövelka

Yhtiön nimissä olevat eri rahoituslähteistä sekä rakennushankkeen rahoittamiseksi että asumisaikana esim. korjauksia varten otetut lainat. Yhtiövelan vakuutena on yhtiön omistama kiinteistö.

## yleiskaava

Suunnitelma, joka osoittaa alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa [RakL 2 §]. → kaava

## yleisvalaistus

→ valaistus

## yläpohja

Rakennuksen ylintä lämmintä tilaa yläpuolelta rajoittava rakennusosa, johon kuuluu lämminneristys suojausineen. → alapohja → välipohja

## LÄHDEKIRJALLISUUSLUETTELO

- AH-pientalotutkimus**, Asuntohallitus 1978.  
**Asumistukikomitean mietintö I**. Komiteamietintö 1974:125. Helsinki 1974.  
**Asunto-ohjelmatoimikunnan mietintö**. Komiteamietintö 1972:B 3. Helsinki 1972.  
**Asuntoturvatoimikunnan mietintö**. Komiteamietintö 1974:124. Helsinki 1974.  
Badermann, Elmar; **Pientalon peruskorjaus**. SAFA Asemakaava- ja Standardisoimislaitos. Tutkimusjulkaisu 2:1971.  
Berg, Lars; Bergström, Lennart; Wissler, Bob; **Begrepp i bebyggelseplanering**. Institutionen för byggnadsfunktionlära. Tekniska högskolan i Lund. Arbetsrapport 6 1975.  
Eskola, Tapani (toim.); **Rakennuttajan Käsikirja**. Porvoo 1970.  
**Fastighetsnomenklatur och begreppsbestämningar**. Institutet för värdering av fastigheter. Publication nr 6, fjärde upplagan. Stockholm 1973.  
**Iso Tietosanakirja**. Kustannusosakeyhtiö Otava. Keuruu 1960.  
**Julkisten rakennusten hoitokustannusnimikkeistö**, moniste. Rakennushallitus 1974.  
**Jätehuoltokomitean mietintö**. Komiteamietintö 1970:B 114. Helsinki 1970.  
Kemppainen, Jukka; **Asunnon hankkijan opas**. Porvoo 1971.  
**Koti ja sähkö**. Suomen Sähkölaitosyhdistys ry 1972.  
**Koululaisen Tietosanakirja**, Tietosanakirja Oy. Porvoo 1967.  
Lujanen, Martti; **Asuntotuotannon ohjelmointi**. Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnittelutoimisto. Sarja A:3 1971.  
**LVI-kurssi rakentajille 1969**. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto. Julkaisu 76.  
Niemelä, Jorma; **Yleinen viemärlaitos**. Kaupunkiliiton käsikirjoja ja tutkimuksia n:o C 2. Joensuu 1968.  
**Nykysuomen sanakirja**. Werner Söderström osakeyhtiö. Porvoo 1951.  
**Omakotilainat**. Asuntohallituksen ohjekirja 3/1972.  
**Plan- och byggtermer 1975**. Tekniska nomenklaturcentralen. Publication nr 58. Stockholm 1975.  
**Rakennussuojelukomitean mietintö**. Komiteamietintö 1974:80.  
**Rakennustekniikan käsikirja**, osa 4. Talonrakennustekniikka. Helsinki 1974.  
**Rakennustekniikan käsikirja** osa 2. Rakennusaineet ja -tarvikkeet. Helsinki 1970.  
**Rakennustekniikan käsikirja**, osa 6. Talous. Helsinki 1973.  
**RT-kortisto**. Rakennustietosäätiö.  
**Suomen Asetuskokoelma**.  
**Suomen-, tanskan-, norjan-, ruotsin-, englannin-, saksankielinen asuntosanakirja**. Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsföretags organisation 1975.  
**Sähköturvallisuusmääräykset**. Sähkötarkastuslaitoksen julkaisu A 1 -74. Helsinki 1974.  
**Talokohtaiset lainat**. Asuntohallituksen ohjekirja. Asuntohallitus 1972.  
**Tekniikan käsikirja**, osa 5. Lämpötekniikka, talonrakennustekniikka. Jyväskylä 1970.  
**Tiedon Värikäs Maailma**. Uusi Kirjakerho. Helsinki 1975.  
**Uusi Tietosanakirja**. Tietosanakirja Oy. Helsinki 1964.  
Zitting, Simo; Rautiala, Martti; **Esineoiden Oppikirja**. Vammala 1971.

## RAKENNUSLAKI

(370/58)

I OSASTO

Yhteiset säännökset

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

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

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdessa tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen sekä tässä kaavassa tai rakennuskaavassa maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä. (626/69)

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 vastavasti sovellettava kauppalaan.

4 §.

Taaja-asutuksella tarkoitetaan tässä laissa sellaista yhtenäistä asutusta, jota varten on yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, niinkuin teiden, viemäriin 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 koskeva hakemuksesta on kuultava asianomalista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, paitsi milloin on ilmeistä, ettei hakemus koske hänen etuaan. (588/73)

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

Naapurilla tarkoitetaan tässä pykälässä yleisenä tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. (588/73)

6 §.

Taaja-asutusta älköön sallittako muodostettavaksi alueelle, jolle katujen tai teiden rakentaminen tahi vedensaannin tai viemäriin järjestäminen aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia taikka joka terveydellisesti kannalta tai muutoin on taaja-asutukseen sopimaton.

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

7 §.

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

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, saa asemakaavan ja rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelys-tilaan 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 kunnallishallitus.

9 §.

Rakennustointia valvoo kunnassa rakennuslautakunta. (580/77)

10 §.

Rakennuslautakunnassa on vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä, jolla kullakin on henkilökohtainen varajäsen.

Kaupungin rakennuslautakunnassa vaaditaan yhdeltä jäseneltä ja hänen varajäseneltään oikeus-tieteen kandidaatin tutkinto sekä kahdelta jäseneltä ja heidän varajäseniltään tehtävään soveltuva korkeakoulussa tai tekniillisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusalan tutkinto. Lautakunnan muiden jäsenten ja varajäsenten tulee olla rakennustoimintaan hyvin perehtyneitä.

Edellä mainitut pätevyysvaatimukset täyttävien ja tehtävään sopivien ehdokkaitten puuttuessa voidaan 2 momentissa mainittu kolme jäsentä varajäsenineen valita henkilöistä, jotka ovat osoittaneet sellaista hyvää perehtyneisyyttä rakennustoimintaan ja hallintotoimiin, jota tehtävien menestyksellinen hoitaminen edellyttää.

Muun kuin 2 momentissa mainitun kunnan rakennuslautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla rakennustointiaan hyvin perehtyneitä ja muiden jäsenten rakennustointiaan tuntevia. (580/77)

10 a §.

Rakennuslautakuntaan voidaan jaostoa tai jaostoja. Jaoston ratkaistavaksi voidaan rakennuslautakunnan johtosäännössä siirtää asiat, jotka koskevat:

- 1) luvan myöntämistä muuhun rakentamistoimenpiteeseen kuin uudisrakennuksen rakentamiseen;
- 2) rakennusluvan myöntämistä, milloin kysyvinkesessä on enintään kaksi huoneistoa käsittävä yksinomaan asuintarkoitukseen käytettävä rakennus tai tällaiseen rakennukseen kuuluva talousrakennus;
- 3) rakennusjärjestyksen mukaan rakennuslautakunnalle kuuluvien lupien ja suostumusten antamista, rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevista määräyksistä poikkeamista lukuun ottamatta, sekä muita rakennusjärjestyksen mukaisia rakennuslautakunnalle kuuluvia valvontatehtäviä;
- 4) rakennusrasitteita;
- 5) kadun luovuttamista yleiseen käyttöön; sekä
- 6) rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja kokenneiden valvojan hyväksymistä.

Lautakunta valitsee jaoston keskuudestaan kolme jäsentä ja näille henkilökohtaiset varajäsenet sekä määrää jäsenistä yhden puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja asioita voidaan johtosäännössä siirtää myös viranhaltijan ratkaistaviksi.

Rakennuslautakunta tai sen puheenjohtaja voi siirtää jaoston tai viranhaltijan päättämän asian lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta voi tällöin kumota jaoston tai viranhaltijan päätöksen tai muuttaa sitä taikka palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi. (580/77)

10 b §.

Rakentamisen valvontaa ja neuvontaa varten tulee jokaisessa kunnassa olla rakennuslautakunnan alainen päivirassa oleva rakennustarkastaja. Kunnilta voi lääninhallituksen luvalla olla yhteinen rakennustarkastaja. Milloin rakennustointia kun- nassa on niin vähäistä, ettei rakennustarkastajan virkaa voida pitää tarpeellisena, lääninhallitus voi hakemuksesta määrääjäksi vapauttaa kunnan ylläpitämästä sitä. Erityisesti syistä lääninhallitus voi määrääjäksi hyväksyä rakennustarkastajan viran pitämisen sivuvirkaisena.

Rakennustarkastajan virkaan vaadittavasta kelpoi- suudesta säädetään asetuksella.

Edellä 1 momentissa mainittuja tehtäviä varten kunnassa voi myös olla rakennusvalvontavirasto, jonka tehtävistä ja viranhaltijoista sekä näiden tehtävistä määrätään viraston johtosäännössä. (580/77)

2 luku

Rakennusjärjestys.

11 §.

Kunnassa pitää olla rakennusjärjestys. (250/66.)

12 §.

Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueita varten raken- nustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennusta- vasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylyistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä nii- hin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista, johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katso- taan tarpeellisiiksi. (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 tarpeellisiiksi sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi sekä vastaisen kaavoituksen toteut- tamisen helpottamiseksi, kuten

- 1) alueen tai sen osan käyttämisestä pääasiassa erityisiin rakennustarkoituksiin, niin kuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;
- 2) pääsyteistä ja veden johtamisesta rakennus- paikoilta;
- 3) rakennuspaikan suuruudesta, rakennuksen si- jainnista ja siitä osasta rakennuspaikkaa, joka on jätettävä rakentamatta; sekä
- 4) rakennustavasta ja vähimmästä etäisyydestä rakennusten välillä. (626/69.)

14 §.

Kunnes kadun kunnossapidosta sekä puhtaana pitämisestä kaupungissa säädetään lailla, voidaan niistä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Maanomistajalle ei kuitenkaan saa asettaa suu- rempia velvollisuuksia, kuin mihin hänet voidaan velvoittaa tämän lain voimaan tullessa kauoingis- sa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, taikka, jos niistä ei ole, suurempia velvol- lisuuksia, kuin yleisesti kaupungeissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan on ollut mahdollista. Rakennusjärjestyksessä voidaan myös, kunnes siitä laissa säädetään, määrätä yksityisen tien pitä- misestä puhtaana sekä välttämättömän tarpeen vaatimassa kunnassa.

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaisissa (264/61) on sää- detty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien ra-

kentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyk- siä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava- alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossa- pidosta ja puhtaanapitämisestä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen lais- sa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai hal- titijalle asetettavia velvollisuuksia määrättäessä on soveltuvin kohdin noudatettava 14 §:n ja 10 luvun periaatteita. (661/62.)

Rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätyn alueen omistajalle tai haltijalle ei rakennusjär- jestyksessä voida asettaa 1 momentissa tarkoi- tettuja velvollisuuksia. (301/65.)

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa raken- nusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen vie- märien rakentamista ja kunnossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesi- laissa on säädetty. (661/62.)

16 §.

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiain- ministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituk- sen vahvistettavaksi. (250/66.)

17 §.

(Kumotto 250/66.)

3 luku.

Seutukaava.

18 §.

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

Seutukaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyt- tämisestä tarkempia määräyksiä (seutukaava- määräykset).

Seutukaava määrätään laadittavaksi aluetta var- ten (seutukaava-alue), johon kuuluvat kunnat muo- dostavat talousmaantieteellisesti ja muutoin tarkoi- tustenmukaisen kokonaisuuden mahdollisuuksien mukaan niin, että seutukaava-alue käsittää läänin taikka että läänin jakautuu kahteen tai useampaan seutukaava-alueeseen.

Seutukaavan laatimisesta antaa määräyksen si- säasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin mää- rätään myös niistä erityisistä tarkoituksista, joi- hin seutukaavan laatimisella pyritään. (493/68.)

19 §.

Kun sisäasiainministeriö on antanut 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua määräyksen, seutukaava- alueen kuntien on perustettava seutukaavan laati- mista ja muiden seutukaavoitukseen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntainliitto (seu- tukaavaliitto).

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

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

20 §.

Läänissä, jossa on kaksi tai useampia seutu- kaava-alueita, on läänin seutukaava- toimikunta, jonka tehtävänä on aloitteita to- kien, neuvotteluja käymällä ja lausuntoja an- tamalla pyrkiä pitämään yhdenlaista seutu- kaavaliittojen välillä ja yhdensuuntaisuudesta in-



den toiminnassa sekä seutukaavojen sopeutumista 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 edellisestä vuotena henkilökohtaisesti asukasten lukumäärien suhteessa.

Mitä 1 momentissa on säädetty seutukaavaluueista, on sovellettava myös sellaisen alueen osaan, jolle 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 osuudestaan seutukaavaliiton varoihin. (493/68)

#### 22 §.

Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laadimisesta tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta sekä viivytyksellä laadittua seutukaavaa, huolehtia sen pitämistä ajan tasalla ja kehittää sitä tarpeen mukaan.

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

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

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

#### 23 §.

Seutukaavaliitolla tulee olla tehtävänsä suorittamista koskeva yleisohjelma ja arvio niistä aiheutuista kustannuksista. Ohjelma ja arvio samoin kuin niihin tehdyt muutokset on saatettava sisäasiainministeriön tietoon.

Kalenterivuotta varten kerrallaan seutukaavaliiton on laadittava yksityiskohtainen toimintasuunnitelma ja kustannusarvio. Ne on toimitettava lääninhallitukselle, seutukaavaliiton aloittaessa toimintansa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lääninhallituksen päätös seutukaavaliiton perussäännön vahvistamisesta on annettu, ja muulloin ennen edellisen vuoden marraskuun loppua. Lääninhallituksen on lähetettävä toimintasuunnitelma ja kustannusarvio lausuntonsa ohella sisäasiainministeriölle. Ministeriö päättää toimintasuunnitelman ja kustannus-

arvion hyväksymisestä 24 §:ssä säädetyn valtionosuuden määräämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeelliseksi 20 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 22 §:n 1 momentissa mainittujen tehtävien suorittamista varten. Kustannuksia, jotka kohdistuvat edellä mainittua lääninhallituksen päätöstä edeltäneeseen aikaan, ei tällöin voida hyväksyä, ellei siihen ole erityistä syytä.

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

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

Tässä pykälässä tarkoitettua yleisohjelmaa, arviota, toimintasuunnitelmaa ja kustannusarviota laadittaessa on kuultava läänin seutukaavatoimikuntaa. (1081/75)

Edellä 2 ja 4 momentissa mainitut toimintasuunnitelma ja kustannusarvio sekä niiden muutokset tulee uuden henkilöstön palkkaamisesta aiheutuvien menojen osalta hyväksyä valtion tulo- ja menoarviossa päätetyissä rajoissa. (1132/76)

#### 24 §.

Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyyn kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtionosuus voidaan suorittaa myös kustannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin. (493/68)

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

Valtionosuudesta maksetaan ennakkoa neljännesvuosittain, viimeistään helmi-, touko-, elo- ja marraskuun 20 päivänä tai, milloin tämä on lauantai- tai pyhäpäivä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. (1081/75)

Edellä 1 momentissa tarkoitettua valtionosuutta suoritetaan uuden henkilöstön palkkaamisesta aiheutuvien menojen valtion tulo- ja menoarviossa päätetyissä rajoissa. (1132/76)

#### 25 §.

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

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

#### 26 §.

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

Viranomaisten on suunniteltavana alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättävänsä niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteuttamista. (493/68.)

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

#### 27 §.

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

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

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

#### 4 luku.

### Yleiskaava.

#### 28 §.

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

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

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

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (yleiskaava määräykset). (493/68.)

#### 29 §.

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

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavaliitolla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetty oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistetakaan sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

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

#### 30 §.

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

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

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

#### 31 §.

Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on pidettävä tarpeellisenä, voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää rakentamista yleiskaava-alueella tai sen osalla niin, että valkeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

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

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

Tässä pykälässä säädetystä rajoituksesta johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 70 §:ssä. Milloin 56 §:ssä tarkoitettu lunastusvaatimus on pantu vireille ennen 32 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan, yleiskaavan muuttamisen johdosta annetun kiellon voimaantuloa, kiellon voimaantulo ei vaikuta lunastusvaatimuksen ratkaisemiseen. (604/77)

#### 32 §.

Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiainministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle rakennuskiellon ja 31 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan kiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Mitä 31 §:n 2 momentissa on säädetty luvan tarpeellisuudesta ja luvan myöntävästä viranomaisesta, on vastaavasti sovellettava myös edellä 1 momentissa tarkoitettuun kiellon. (493/68.)

#### 32 a §.

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

#### 5 luku.

### Asemakaava ja tonttijako

#### 33 §.

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

### 34 §.

Asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvä rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyys, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erillisin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimaisemakuvia sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon vallitsevat maanomistajien kesken ja tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää. Erityisesti on katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin alkaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta.

### 35 §.

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

### 36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita:  
1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muita rakennustoimintaa varten (rakennuskortteli);  
2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (katualue);  
3) toriksi ja katuaukioksi;  
4) puistoja, urheilua, ulkoilua ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (virkistysalueet);  
5) rautateitä, raitiotieitä, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköintipaikkoja, vesiteitä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia kauttakulku- tai sisääntuloliikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (liikennealueet);  
6) suurjännitejohtoja, ampumaratoja, tulenvaarallisten alueiden varastoja ja muita yleisiä vaaraa tuottavia laitoksia varten (vaara-alueet);  
7) hautausmaita; ryhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsuojelua ja muinaismuistolaiteita sekä väestösuojelua, sotilaallisia laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (erityisalueet); sekä  
8) vesialueita.  
Asemakaavassa voidaan antaa myös muita määräyksiä, joita katsotaan tarvittavan asemakaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

### 37 §.

Rakennuskorttelin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi (tonttijako). (250/66.)  
Tonttijako on osoitettava tonttijakokartalla, josta selvää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu.

Tonttijako on oltava tarkoituksenmukainen, ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistajain olosuhteisiin.

### 38 §.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten asemakaavan muutosten osalta siirtää kaupunginhallituksen ohjesäännöllä kaupunginhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään. Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistetuksi.

Tonttijako hyväksyy kaupunginhallitus. (250/66.)

### 39 §.

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

### 40 §.

Jos voimassa olevan tonttijakon muuttamisen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin:  
1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai valittuihin omistusoikeusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton;  
2) korttelissa sijaitsevat rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet; taikka  
3) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siltä yksimieliset.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kaupunginhallitukselle esitys tonttijakon muuttamisesta. (250/66.)  
Oikeuden suostumuksesta 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 palkko tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuultusten julkaisemisesta - sanomalehdissä.

### 42 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa (rakentamisrajoitus). Rakennuskielto on voimassa:  
1) rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa;  
2) tontilla, jota ei ole merkitty tonttihakemerkintään;  
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 vahvistettäväksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä  
5) alueella, jolle sisäasiainministeriö tai lääninhallitus jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (588/73)  
Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on, kuitenkin valta erityisestä syytä pidentää kieltoaika enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, tulden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimintapide-

tä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tai turmella kaupunkikuvaan. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68.)

### 42 a §

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

Maistraatti voi myöntää luvan rakennuksen tai sen osan purkamiseen tai käyttötarkoituksen muuttamiseen, milloin toimenpiteen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. (674/75)

### 43 §.

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

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, tulden 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 kaupunkikuvaan. 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 säädettyjä rajoituksia johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä. (493/68.)

### 6 luku.

#### Maan luovuttaminen.

### 44 §.

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

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

### 45 §.

Kaupungille 44 §:n mukaan kuuluva oikeus on tiemään myöhempään 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. Mil-

loin tie on luovutettu käytettäväksi vain määräjaksaksi, on kaupungin käyttöoikeus tiemaahan voimassa saman ajan. Jos tien käyttöoikeus on annettu vastiketta vastaan, vastaa kaupunki siitä.

### 46 §.

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

### 47 §.

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

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

### 48 §.

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

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

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

### 49 §.

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

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

### 7 luku.

#### Maan lunastaminen.

### 50 §.

Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

Mitä 1 momentissa on säädetty, on noudatettava myös, milloin kysymys on käyttöoikeuden rajoittamisesta alueella, joka asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi kaupungin tarpeisiin maanalaista kiskoliikennettä varten. (427/73)

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 §.

Valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa asemakaava-alueella:

1) rakennustontin, jonka sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta; sekä  
2) rakennustontin, jota tontilla olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ei ole pidettävä pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti rakennettuna, milloin tontin saamista asemakaavassa osoitettuun tarkoitukseen on kaupungin kehittämisen kannalta pidettävä tärkeänä.

Edellytyksenä luvan antamiselle on, ettei tonttia ole neljän vuoden kuluessa rakentamiskehityksen antamisesta tontin omistajalle ja haltijalle

rakennettu 1 momentin 1 kohdassa, tai milloin rakentamiskehoitus perustuu saman momentin 2 kohtaan, siinä tarkoitettulla tavalla. Lupaa lunastamiseksi on haettava vuoden kuluessa mainitun määräajan päättymisestä.

Rakentamiskehotusta ei saa antaa 42 §:n 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa eikä myöskään 43 §:n 1 momentissa tarkoitettun rakennuskiellon voimassa ollessa. Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua rakentamiskehotusta ei myöskään saa antaa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen rakentamiseen osoitetun tontin omistajalle ja haltijalle, milloin tontilla on käytössä oleva asuinrakennus. Tämän momentin säännösten vastaisesti annettu rakentamiskehoitus on tehoton.

Jos tontille sen jälkeen kun rakentamiskehoitus on annettu on tullut voimaan 3 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, raukeaa kehoitus.

Päätöksestä, jolla rakentamiskehoitus on annettu, saa tontin omistaja tai haltija valittaa 14 päivän kuluessa tiedoksi saamisesta lääninhallitukselle. Lääninhallituksen päätöksestä saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa tiedoksi saamisesta. Jollei päätöstä valituksen johdosta kumota, luetaan 2 momentissa rakentamiselle asetettu määräaika rakentamiskehityksen antamisesta.

Kaupungin on pidettävä antamistaan rakentamiskehityksistä julkista luetteloa.

Milloin tontti kehoitukseen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee annettu kehoitus myös tätä.

Rakentamiskehityksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, on kaupunginhallituksen viipymättä lähetettävä kiinteistöuomarille tai kihlakunnantuomarille ilmoitus merkinnän tekemiseksi ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon. (609/77)

#### 52 a §.

Valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa asemakaava-alueella:

1) 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;

2) rakennuskortteliin kuuluvan alueen, jota ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, milloin asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää sellaisia rakenteita tai korttelin yhteisiä tarpeita palvelevia järjestelyjä, joiden vuoksi kaavan toteuttamista kohtuullisessa ajassa ilman kaupungin toimenpiteitä ei maanomistussuhteet huomioon ottaen voida pitää todennäköisenä;

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

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

Alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa alueen, jolla sekava kiinteistöjaotus olennaisesti vaikeuttaa kaupungin

kehittämisen kannalta tarpeellisen asemakaavan tai sen muutoksen laatimista.

Vastaavasti on 1 momentin 1 kohdan säännöstä sovellettava alueeseen, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, milloin aluetta on pidettävä sanotussa lainkohdassa tarkoitettuihin alueisiin verrattavana.

#### 53 §.

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

Mitä 1 momentissa on säädetty rakentamattomasta alueesta, on vastaavasti voimassa alueesta, jolla on maan arvoon nähden vähäisiä rakennuksia. (609/77)

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

#### 54 §.

Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa muu osa tonttia. Milloin useammat tahtovat lunastaa, etuoikeus on sillä, jonka tontinosa sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen ottaen huomioon sitä palvelevat ja rasittavat oikeudet on arvokkain. Jos tontinosat ovat samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka on ensiksi pannut vireille lunastusvaatimuksensa.

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta sen mukaan kuin erikseen on säädetty, toisen tontin osan omistajalla on oikeus lunastaa muut tontinosat ja vaatia lunastusvoimituksen jatkamista. Vaatimus on esitettävä toimitusinsinöörille 60 päivän kuluessa korvauksen suoritusajan päättymisestä. Jos tontin osan omistajat eivät käytä lunastusoikeuttaan tai täytä suoritusvelvollisuuttaan, kaupungilla on samanlainen oikeus 60 päivän kuluessa sanotun määräajan tai uuden suoritusajan päättymisestä. (604/77)

#### 55 §.

Jollei tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa tonttijaon hyväksymisestä tai jollei vaatimus ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, kaupungilla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat. Jos tontin osan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kaupungilla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontin osan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle. (604/77)

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

#### 56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettun yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan tai alueella ei saa ryhtyä 31 §:n momen-

tissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen, eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan maan. Mitä tässä on säädetty, ei koske 46 tai 47 §:ssä tarkoitettua maata. (493/68.)

Mitä 1 momentissa on säädetty kaupungin lunastusvelvollisuudesta, sovelletaan vastaavasti 52 a §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun alueeseen, milloin maanomistaja ei asemakaavan vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan hyväkseen. (609/77)

Milloin 1 tai 2 momentin nojalla on vaadittu lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kaupungilla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue. (609/77)

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

Korvauksesta, joka johtuu yleiskaavan aiheuttamasta maan käyttöoikeuden rajoituksesta, säädetään 70 §:ssä. (493/68)

#### 57 §.

Milloin tontin osan omistaja sen johdosta, ettei tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki velvollinen lunastamaan sellaisen tontin osan vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta, jollei toinen tontin osan omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

#### 58 §.

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

Kaupunki ja valtio vapautuvat lunastusvelvollisuudesta, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta alue voidaan käyttää yksityiseen rakennustoimintaan taikka jos tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoikeusoloihin soveltuvasi, ennen kuin kaupungin tai valtion lunastusvelvollisuus on lainvoimaisesti ratkaistu. Laki on sama, jos asemakaavaa on niin muutettu, että 56 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuuden edellytyksiä enää ole. (609/77)

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

#### 59 §.

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

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka tontin omistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamassa pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, tontin omistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä, kuin tontin osan lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kan-

nalta on pidettävä tärkeänä. Tontin omistajalla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, milloin esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan vahvistamisen jälkeen taikka lunastusoikeus, sen mukaan kuin erikseen on säädetty, kuuluu muulle kuin tontin omistajalle.

60 §.  
(kumottu 604/77)

61 §.  
(kumottu 604/77)

62 §.  
(kumottu 604/77)

63 §.  
(kumottu 604/77)

64 §.  
Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 tai 57 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus vaatia sitä siinä järjestyksessä kuin kiinteän omaisuuden ja erilysten oikeuksien luonteesta annettun lain (lunastuslaki) 98 §:ssä säädetään.

Jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, tätä koskevaa kysymystä ei saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus on päättynyt.

65 §.  
(kumottu 604/77)

66 §.  
(kumottu 604/77)

67 §.  
(kumottu 604/77)

68 §.  
(kumottu 604/77)

69 §.  
Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta asemakaavan laatimisesta ja alueiden lunastamisesta tai muusta hankkimisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin tannusten peittämisen suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

#### 8 luku.

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

70 §.  
Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitettua rajoituksen johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten kuluu. 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 kalkkia tai vuotuismaksuna. Vuotuismaksun suuruuden voi kumpikin asianosainen olosuhteiden muuttuessa saada uudelleen harkittavaksi.

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

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

#### 71 §.

Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhaan on käytetty, tällaisesta, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestyttyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla ole oikeutta saada korvausta, milloin alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

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

#### 72 §.

Kaupungille 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta, mikäli 71 §:stä ei muuta johdu, on omistajan vaatiessa suoritettava korvaus, joka määrätään soveltamalla lantustalain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan 36 §:ää. (604/77)

#### 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 samaisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, on saamisen haltijalla korvaukseen samanlainen oikeus, kuin hänellä oli kiinteistöön.

#### 74 §.

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

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

#### 75 §.

Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksetta luovuttamaan maata tai joutuu siten luovuttamaan maata 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 ra-

kennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tai jos katualueen korkeuden muuttaminen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiseksi 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 tai vaikuttaa 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 siltä, jolla on nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus maahan tai sillä olevaan rakennukseen.

#### 77 §.

Jos 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitettu korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa.

Jollei 75 §:ssä tarkoitettu korvauksesta sovita, asian ratkaise kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin. Muut 1 momentissa tarkoitettut korvaukset on määrättävä noudattaen, mitä 137 c §:ssä säädetään. (604/77)

#### 9 luku.

### Kadun ja muun yleisen alueen rakentaminen

#### 78 §.

Kadun rakentaminen kuuluu kaupungille. (983/77)  
Kadun rakentamiseksi on myös katsottava kadun perustuksen vahvistaminen, sorapäälysteisen kadun kestopäälystäminen, kestopäälysteisen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näihin verrattava parannustyö.

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

Yleisen vesij- ja viemärlaitoksen rakentamisessa ja kunnossapidossa on noudatettava, mitä yleisistä vesij- ja viemärlaitoksista annetussa laissa (982/77) on säädetty. (983/77)

#### 79 §.

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

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

Kun katua on asemakaavan muutoksella levennetty, on uusi kadunosa rakennettava sitä mukaa

kuin sen varrella olevat tontit asemakaavan mukaisesti rakennetaan tai, jos kadun varrella ei ole tontteja, sen mukaan kuin liikenne vaatii.

#### 80 §.

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

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

Yleiseen käyttöön luovutetuksi katsotaan myös sellainen katu, joka 1 päivänä 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 piirustuksen mukaisesti, päälystetty sekä varustettu tarvittavilla laitteilla sadeveden poistotekniikaksi. Kadun tasauksen ja poikkileikkauksen tulee vastata liikenteen tarvetta.

Maistraatin suostumuksella katu voidaan toistaiseksi tai määräajaksi luovuttaa yleiseen käyttöön vahvistetusta katupiirustuksesta poiketen tahi määrättyllä alueella päälystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

#### 82 §.

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

#### 83 §.

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

#### 84 §.

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

#### 85 §.

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

#### 10 luku.

### Kadun rakentamisen korvaaminen (611/73)

#### 86 §.

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

Milloin tonttia, lukuun ottamatta yleistä rakennusta, teollisuutta taikka muuta tuotantolaitosta tahi varastorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää

asumista varten, otetaan tontinomistajan suorittava korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioidaan vain kolmannes. (Lis. 239/64.)

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

#### 87 §.

(kumottu 611/73)

#### 88 §.

Jos tontin osalta 86 §:n mukaan määrättyä korvausta erityisestä syystä on pidettävä ilmeisesti kohtuuttoman suurena, korvaus on määrättävä ottamalla myös huomioon kadusta tontille koiva hyöty. (611/73)

Jos tontin pinta-alaa tai tontin kerrosalaa lisätään tai vähennetään sen jälkeen, kun tontinomistajan suoritettava korvaus on määrätty, on korvausta lisättävä tai vähennettävä 86 §:n mukaisesti (611/73)

Jos tontin raja rakennuskorttelin sisäpuolella

muutetaan sen jälkeen, kun korvaukset on määrätty, on korvaukset määrättävä uudelleen uusien tonttien pinta-aloja ja kerrosaloja vastaaviksi. Tällöin on maksetut korvaukset vähennettävä jokaisen uuden tontin osalta siinä suhteessa, kuin viimeksi mainittuun tonttiin sisältyy sellaisen tontin aluetta, jolta korvausta jo on maksettu. Jos tontillaan muutoksella samalla on pienennetty rakennuskorttelin aluetta, vähennetään korvauksia uudelleen määrättäessä maksettu korvaus kuitenkin vain siltä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvausta, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvausta, jona korvaus määrätään uudelleen. (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 neliometriä kohti. (239/64.)

Kaupunginhallituksen toimesta 1 momentissa tarkoitettua kaupunginvaltuuston päätöstä varten laadittu selvitys ja ehdotus on pidettävä yleisön nähtävänä muistutusten tekemistä varten vähintään 30 päivän ajan kuulutuksen julkaisemisesta lukien. Oikeus tehdä muutoksia on myös tontinomistajia edustavilla yhdistyksillä. (611/73)

#### 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.



Vaikka tonttia ei ole rakennettu, niin kuin 1 momentissa on säädetty, on kaupungilla oikeus saada korvauksia kadun rakentamisesta, sikäli kuin se, ottamalla huomioon kadusta tontille koituva hyöty, katsotaan kohtuulliseksi. (611/73)

91 §.

Kaupunginhallitus määrää maksettavaksi korvauksen, joka tontinomistajan on suorittettava kadun rakentamisesta. Päätös on annettava tiedoksi kunnallislain (642/48) 31 §:ssä säädetyllä tavalla. (611/73)

Korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna, kuitenkin niin, että vähin vuotuismaksu on 100(00) markkaa. Jos vuotuismaksu laiminlyödyään sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämä vuotuisen korko, kuitenkin enintään kymmenen prosenttia.

Millöin 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 vilmeksi malnltun vuoden vahvistetuista rakentamiskustannuksista, vuotuismaksua korotettava tai alennettava samassa suhteessa kuin rakentamiskustannukset ovat muuttuneet.

92 §.

Kaupunki voi sen estämättä, mitä edellä on kadun rakentamisen korvaamisesta säädetty, alentaa tämän luvun mukaan määrättävää korvausta tai kokonaan siitä luopua, myöntää huojennusta maksuvelvollisuudesta ja tehdä sopimuksen korvausvelvoitteen kanssa. (611/73)

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun rakentamisesta luovuttamansa tontin osalta jollei luovutuskirjassa ole pidätetty oikeutta siihen. (611/73)

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

Korvaus kadun rakentamisesta peritään korvausvelvolliselta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. Kaupungin on pidettävä maksamattomista korvauksista julkista luetteloa. (611/73)

93 §.

(kumottu 589/73)

94 §.

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

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

### III OSASTO

#### Maalaiskuntia koskevat säännökset.

11 luku

#### Rakennuskaava

95 §.

Maalaiskunnan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön yksityiskohtainen järjestäminen on tarpeel-

lista, on kunnan toimesta, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laadittava rakennuskaava. (250/66.)

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

96 §.

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

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

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

97 §.

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

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

98 §.

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

99 §.

Millöin rakennuskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kunnalla on oikeus omistajalta perlä kohtuullinen palkkio tarvittavien korttejen laatimisesta ja kustannukset kuulustusten julkaisemisesta sanomalehdissä. (250/66.)

100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoitus.)

Rakennuskielto on voimassa:

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

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai rakennuskaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus 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 rakennuslauta-

kunnan lupaa suorittaa kaivamis-, louhimis-, ta- saamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpiden ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa rakennuskaavan laatimise- lle tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. (Lis. 493/68)

100 a §.

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

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

101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kielittää 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-, tasoltamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rakennuskaava-alueella saa suorittaa ilman rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpiden ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rakennuskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto. (493/68.)

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

102 §.

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

103 §.

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

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

104 §.

Rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvän yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tiemaasta, jonka omistaja on korvaukselta tai jo suorittanut taikka aluetta järjestäytyvästi tieksi luovuttanut taikka aluetta jätettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla eikä muullaakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.

Muusta rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitusta maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kun luovutettava liikenneväylä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan alueesta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi mää-

rätystä maasta tai liikenneväylä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämise- lle. (301/65)

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

105 §.

Jollei maanomistaja tai muu oikeudenhaltija 104 §:n mukaan ole velvollinen sallimaan rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettun maan käyttämistä korvaukselta, hänellä on oikeus kunnalta saada alueen käyttämisestä liikenneväylänä korvaus, joka määrätään soveltamalla 72 §:ssä säädettyjä perusteita. (604/77)

106 §.

Millöin rakennuskaavassa liikenneväyläksi osoitetun maan käyttämisestä korvaukselta 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 tarkoitettun käyttöoikeuden luovuttamisen osalta.

107 §.

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

108 §.

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

Jos korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei 106 §:n 2 momentissa tarkoitettua korvauksesta sovita, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuim. Muut 1 momentissa tarkoitettut korvaukset on määrättävä noudattaen, mitä 137 c §:ssä säädetään. (604/77)

109 §.

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

110 §.

Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseen käytettäväksi tai sen lunastamista pantu vireille sa käytettäväksi tai sen lunastamista johtavan ra, eikä maanomistaja rakennuskaavasta johtavan ra, tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on kunnalla, milloin alue on kaavassa katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan alueen. Mitä 58 §:n 2 ja 3 momentissa sekä 64 §:n 1 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa tässä momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuudesta. (604/77)

Edellä 52 a §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun alueeseen, johon kunnalla 111 §:n säännösten nojalla on lunastusoikeus, sovelletaan vastaavasti, mitä 1 momentissa on kunnan lunastusvelvollisuudesta säädetty, milloin maanomistaja ei velvollisuudesta säädetty, milloin maanomistaja on käyttänyt aluetta tavalla, joka on kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan hyväkseen. (609/77)

Millöin maanomistaja 101 §:n 2 momentissa tarkoitettun rajoituksen johdosta ei voi kohtuullis-

ta hyötystä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on vastaavasti voimassa, mitä edellä 1 momentissa on säädetty.

Tässä pykälässä säädetty luonustusvelvollisuus 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, joka on hyväksytty ennen asian vireillepanoa, tai vireillä oleva maanmittaustoimitus voi vaikuttaa luonustusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua asiaa saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun tai toimitus päättynyt. Sama on laki, jos hyväksytyyn rakennuskaavan muutoksen johdosta 2 momentissa tarkoitettu luonustusvelvollisuuden edellytyksiä ei enää ole. (609/77)

#### 111 §.

Mitä 50 §:ssä sekä 52 a §:ssä on säädetty luonastamisesta asemakaava-alueella sekä sellaisella alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, on vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laatia rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa on päätetty muuttaa. Mitä 52 §:ssä on säädetty, on niin ikään vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella, milloin rakennuskaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettu tilalle tai muulle alueelle, jota saadaan käyttää rakentamiseen, rakennettavaksi sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai jota sanotun pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla ei ole pidettävä pääasiallisesti rakennuskaavan mukaisesti rakennettuna. Mitä 53 §:n 1 ja 2 momentissa on säädetty luonastamisesta asemakaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, on vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kunnanvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi. Samoin on maalaiskunnasta voimassa, mitä 53 §:n 3 momentissa ja 59 §:n 1 momentissa on säädetty kaupungista. (609/77) (2 mom. kumottu 604/77)

#### 112 §.

Rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia.

#### 113 §.

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

Yleisen vesi- ja viemärlaitoksen rakentamisessa ja kunnossapidossa on noudatettava, mitä yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista annettussa laissa on säädetty. (983/77)

#### 114 §.

(kumottu 580/77)

#### 115 §.

Rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta aiheutuvat hyväksyttävät kustannukset korvataan kunnalle valtion varoista. Korvauksesta suoritetaan ennakkoon töiden edistymisen mukaan siten kuin asetuksella säädetään. (1081/75)

Rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkittämisestä sekä alueiden luonastamisesta tai muusta hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten peittäminen maalaiskunnalle suoritetaan valtion varoista avustusta harkinnan mukaan, milloin se

kustannusten suuruuden ja kunnan taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi. (609/77)

#### 12 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. Rakennuskiehto on voimassa myös tontilla, josta osa kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosaan luonastamista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta. (250/66.)

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

3 mom. kumottu 580/77

#### 118 §.

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

(2 mom. kumottu 985/76)

#### 13 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. (493/68) 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 ja 2 momentin säännöksiä. (609/77)

#### 14 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 hallitseamalla 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 sellaisenaan rakennusten osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapurille.

Rakennusten etäisyyttä koskevista naapurien välisistä sopimuksista on voimassa, mitä eräistä naapuruussuhteista annettussa 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 pienimämällein rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään 1 000 neliometriä.

#### 122 §.

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

#### 123 §.

Joka tilastaan myy rakennuspalstan, on velvollinen siitä ilmoittamaan rakennuslautakunnalle ja tarvittaessa esittämään 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 järjestämisestä varten on tarpeen sen johdosta, että alueella on alettua myydä, vuokrata tai osittella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, eikä asema- tai rakennuskaavaa ole pidettävä tarpeellisenä, on alueelle laadittava rantakaava.

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

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

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

Rantakaavassa voidaan varata alueita myös maaja metsätaloutta varten (maatalousalueet). Maanomistajan vastuista alkoon kuitenkin tällaisia alueita osoitettako, ellei se ole tarpeen yhtenäisen kaava-alueen aikaansaamiseksi tai maankäytön sopeuttamiseksi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Tällöinkin on alue maanomistajan vaatimuksesta osoitettava yhteiskäyttöalueeksi, jos maanomistaja ei sen maatalousalueeksi osoittamisen johdosta voisi kohtuullista hyötystä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan.

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

#### 123 b §.

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

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

Milloin syntyy epäietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainittu viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavallitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemisestä tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisenä. Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, samalla ainakin likimääräisesti määrättävä 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, tilauskaavedotuksen osalta on 125 §:n 1 momentissa säädetty. Milloin henkilökohtaista tiedokslantoa asianosaisen kuulemisesta pidetään sopivampana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen. Kuulemismenettelystä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syytä määrätä niitä kunnan tai seutukaavalliton maksettaviksi. (Lis. 626/69.)

#### 123 c §.

Rantakaavan laatiminen on kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia. Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, on kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä määritetyn alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrättävä myös ainakin likimääräisesti alue, jolle kysymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei sitä 123 b §:n 3 momentin nojalla ole aikaisemmin määrätty.

Milloin rantakaava sen mukaan, kuin 123 a §:ssä on säädetty, on laadittava alueelle, joka kuuluu eri omistajille, eivätkä nämä ole päässeet sopimukseen rantakaavan laatijasta tai maanomistajan esityksen 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 sovel-



lettava sitä varten tarpeelliseen kartoittamiseen. (Lis. 626/69.)

#### 123 d §.

Rantakaavan hyväksyvä kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalliskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi.

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

Milloin kunta on ottanut kaavan laatimisen tehtäväkseen eikä siitä aiheutuvien kustannusten suoritamisesta ole sovittu, kaavan vahvistavan viranomaisen on kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä määrättävä perusteet, joiden mukaan kustannukset maanomistajien kesken on jaettava. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa maanomistajille kaavasta kohtuvaan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoitukseen tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettuja 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 (rakentamisrajotus).

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 malsemakuvaa.

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 maanmittaustoimituksella niin kuin siitä on erikseen säädetty. (Lis. 626/69.)

#### 123 f §.

Rantaosakkaille voidaan perustaa 123 a §:n 4 momentissa mainittuihin teihin ja muihin yhteiskäyttöalueisiin oikeus käyttää niitä kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tämä oikeus on pysyvästi käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan

oikeuden estämättä. Yhteiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaan vastaavasti, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) on yksityisistä teistä säädetty. Muihin yhteiskäyttöalueisiin kuin sanotun lain mukaisiin teihin ei kuitenkaan sovelleta lain 93—99 §:ää.

Tiekunnan sijasta perustetaan rantakaava-alueita varten 123 g §:ssä tarkoitettua toimituksessa rantaosakkaiden muodostama rantakunta. Jos rantakaavan toteuttaminen koskee vain taita, voidaan edellä mainituissa toimituksissa kuitenkin päättää, että rantakaava-alueen maanomistajat tai osa heistä muodostavat tiekunnan.

Milloin tienpidon kannalta on tarkoituksenmukaista, voi rantakaava-alueella oleva tie kuulua osana rantakaava-alueen ulkopuolella olevaan yksityiseen tiehen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuva korvausvelvollisuus sekä velvollisuus osallistua 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettuun rantakaavan toteuttamiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin on rantaosakkaiden kesken määrättävä niin, että velvollisuudet ovat kohtuullisissa suhteissa rakennusoikeuteen ja rantaosakkaiden kaavasta muutoin saamaan hyötyyn.

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

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

#### 123 g §.

Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn toimituksen sijasta pidetään rantakaava-alueella 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettua kaavan toteuttamisen järjestämiseksi rantakaavatoimitusta. Rantakaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sanottu toimitus on pidettävä. Maanmittauskonttori voi määrätä rantakaava-toimituksen 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 kiinteistöjen haltijasta säädetty, voidaan kiinteistön omistajaa koskevia tämän luvun säännöksiä soveltaa myös määrällään erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijain, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan. (Lis. 626/69.)

#### 123 i §.

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

### IV OSASTO. Erinäisiä säännöksiä.

#### 15 luku.

#### Yleistä.

#### 124 §.

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

Milloin rakennus paloturvallisuuden taikka terveellisuuden tai lujuuden kannalta on vaarallinen, saa rakennuslautakunta määrätä rakennuksen korjattavaksi tai purettavaksi. (580/777)

Milloin rakennusta, jota käytetään asumiseen, ei sen rakentamistapa huomioon ottaen pidetä kohtuullisissa vaatimuksissa edellyttävällä tavalla kunnossa, saa 2 momentissa mainittu viranomainen määrätä rakennuksen korjattavaksi, mikällä rakennusta edelleen on tarkoitus käyttää asumiseen.

#### 125 §.

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

Asetuksella säädetään myös asianomaisten kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa. Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi, sillä tavoin kuin asetuksella säädetään.

#### 126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitussuunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

#### 127 §.

Mitä on säädetty rakennusjärjestyksen, kaavan tai tonttijakon laatimisesta, on vastaavasti sovellettava myös niitä muutettaessa ja kumottaessa. Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys niihin voidaan tehdä oikaisuunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan asemakaavaan tai rakennuskaavaan voidaan lisäksi kunnallishallituksen suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos saattaa koskea. (588/73)

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, mikällä lupaa ei muutoksen 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 tai uudestaan rakentaminen eivät kuitenkaan saa merkitä tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan ylittämistä. (674/75)

Asetuksella voidaan säätää helpotuksia rakentamista koskeviin säännöksiin, määräyksiin ja rajoituksiin, milloin on kysymyksessä rakennuksen korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. (674/75)

#### 131 §.

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

Tällaisen kevyen rakennelman ja plenehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajotus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestötoimikunnalla ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentamisen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se lujuudeltaan, terveydellyisyydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisissa vaatimuksissa tahi milloin se häitää liikennettä taikka ei soveltu ympäristöön.

#### 131 a §.

Kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiatasot ja kattavan välipohjan ja välipohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia liikerakennuksia ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksena 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 mainitulla tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai muutoin enemmän maanpinnan alapuolella kuin samassa momentissa on sanottu.

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

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

#### 132 §.

Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalliskunnan 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 järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin tulkittuna rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajotuksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

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

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

Siitä, ketä on pidettävä naapurina, on vastaavasti voimassa, mitä 5 §:n 4 momentissa on säädetty. (588/73)

#### 132 a §.

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

Poikkeuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta kunnalle aiheutuneet kulut maksetaan etukäteen kunnan varoista ja saadaan ne peräi poikkeusluvnan hakijalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. (588/73)

#### 133 §.

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua aluetta on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lämmätin-, puhelin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten. Haitasta tai vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää, jollei siitä sovita, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuin.

#### 133 a §.

Sisäasiainministeriö antaa määräyksiä ja ohjeita kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistoista, niiden asennustyön suorittamisesta samoin kuin asennustyön suorittamisesta vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimuksista. (530/74)

#### 134 §.

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

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

#### 135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonolosuhteiden tahi

historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten taikka taikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava, voidaan kaavassa antaa tarpeellisia määräyksiä. Milloin määräystä ei voida antaa sen vuoksi, että se on maanomistajalle kohtuuton, voi valtioneuvosto antaa kunnalle luvan pakkolunastaa aluetta.

#### 136 §.

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

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rakennustyön valvonnasta rakennuttajalta saadaan peräi 1 momentissa mainitun maksun lisäksi vain kunnanvaltuuston mahdollisesti asiakirjain lunastuksesta määräämä maksu. (580/77)

#### 136 a §.

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

Liikenneministeriön asiana on kunnan hakemuksesta 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 näytettä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan syyn takia.

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

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

Mitä edellä tässä pykälässä on kadusta säädetty, koskee vastaavasti rakennuskaava-alueella yleiseen liikenteeseen käytettävää liikenneväylää. (589/73)

#### 137 §.

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

Valtionosuudesta maksetaan ennakkoon neljänneksittäin, viimeistään helmi-, touko-, elo- ja marraskuun 20 päivänä tai, milloin tämä on lauantai- tai pyhäpäivä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. (1081/75)

Edellä 1 momentissa tarkoitettua valtionosuutta suoritetaan uuden henkilöstön palkkaamisesta aiheutuviin menoihin valtion tulo- ja menoarviossa päätetyissä rajoissa. (1132/76)

#### 137 a §.

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

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

Edellä 1 ja 2 momentteissa tarkoitettujen ministeriön päätösten annetaan määräjäksi tai toistaiseksi ja ne voidaan peruuttaa, milloin syytä siihen katsotaan olevan. (588/73)

#### 137 b §.

Mitä vahvistetusta asemasta, rakennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksytystä asemasta, rakennus- tai rantakaavan muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi. (588/73)

#### 137 c §.

Jollei siitä, mitä edellä on säädetty, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpannussa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäyttöön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava lunastuslain säännöksiä. (604/77)

#### 137 d §.

Mitä tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä on säädetty tai määrätty maistraatista tai järjestysosastosta, koskee rakennuslautakuntaa. (580/77)

#### 16 luku

### Muutoksen haku

#### 138 §.

Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annettua rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijakon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valtusaika on 14 päivää tiedoksisaamisesta. (580/77)

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennoisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Maistraatin, järjestysosaston tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa on valitusoikeus myös kunnalla. (588/73)

#### 139 §.

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

#### 140 §.

Maistraatin, järjestysosaston ja rakennuslautakunnan päätös lupa-asialla ja kadun ja rakennuskaavatiien yleiseen käyttöön luovuttamisesta koskevassa asiassa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupa-, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamisesta taikka rakennusluovutusta koskevassa asiassa on annettava julkilupanon jälkeen. Niin ikään on annettava julkilupanon jälkeen lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa ja 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katso-

taan tulleen asianomaisen tietoon silloin kun se on annettu. (588/73)

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei sovelleta kunnalle tai seutukaavallille suoritettavaa valtionapua tai korvausta koskevaan päätökseen. (250/66.) Kaupunginhallituksen päätöksen tonttijakon hyväksymistä koskevassa asiassa katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi niin, kuin kunnallislain (642/48) 30 §:n 1 momentissa on säädetty. (Lis. 493/68.)

#### 141 §.

Rakennusjärjestyksen ja kaavan vahvistamista, tonttijakon hyväksymistä, tyyppihyväksynnän peruuttamista sekä rakennusluovutusta ja rakennuslupa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöön panemisen. (530/71)

Laki on sama kuin 124 §:n 2 momentissa ja 145 §:ssä tarkoitettua päätöksestä, sekä 144 §:ssä mainitusta päätöksestä, joka tarkoittaa terveysylläpidon, lujituksen ja paloturvallisuuden kannalta vaarallisen niskottelun estämistä. (674/75)

#### 142 §.

Lääninhallituksessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa voidaan tämän lain soveltamista koskevassa asiassa toimittaa suullinen kuuleminen sekä kuulemista valallisesti todistajia ja totuusvakuutuksen nojalla asianosaista. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa sen toimittavat oikeuden määräämä jäsen puheenjohtajana ja asian esittelijä.

#### 17 luku.

### Pakkokeinot ja rangaistus.

#### 143 §.

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

Milloin kunta ei täytä sille 28 ja 119 §:ssä säädettyä velvollisuuttaan laatia ja hyväksyä yleiskaava, sisäasiainministeriö voi asettaa määräjän, jonka kuluessa tätä koskeva päätös on tehtävä. Jos määräystä ei noudateta, sovelletaan, mitä 1 momentissa on säädetty. (Lis. 493/68.)

Edellä 1 momentissa säädettyä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvistettavaksi yleiskaava; milloin yleiskaavan oikeusvaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varaamiselle asumista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (Lis. 493/68.)

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

on vastaavasti voimassa, mitä 42 §:n 3 momentissa on rakennuskiellosta säädetty. Kustannusten lopullisesta jaosta päätetään kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä 123 d §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, ja voi kustannukset suorittanut maanomistaja tämän päätöksen nojalla periä muilta suoritusvelvollisilta heille sanotussa päätöksessä määrätty osuudet. (Lis. 626/69.)

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavavaltio ei ryhdy toimenpiteisiin seutukaavan laatimiseksi tai tarpeellisten muutosten tekemiseksi siihen. (626/69)

Jollei kaupunki asianmukaisesti täytä kadun rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuta rakennettua katuja yleiseen käyttöön, lääninhallituksella on valta velvoittaa kaupunki siihen uhkasakolla. Jos kaupunki 79 §:n mukaan joutuu rakentamaan katuja niin paljon, että siitä aiheutuu kaupungin taloudelle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisessa, joiden rakentamisen siirtymisestä aiheutuu vähimmin hältä. (626/69)

#### 144 §.

Milloin joku rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muutoin niskoittelee niiden mukaisten velvollisuutensa täyttämiseksi, on rakennuslautakunnan pakottettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poistamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laiminlyöjän kustannuksella (teettämishukka). Erityisestä syyistä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin. (580/77)

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

#### 145 §.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on rakennuslautakunnalla, rakennustarkastajalla ja rakennuslautakunnan johtosäännössä määrättyllä viranhaltijalla oikeus sulkeamalla tai sinetöimällä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdintipitoa, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteistä on rakennustarkastajan tai viranhaltijan viivytyksellä ilmoitettava rakennuslautakunnalle. Toimenpide on heti peruutettava, jos rakennuslautakunta niin määrää. (580/77)

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

#### 145 a §.

Rakennusvalvontaa toimittavalla viranomaisella on oikeus valvontatehtävää suorittaessaan, milloin on perusteltua aiheita epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitämistä koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, päästä tarkastuksen kohteena oleviin rakennuksiin tai huoneistoihin. Tarkastuksen toimittamisesta on vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin ilmoitettava rakennuksen tai huoneitilan omistajalle ja haltijalle. Jos valvontaviranomaiselta kielletään pääsy rakennukseen tai huoneistolaan, on asia saatettava 144 §:ssä tarkoitettujen viranomaisten ratkaistavaksi. (674/75)

#### 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 omaisuus-

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

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

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

#### 18 luku.

### Siirtyminen säännöksiä

#### 147 §.

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

#### 148 §.

Maahan, joka tämän lain tullessa voimaan on asemakaavan mukaan katumaata ja joka on tämän lain mukaan katsottava katualueeksi, on sovellettava tämän lain katualueen luovuttamista, lunastamista ja korvausta koskevia säännöksiä, mikäli kaupunki ei sitä omista tai sen lunastamista ei ole vielä pantu vireille. Milloin tontinomistajan ei ole katsottava täyttäneen asemakaavallaista tarkoitettua katumaata koskevaa korvausvelvollisuutta, pidetään tämän lain voimassa olevaa asemakaavaa sellaisena, kuin edellä 47 §:n 1 momentissa säädetään. Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta katumaata, joka on joutunut tai joutuu kaupungille aikaisemman lain mukaan, on ratkaistava ennen tätä lakia voimassa olleiden säännösten nojalla.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta kadun rakennuskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällä päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettu kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset. (611/73)

Milloin katu, joka on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön, on sorapäälystyneen ja se kestopäälystetään tai kenttäkivillä päälylystetty katu uudelleen päälylystetään ajanmukaisella kestopäälylysteellä tahi kadun kestopäälylysteeseen muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettun alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäälylystämistä 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 rakentamista ei tontinomistajalla ole, 3 momentissa tarkoitettua kestopäälylystämistä 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 paikakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon, eikä myöskään sellaisen tontin osalta, johon nähden kaupungin oikeus korvauksen saamiseen on asemakaavalain säännösten mukaan rauennut.

#### 149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tahi katumaan arvon korvaamista kos-

kevassa oikeudenkäynnissä, joka on vireillä tämän lain tullessa voimaan, on edelleen sovellettava aikaisemman lainsäädännön korvauserusteita ja menettelyä koskevia säännöksiä.

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

#### 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. (588/73)

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 mainittuja rakentamistoimenpiteitä tarkoitetaan myös asuntovaunun tai -laivan taikka muun liikuteltavan laitteen pitämistä paikallaan pääasiassa asumista varten. (588/73)

#### 151 a §.

Sisäasiainministeriö voi, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi, ennakkolta hyväksyä rakennuslupaviranomaisia sitovasti määrääjäksi rakennuksen, rakenteen, rakennusosan, rakennustarvikkeen tai muun rakennukseen kuuluvan kiinteän laitteen sekä muun rakennukseen liittyvän tai -laitteiston kiinteistön vesi- ja viemärlaitteen tai -laitteiston (tyyppihyväksynnästä). 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. (530/74)

#### 152 §.

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

Kaupपालaan, 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 tonttijakon hyväksymistä tai muuttamista koskeva alustus raukeaa, ja kaupunginvaltuuston tai -hallituksen päätös tonttijakon 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 säädettyinä 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 rakennusjärjestykselle, jollei koko kuntaa varten ole ennen lain voimaantuloa vahvistettu rakennusjärjestystä.

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

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

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

Lääninhallituksen on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta aikaisempia säännöksiä soveltaen päätettävä laadittavana olleean rakennuskaavan kohdalta rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja karttoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maaston merkittämisestä ennen tämän lain voimaantuloa johtuneiden kustannusten jakamisesta valtion, kunnan ja maanomistajan vastaviksi.

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

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

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

# 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 Osuiskauppojen Keskuskunta (SOK), Tukku-kauppojen Oy (TUKO), Vakuumityhtiö 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 asuntopoliitikkaa, 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 tahtuu 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 joka kymmenes oli SATO-asunto. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut yli 65.000 SATO-asuntoa. Tämä on osoitus SATO-toimintaa kohtaan tunnetusta luottamuksesta.



# SATO monipuolista rakennuttajapalvelua

SATO-yhtiöt ovat jo vuodesta 1940 lähtien palvelleet ammattitaitoisina rakennuttajina asunnontarvitsijoita. Osoituksena Keskus-SATO Oy:n ja 27 SATO-yhtiön saavuttamasta luottamuksesta on, että niiden toimesta tuotetaan noin 10% maahamme vuosittain valmistuvista uusista asunnoista.

Toiminnassaan SATO-järjestö on saanut vankan kokemuksen mittavien kohteiden kuten suurten asuntoalueiden ja niiden tarvitsemien liike- ja palvelurakennusten suunnittelussa ja rakennuttamisessa. Vuosikymmenien aikana on myös luotu hyvät suhteet viranomaisiin, rahoittajiin sekä kauppaan ja teollisuuteen.

Tämän vuoksi on luonnollista, että Keskus-SATO Oy yhteistoiminnassa SATO-yhtiöiden kanssa on laajentanut toimintansa täydelliseksi rakennuttajapalveluksi käsittämään koko talonrakennusalan kaikkine siihen kuuluvine osatehtävineen.

SATO-yhtiöt eivät suorita itse varsinaista rakentamista vaan huolehtivat rakennuttamiseen kuuluvista tehtävistä. Rakennuttajina SATO-yhtiöt vastaavat myös käyttämiensä urakoitsijoiden ja alirakoitsijoiden työstä.

## MAANKÄYTTÖ- JA KAAVOITUS

- asiakkaan omistamien rakennuskelpoisten tai sellaisiksi saatavien maa-alueiden inventointi
- maankäyttösuunnitelmien laatiminen
- yhteydenpito viranomaisiin
- tarvittavien kaavaluonnosten laatiminen
- alueelle suunnitellun rakennusohjelman toteuttaminen
- myytäväksi tarkoitettujen alueiden markkinointi

## LIIKE-, PALVELU-, TOIMISTO- JA TEOLLISUUSRAKENNUTTAMINEN

- asiakkaan tilatarpeen selvittely
- asiakkaan tarvitseman tontin tai tilan hankinta
- asemakaavallisten kysymysten selvittely
- suunnitelmien laadinta
- yhteydenpito viranomaisiin ja tarvittavien lupien hankinta
- rakennustyön teettäminen rakennusliikkeellä
- rakennustyön valvonta
- työn luovuttaminen sopimuksen mukaisesti

## TOIMITILOJEN RAHOITUS JA VUOKRAUS

- rakennuksia tai tiloja tarvitsevan asiakkaan halutessa hankitaan niille sijoittajajäsenistö, joka vuokraa tarvittavat rakennukset tai tilat asiakkaalle

- etsitään sijoittajille tuottovaatimukset täyttäviä rakennuskohteita, rakennetaan tai peruskorjataan ne valmiiksi ja hankitaan vuokralaisot
- sijoitus- ja rahoituspalvelu käsittää kaikki rakennustyypit: teollisuus-, liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennukset

## ASUNTOTUOTANTO

- asiakkaan esim. henkilökunnalleen tarvitsemien asuntojen määrän selvittäminen
- tarvittavien asuntojen jakautuman tutkiminen (vapaarahoitteiset tai asuntolainoitut omistus- ja vuokra-asunnot, omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloasunnot)
- asuntotuotanto-ohjelman laatiminen
- tarvittavien tonttien hankinta
- rahoitussuunnitelman laadinta (asuntosäästäntä, valtion asuntolainat, muu rahoitus)
- tarvittavien yhteistyökumppanien etsintä esim. useamman henkilökunnalleen asuntoja tarvitsevan työnantajan yhteisen asuntokohteen aikaansaamiseksi
- sopivien omistusasuntojen osoittaminen asiakkaan palveluksessa oleville henkilöille ja asuntosäästännän järjestäminen
- yhtiön perustaminen, lainhuudatus ja kiinnitykset
- rakennusaikainen hallinto ja tilinpito
- rakennustyön valvonta
- yhteydet asuntohallitukseen ja muihin viranomaisiin

## ARKKITEHTISUUNNITTELU

- asiakkaan tarvitsemien tilojen tai rakennusten suunnittelu
- erilaiset arkkitehtisuunnitteluun kuuluvat tehtävät

## PERUSKORJAUS

- asiakkaan omistaman tai oston kohteena olevan rakennuksen korjaussuunnitelman ja kustannusarvion laatiminen
- valtion asuntolainojen hakeminen
- korjaustyön teettäminen
- korjattujen tilojen markkinointi tarvittaessa.

## MUUT RAKENNUTTAMISPALVELUT

- lainopillinen neuvonta rakentamiseen, kiinteistöjen hoitoon, ostoon tai myyntiin liittyvissä asioissa
- kiinteistöjen arviointi-, osto- ja myyntipalvelut
- asiakkaan rakennustyön valvonta
- muu rakentamiseen liittyvä asiantuntija-apu.



**YLI 65.000 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—13 621
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941—212 511
Oy Kokkolan Sato Ab	Kokkola	968—17 055
Lahten Sato Oy	Lahti	918—42 178
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	991—3894
Lohjan Sato Oy	Lohja	912—41 511
Mikkelin Sato Oy	Mikkeli	955—14 770
Oulun Sato Oy	Oulu	981—223 277
Pieksämäen Sato Oy	Pieksämäki	971—127 735
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
Saimaan Sato Oy	Lappeenranta	953—13 960
Satakunnan Sato Oy	Pori	939—18 111
Savon Sato Oy	Kuopio	971—124 444
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—114 869
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922—3697

# 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.

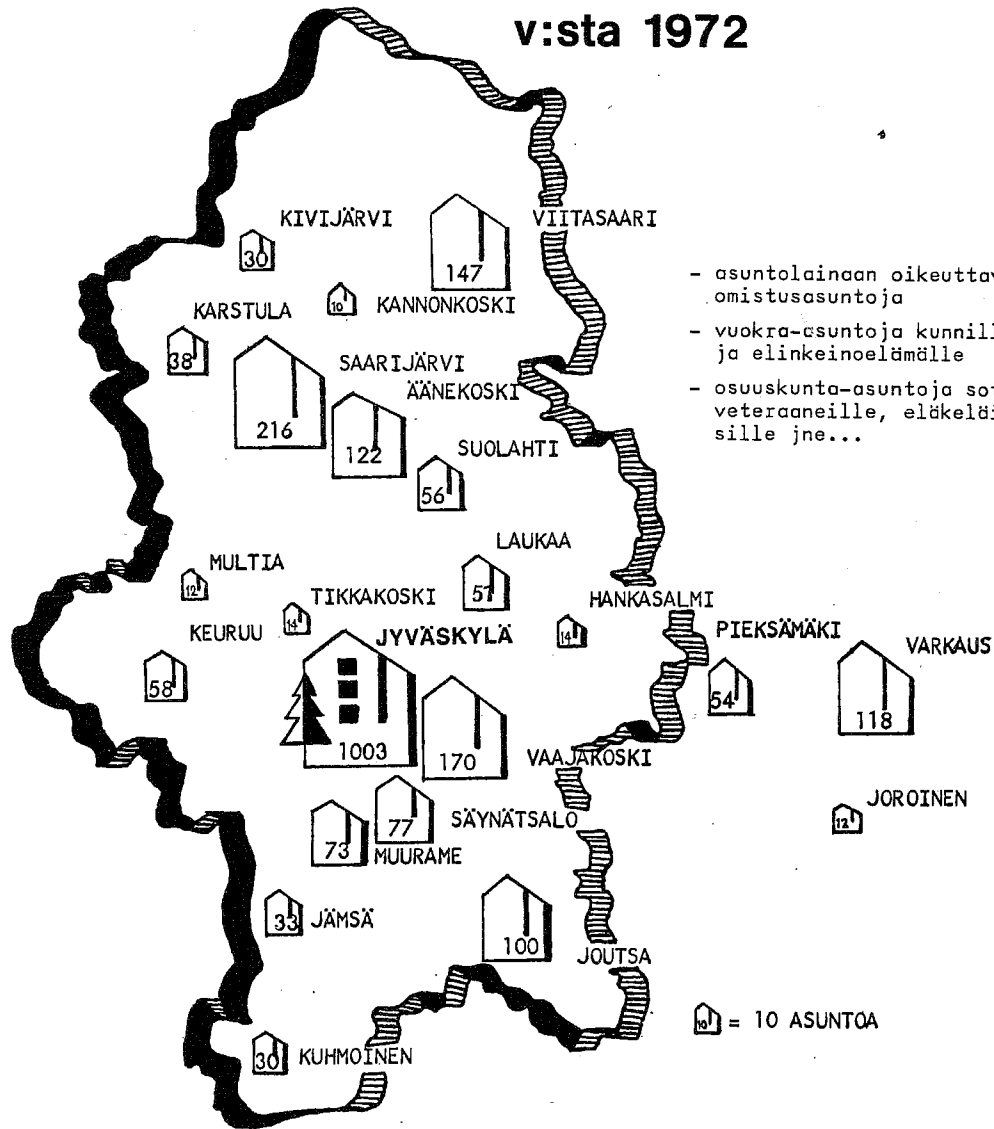
**Asunto  
myymälä**

ITÄ-PASILA  
RATAVARTIJANKATU 4  
00520 HELSINKI 52  
PUH. 141155



# SATO -tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1972



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



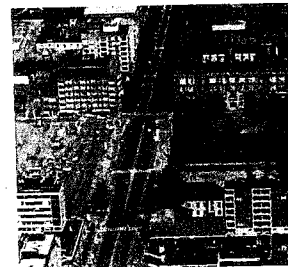
**KESKI SUOMEN SATO OY**  
KILPISENKATU 5B JYVÄSKYLÄ  
puh. 941-212511

## 37 VUOTTA LUOTETTAVAA TUNNETTUA SATO-ASUNTOTUOTANTOA

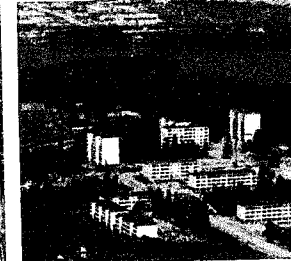


### HELSINGIN SATO OY

Ruoholahdenkatu 4  
Helsinki 18  
puh. 644 906



Tammela



Kaukajärvi



Lentävänniemi



Hervanta

### TASA OY rakennuttaja- palvelua Tammermaalla

Tasa Oy on luotettava erikoisliike vaativiin rakennuttajatehtäviin. Tuotantomme kuuluvat sekä asuinettä liikerakennukset.

### TASA OY

Otavalankatu 9,  
33101 Tampere 10  
puh. 931-33 111



# POLAR RAKENNUSYHTIÖT

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 1. 7. 1976—31. 12. 1977

Laskutus (mmk)		1975—1976	
Polar-rakennusosakeyhtiö	490,6		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	58,3		
Insinööriyö Oy	68,3		
Työyhtymäosuus	6,0		
Polar-elementti Oy	15,6	638,8	360,3
<b>Liikevaihto (mmk)</b>			
Polar-rakennusosakeyhtiö	506,7		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	67,4		
Insinööriyö Oy	105,5		
Työyhtymäosuus	3,3		
Polar-elementti Oy	13,9	696,8	306,2
<b>Maksetut palkat (mmk)</b>			
Polar-rakennusosakeyhtiö	103,3		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	14,3		
Insinööriyö Oy	13,2		
Työyhtymäosuus	0,6		
Polar-elementti Oy	5,3	136,7	82,7
<b>Henkilökunta</b>			
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 850		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	280		
Insinööriyö Oy	240		
Työyhtymäosuus	25		
Polar-elementti Oy	85	2 480	2 600
<b>Valmistuneet asunnot</b>			
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 340		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	256		
Insinööriyö Oy	429		
Työyhtymä	82	2 107	1 265
<b>Valmistunut kokonaistuotanto (Rm<sup>3</sup>)</b>			
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 477 900		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	193 400		
Insinööriyö Oy	399 100		
Työyhtymä	23 700	2 094 100	822 000

**Polar-rakennusosakeyhtiö**  
Asemapäällikönkatu 12 B  
00520 Helsinki 52  
Puhelin 90-140 811

Kauppalankatu 9  
45100 Kouvola 10  
Puhelin 951-21 651

**Ahti-rakennusosakeyhtiö**  
Rautatienkatu 20 B  
33100 Tampere 10  
Puhelin 931-30 210

**Insinööriyö Oy**  
Uusikatu 64  
90100 Oulu 10  
Puhelin 981-222 444

## Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 18 osakasrakentajan 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 turvallisuustakuu on täysin toteutunut.

Salpa-tuotantoa on tähän mennessä rakennettu tai ollaan aloittamassa yli 40 eri paikkakunnalla, jotka sijoittuvat eri puolille maamme. Pohjoisin kohde on Kemijärvellä. Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, Etelä-Suomessa erityisesti Helsinkiin ja sen lähikuntiin. Tunnetuimpia kohteita ovat alkuvuosien Lehtisaari ja Kauniainen sekä tällä hetkellä lähes valmiiksi rakennettu Martinlaakso Vantaan kaupungissa. Vantaalle sijoittuu myös huomattava osa Salpa pientalotuotantoa,

mm. Tikkurilan Maariankunnaalle ja Vantaanlaaksoon, jonne ensimmäiset yhtiöt valmistuvat 1978 alkupuolella. Salpa Oy:n osakasliikkeet muodostavat yhdessä maamme suurimman asuntotuottajaryhmän. Liikkeiden yhteenkasettu asuntotuotanto on ollut viime vuosina lähes 10.000 asunnon luokkaa ja yhteinen liikevaihto yli 1.200 milj. markkaa.

Salpa Oy:n osakasliikkeet:

Rakennusliike B&K Oy  
Rakennusliike Evälahti Oy  
Rakennustoimisto Klaus Groth Oy  
Rakennusyhtymä J. Halkola Oy  
Rakennustoimisto E. Y. Herhi  
Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen Oy  
Insinööriyö Oy  
Rakennustoimisto V. Kyllönen Ky  
Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy  
Rakennusliike K. E. Nyman Oy  
Palkkiyhtymä Oy  
Rakennusliike T. Potinkara Oy  
Rakennus-Ruola Oy  
Rakennustoimi Oy  
Rakennusvoima Oy  
Rakennusliike Mauri Rätty Oy  
Talovalmiste Oy  
Valurakenne Oy





## Salpa-tuotanto merkitsee turvallisuuuua asunnon hankkijalle.

Salpa Oy on 18 osaksrakentajan  
yhteenliittymä

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

Toistaiseksi Salpa-tuotanto on ollut kerrostalovaltaista, mutta lähitulevaisuudessa rakennetaan yhä enemmän myös pientaloja. Salpa Oy on mukana myös valtakunnallisessa vuokra-asuntotuotannossa.

Salpa Oy:n osakkailla on omia elementtitehtaita, nykyaikainen rakennuskalusto sekä hyvin koulutettu suunnittelu-, tuotanto- ja valvontahenkilökunta.

Salpa-tuotanto on luotettavaa

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

Lisätietoja Salpa-tuotannosta  
antavat:

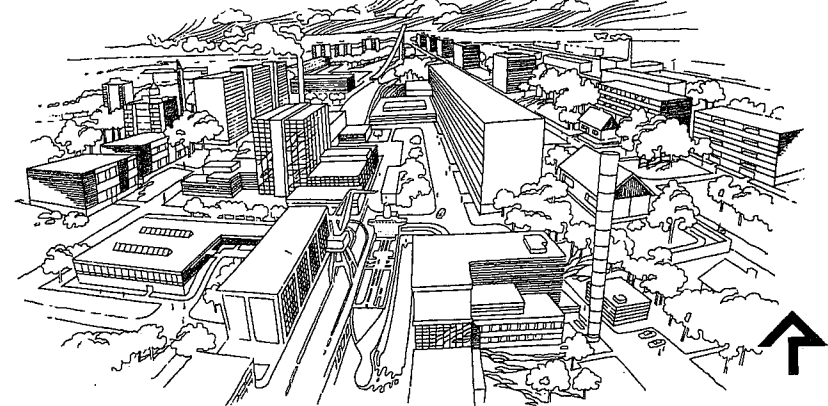
Salpa-asuntomyynti Oy LKV  
Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32  
puh. 90-578522 sekä osakas-  
liikkeidemme asuntomyymälät.

# salpaoy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32  
puh. 90-578522  
Saaristonkatu 11 B, 90100 Oulu 10  
puh. 981-12633

## RAKENNUS-RUOLA OY

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



Tuotantomme käsittää asuin- liikerakennusten ohella myös KVR- ja urakka- sekä erikoisrakentamista. Ottakaa meihin yhteyttä, pääkonttorimme Turussa puh. 921-330 850 tai aluekonttoreihimme Turussa 921-330 311, Helsingissä 90-578 755, Lahdessa 918-44 861, Lohjalla 912-23 023, Porissa 939-37 600, Kuopiossa 971-125 844 ja Kouvolassa 951-22 383.

RAKENNUSLIIKE  
B & K OY



VIIPURINVALTATIE 11  
LAHTI 15 PUH. 21861

Rakennamme teille asuntolainoitettuja  
ja vapaarahoitteisia asuntoja  
seuraaville paikkakunnille:

LAHTI  
NASTOLA  
HOLLOLA  
ORIMATTILA  
ASIKKALA  
HYVINKÄÄ

PADASJOKI  
MÄNTSÄLÄ  
SYSMÄ  
HEINOLAN MLK  
HEINOLA  
KOTKA

Oma asunto kohtuulliseen hintaan



**KEN**

RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY



## Rakennusvoima Oy on Pohjois-Suomen johtava asuntorakentaja

Tuotanto-  
paikkakunnat:

Haapajärvi  
Haapavesi  
Haukipudas  
Helsinki  
Hoilola  
Iisalmi  
Ilomantsi  
Joensuu  
Kajaani  
Kalajoki  
Kemi  
Kemijärvi  
Kostamus SNTL  
Kouvola  
Kuhmo  
Kuopio  
Kuusamo  
Lapinlahti  
Liminka  
Oulu  
Oulainen  
Pyhäjärvi  
Raahe  
Rautalampi  
Rovaniemi  
Siilinjärvi  
Simo  
Taivalkoski  
Tornio  
Vaala  
Vantaa  
Vihanti  
Vuolijoki  
Ylivieska

Kolmenkymmenen toimintavuoden aikana Rakennusvoima sisaryhtiöineen on rakentanut Pohjois- ja Itä-Suomeen lähes 8.000 asuntoa ja kun tähän vielä lisätään rakennetut teollisuus-, liike-, koulu- ja julkiset rakennukset, päästään lähes neljään miljoonaan kuutiometriin tuotannon tilavuudessa.

Rakennusvoima Oy on osakkaana mm. Finnbotnia Oy/Finn-Stroi Oy:ssä rakentaen Kostamuksessa mm. 612 asunnon urakkaa. Kostamusrakentamiseen osallistutaan myös Työyhtymä Rakennus-Kelon osakkaana.

Yritys kuuluu osakkaana valtakunnallisiin rakennuttajayhtiöihin Salpa Oy:öön ja Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy:öön (VATRO).

Varsinaisen rakennustoiminnan lisäksi yhtiöllä on täydellinen LVI-, maalaus- ja sähköosasto, konepaja sekä rakennuskonevuokraus ja -huolto.

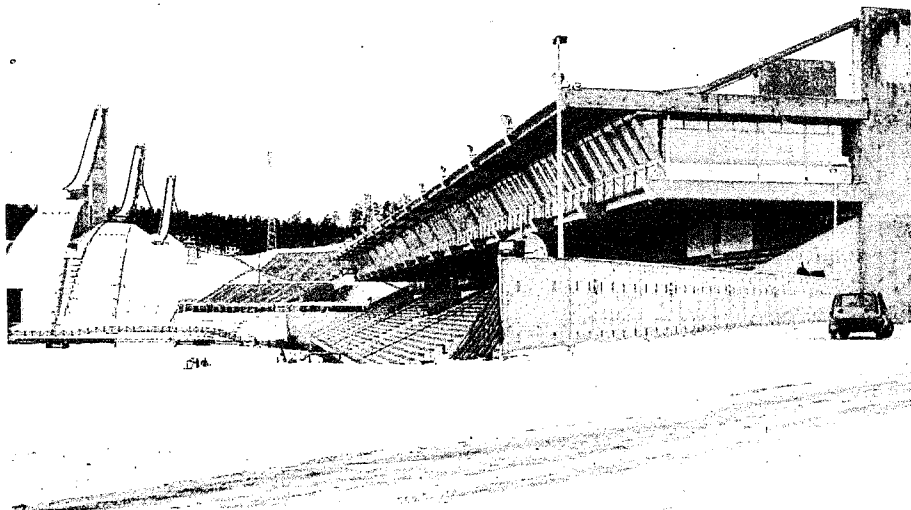
Kun tarvitset luotettavaa ja ammattitaitoista rakentajaa ota yhteys. KVR-kohteissa hoidamme myös suunnittelu- ja rakennuttajapalvelun.

Itä- ja Keski-Suomessa palvelee: Savon Rakennus Oy  
Tulliportinkatu 56 70100 Kuopio 10, puh. 971—221 046

## RAKENNUSVOIMAT

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

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



## Vuoden -77 betonirakenteeksi valittu Lahden kisakatsomo on vankka näyte rakennustuotannostamme

Rakentajan kokemusta on takanamme jo lähes 30 vuotta ja työnäytteitä asunnoista julkisiin rakennuksiin löytyy kautta etelä-Suomen.

Realistinen

yrittäminen ja luotettava ammattitaito ovat luoneet täsmällisyyden ja vakavaraisuuden, johon rakennuttaja tänäkin päivänä voi varauksetta luottaa.



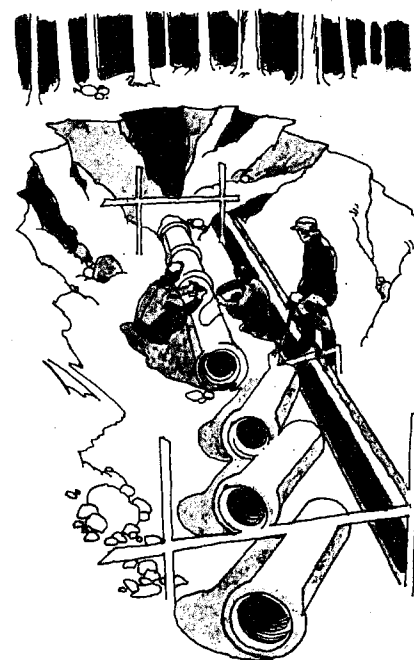
**RAKENNUSYHTYMÄ  
MATTINEN-NIEMELÄ OY**

TAMPERE	HELSINKI	LAPPEENRANTA
Tammelankatu 24	Hopeatie 1	Raatinmiehenkatu 18
puh. 931-59800	puh. 90-556 434	puh. 953-14 320



**ARVO WESTERLUND OY**

ANNANKATU 25 • 00100 HELSINKI 10 ☎ 640 001

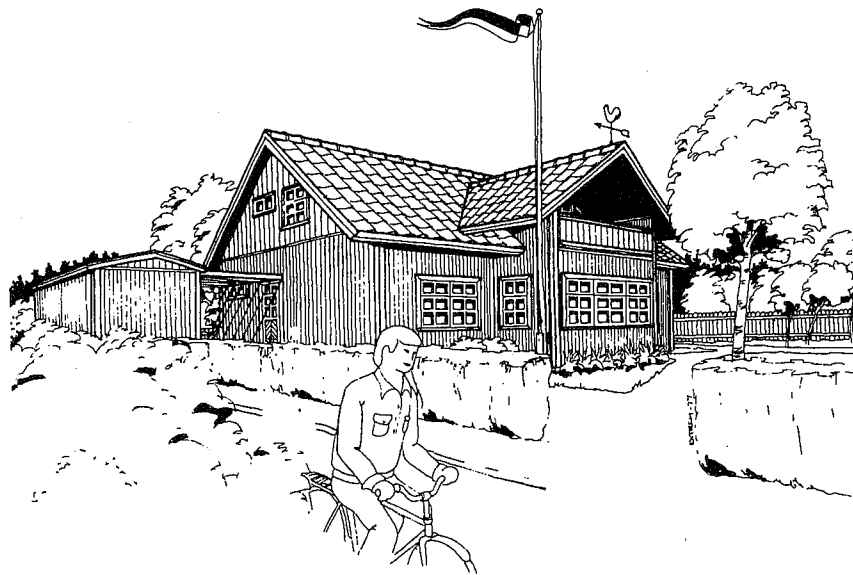


## Kunnallisteknistä kokonaispalvelua

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

**PERUSYHTYMÄ OY**

Ratakatu 3, 00120 Helsinki 12,  
puh. 90 - 13 600



## ENSOTALO SUOMALASEEN MAISEMAAN

Rakennattepa omakotitalon tai rivitalon  
merkitsevät Enso-elementit uutta,  
nykyaikaista tapaa rakentaa entistä  
edullisemmin ja nopeammin.

MYYNTI JA NEUVONTA

ENSO-GUTZEIT OSAKEYHTIÖ

HELSINKI:

Päijänteentie 14, 00550 Helsinki 55

Puhelin 90-718 899

SÄYNAËTSALO:

40900 Säynätsalo, Puhelin 941-741 322

# Osuuspankki teki asuntosäästämisen helpommaksi!

Asuntolainatiliin ehtojen mukaan

- säästösumma on heti tiedossasi
- lainan saanti on itsestään selvä, kun kiinteä summa on koossa
- asunto ei karkaa hintojen nousun mukana.

Säästötavoite on kiinteä

Asuntolainatiliin säästötavoite on kiinteä: kuukausittain säästettävän summan kokonaismäärä riippuu haluamasi asunnon koosta. Tiedät siis jo aloittaessasi, paljonko on saatava kokoon. Aikaa on 2-5 vuotta, että lainaehdot pysyisivät voimassa.

Osuuspankki tulee vastaan

Osuuspankki myöntää sinulle vastaantulolainaa kiinteän säästöosuutesi yli menevän osan asunnon hinnasta. Säästöosuuden lisäksi edellytetään, että olet täyttänyt asuntolainatiliin ehdot ja että keskität kaikki raha-asiasi osuuspankkiin. Takaisinmaksuaikaa on kaksi kertaa säästöaika vuosina, kuitenkin enintään 7 vuotta. Kuukausittaiseen maksuerään on laskettu sekä korot että lyhennys. Näin takaisinmaksu rasittaa talouttasi tasaisesti. Lainan vakuudeksi käy merkitsemäsi asunto-osake.

Muita ehtoja

Asuntolainatili voi olla säästötili tai karttuva talletustili. Kesken säästöajan ei tililtä voi nostaa varoja lainaehdon raukeamatta. Sen sijaan jos säästöaika sallii, voi varoja siirtää korkeakorkoisille talletustileille.

Ryhdy sinäkin osuuspankin asuntosäästäjäksi

- se on varma tie omaan kotiin!

 **SUUR-HELSINGIN  
OSUUSPANKKI**

# Perheen Monitoriva

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



Perheen Monitorivan piiriin voidaan liittää henki-, työkyvyttömyys-, sairaala-, tapaturma-, nuoriso-, koti-, auto-, kesämökki-, vene-, ym. perheellesi tärkeitä vakuutukset.

## POHJOLA-SUOMI-SALAMA

Aluerakentaminen on päivän tunnussana. Se on rakennustuotannon vastaus yhteiskunnan rakenne- muutokseen. Se on samalla todisteena siitä, miten kuntien, rahalaitosten ja rakentajien yhteistyöllä päästään mittaviin tuloksiin. Aluerakentaminen on myös Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n tunnussana. Sen koko tämänpäivän organisaatio, henkilöstö ja teollinen valmius on kehitetty vastaamaan aluerakentamisen vaatimuksiin.

## rakentava PUOLIMATKA

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy  
Turku · Helsinki · Pori · Jyväskylä · Forssa · Riihimäki



## Yhdyspankin TAKUUKIRJAN avulla asut paremmin

Uuden asunnon hankintaan  
**TAKUUKIRJAN Asunto-  
säästösopimus**

**Takaisinmaksuaika:**  
2 kertaa niin pitkä kuin säästöaika  
mutta enintään 10 vuotta.

### 1. Ensiasunnon hankinta

- Säästät tilille Yhdyspankkiin vähintään 30% asunnon hankintahinnasta.
- Yhdyspankista saat lainaksi jopa 70% asunnon hinnasta.
- Lainan takaisinmaksuaika on jopa 10 vuotta.

**Asunnon vaihtoon  
TAKUUKIRJAN Asunnon-  
vaihtajan säästösopimus**

**Säännöt:**  
Tiliä avattaessa talletat vähintään 10 mk vanhan asunnon neliometriä kohden ja sen jälkeen välirahan eli asuntojen hintojen eron mukaan sovitun summan kuukaudessa vähintään 6 kuukauden ajan.

### 2. Muun asunnon hankinta

**Säännöt:**  
Tiliä avattaessa talletat vähintään 10 mk ostettavan asunnon neliometriä kohden ja sen jälkeen sovitun summan kuukaudessa vähintään 2½ vuoden ajan.

**Laina:**  
1½ kertaa säästösumma ja jopa 60% uuden ja vanhan asunnon hintojen erosta.

**Laina:**  
1½ kertaa säästösumma ja jopa 60% asunnon hinnasta.

**Takaisinmaksuaika:**  
1½ kertaa niin pitkä kuin säästöaika  
mutta enintään 10 vuotta.

Tule juttelemaan  
asuntoasioistasi lähimpään konttoriimme!

## YHDYSPANKKI

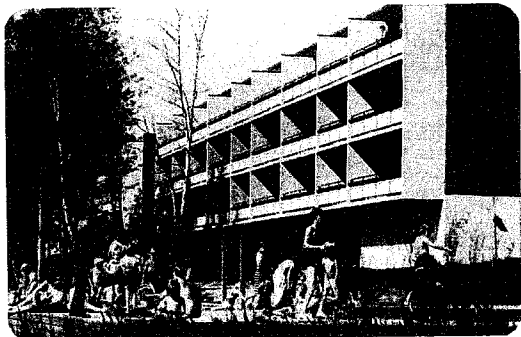
meidän pankki

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

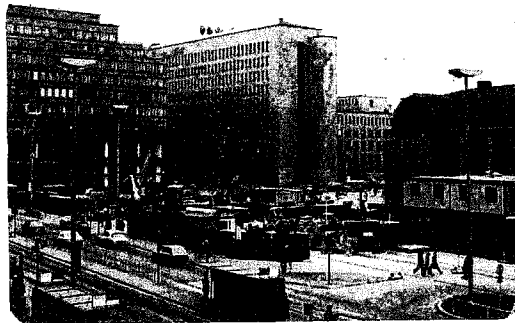


 KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

Viihtyisistä asunnoista vaativiin erikoistöihin



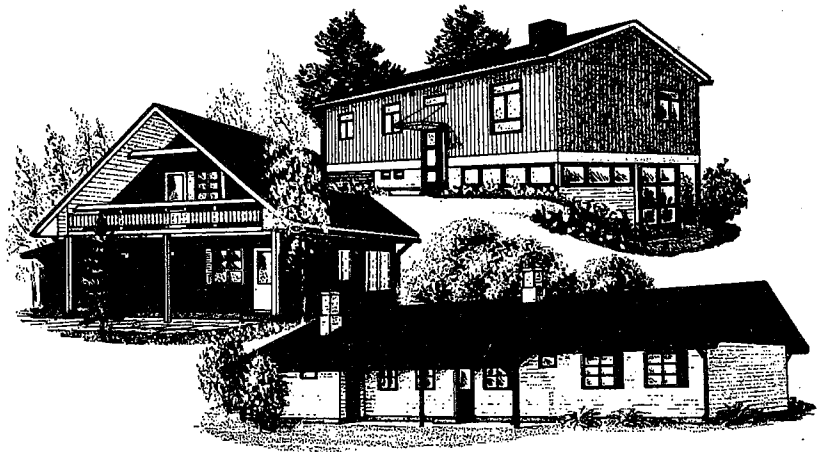
Luonnonläheistä Pähkinärinnettä Vantaalla



Metron Kaivokadun lippuhallin työkohte Helsingin keskustassa

Kaikki me tarvitsemme asunnon. Otto Wuorio Oy:n tuotannossa on asunnoilla huomattava osuus. Yhtiön asuntorakentamiseen kuuluvat sekä kerrostalot että pientaloalueet. Asuntojen lisäksi rakennamme liikerakennuksia, teollisuustiloja, julkisia rakennuksia ja vaativia erikoiskohteita kuten esim. Metron Kaivokadun lippuhallin tiloja.

**OTTO WUORIO OY**  
ON RAKENTAJA



**MAKROTALO TARJOAA UUDET  
MENETELMÄT MONEEN  
RAKENTAMISEEN**

- OMAKOTITALOT
- RIVITALOT
- KOULUT JA LASTENTALOT
- TEOLLISUUSRAKENNUKSET
- TYÖMAARAKENNUKSET
- SIIRRETTÄVÄT TILAELEMENTIT
- SAUMAUSSVAAHTO, ERISTYSLEVYT
- MAATALOUSRAKENNUKSET
- KYLPYHUONE-ELEMENTIT



**MAKROTALO OY**

HELSINKI — KANKAANPÄÄ — SAARIJÄRVI — VIHTI

MYynti JA NEUVONTA:

HELSINKI  
Pieni Roobertinkatu 16  
Puhelin 90 - 642 866



# suunnittelee ja ALUEHAKAT rakennuttavat

**Suunnitteluosastomme** on rakennusalan konsulttitoimisto, yksi maamme suurimmista ja vanhimmista. Osaston palveluksessa on 150 henkilöä. Osasto on erikoistunut kaavojen sekä asunto- ja palvelurakennusten

- arkkitehtisuunnitteluun
- rakennesuunnitteluun
- LVI-suunnitteluun
- sähkösuunnitteluun

**Haka-osastomme** on valtakunnallisen Haka-järjestön keskuselin. Se hoitaa rakennuttavien Hakojen asioimistehtäviä virastoissa ja rahoituslaitoksissa, avustaa Hakoja paikallisten rakennuskohteiden urakkakilpailujen toimeenpanoissa, aluerakennuskohteiden urakkahintaneuvotteluissa ja maa-alueiden hankintakysymyksissä.

HAKA-ASUNTOJA on rakennettu vuoden 1977 loppuun mennessä yli 83 000 kappaletta noin 160:lle paikkakunnalle. Vuoden 1977 tuotanto oli 6 204 asuntoa.

Lisätietoja HAKA-tuotannosta ja sen toteutustavoista antavat pyydettyinä:

KK:n Haka- ja Suunnitteluosastot  
Etelä-Savon Haka  
Etelä-Suomen Haka  
Hyvinkään Haka  
Kainuun Haka  
Keski-Savon Haka  
Keski-Suomen Haka  
Lappeenrannan seudun Asuntotuotanto Lato  
Pirkanmaan Haka  
Pohjanmaan Haka  
Pohjois-Karjalan Haka  
Pohjois-Savon Haka  
Pohjois-Suomen Haka  
Porin Haka  
Savonlinnan Haka  
Varsinais-Suomen Haka

Helsinki	90-170 491
Mikkeli	955-14 121
Helsinki	90-155 2999
Hyvinkää	914-13 776
Kajaani	986-25 671
Pieksämäki	958-11 866
Jyväskylä	941-14 913
Lappeenranta	953-18 142
Tampere	931-30 131
Seinäjoki	964-24 387
Joensuu	973-26 026
Kuopio	971-125 313
Kemi	980-15 600
Pori	939-19 487
Savonlinna	957-28 953
Turku	

on  
hyvä  
**ASUA**  
hyvin

KULUTUSOSUUSKUNTIEN KESKUSLIITTO (KK) r.y.

Mikonkatu 17, 00100 HELSINKI 10 puh. (90-) 170 491



# Taloushaitari.

Hauska ja helppo tapa suunnitella perheen raha-asiat etukäteen.

## Minne rahat kuluivat?

Veroilmoitus on monen perheen totuudenhetki. Se panee vakavasti miettimään, minne ne rahat oikein menivät. Mutta se on jälkiviisautta, joka ei paljoa auta.

## Mitä jos suunnittelisit tänä vuonna kaiken etukäteen.

Älä vielä sano, että se on mahdotonta. Sillä tiedät varmasti, mitä asumisesi maksaa. Mitä ruoka. Mitä auto. Mitä vakuutukset, mahdollinen lainan hoito, harrastukset, lomat jne. Niiden paperille pano ei ole vaikeaa. Tätä varten säästöpankki on tehnyt Taloushaitarin. Sen täyttäminen on silkkaa huvia veroilmoitukseen verrattuna.

Ja jos jossain vaiheessa toteat tarvitsevasi säästöpankin kanta-asiakasetuihin kuuluvaa lainaa, valmis Taloushaitari helpottaa ratkaisevasti päätöksentekoa. Molemmin puolin.

Hae ilmainen Taloushaitari säästöpankista. Kokeile.



Tervetuloa kanta-asiakkaaksi.

# Säästöpankit





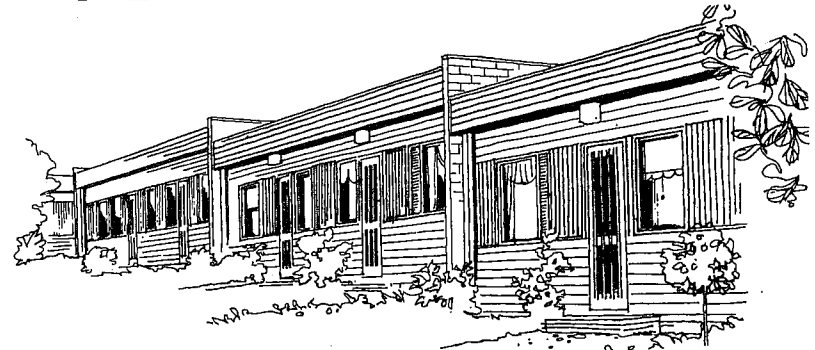
## Helsingin Säästöpankin kanta-asiakkaan edut:

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*

# Puutalosta.

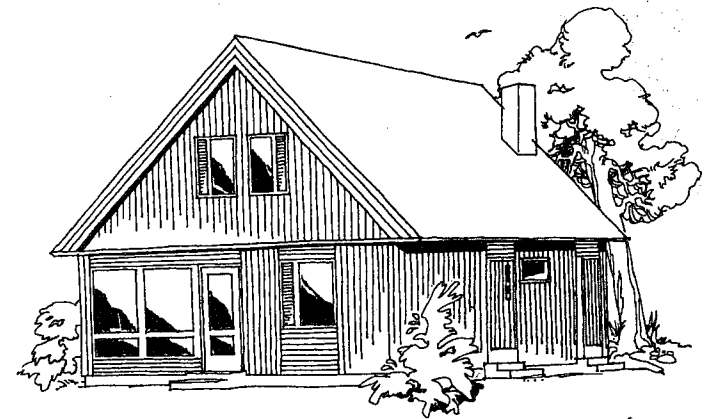


## Rivitalot

Puutalo on yksi suurimmista rivitalo-toimittajista. Tarjoamme pien- ja suur- ja tilaelementtiratkaisuja. Kaikki rivitalotyyppit 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.

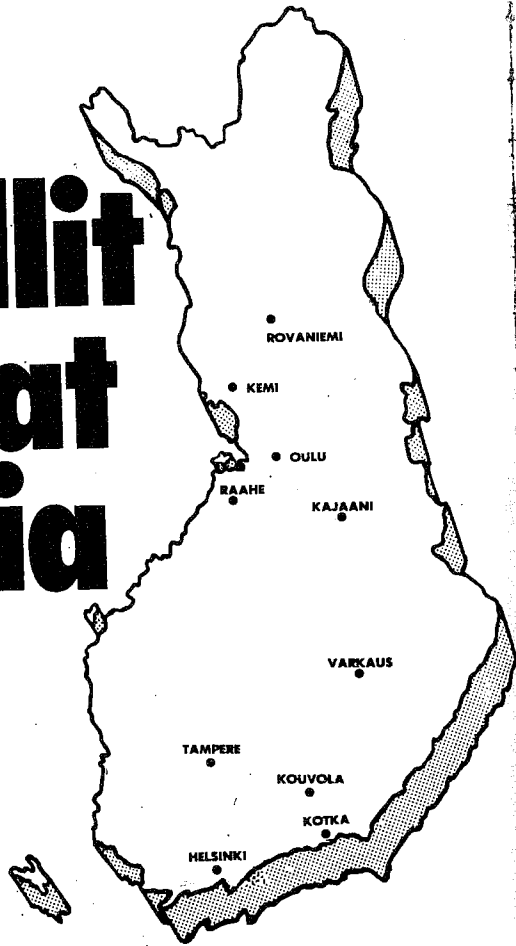


Tutustukaa Puutalon monipuoliseen asiakaspalveluun.

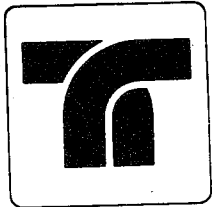
Myyntiyhdistys  
**PUUTALO**  
 OMAKOTITALOT · RIVITALOT · LOMA-ASUNNOT · SAUNAT  
 Mannorhoimintia 15 A, 00260, Helsinki 26, p. 409 115



# Telko-hallit palvelevat rakentajia



Toimitamme rakennus-  
tarvikkeita ja valmiita pienelementtitaloja



# TELKO HALLIT

## kuuluvat Rautia-asiiantuntijaketjuun

**HELSINKI**  
Niittaajankatu 3  
Puh. 75 501

**KOTKA**  
Takoiantie 26-30  
Puh. 25 411

**KOUVOLA**  
Keskikatu 2  
Puh. 21 951

**VARKAUS**  
Relanderinkatu 88  
Puh. 27 411

**KAJAANI**  
Kauppakatu 13 B  
Puh. 24 471

**TAMPERE**

**RAAHE**

**OULU**

**KEMI**

**ROVANIEMI**

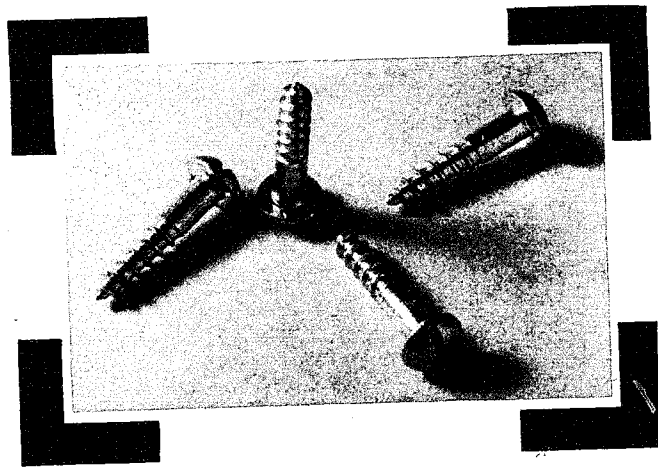
## KUN HELSINGIN OSAKEPANKIN ASIAKAS HALUAA LAINAN, EI ERIKOISSOPIMUKSIA TARVITA.

### PANKKISUHDE RIITTÄÄ, ONHAN HOP PALVELUPANKKI.

Tule solmimaan pankkisuhde palvelupankkiin.

## Helsingin Osakepankki

# palvelupankki



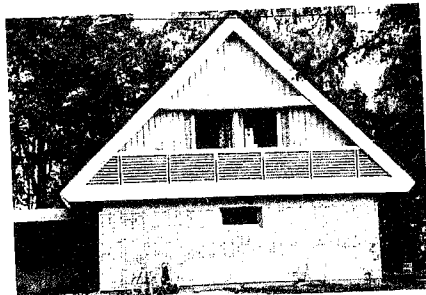
# Seitenkasi kierteellä tai talopaketti

K-rautojen valikoimat ovat todella reilut, keskimäärin 20.000 eri artikkelia. Ruuvista omakotitaloon. Itsevalinnan ansiosta asioiminen K-raudassa on nopeaa ja vaivatonta. Tämän huomaat erityisesti noutopihoilla, joissa voit lasata tavarat suoraan autoon.

K-rautakauppiat ja -myyjät ovat alan reiluja ammattimiehiä. Niinpä K-raudoissa onkin kehitetty

itsevalinnan ohella erityisesti rakentajalle tärkeitä palveluita. Olipa kysymys remontista, sisustuksesta tai vaikkapa aravapaperisodasta. Kannattaa kysyä neuvoja.

K-rautoja on todella monta, ympäri maata. Niinpä ne lukumääränsä vuoksi hankkivat tavarat yhteisostoina edullisesti. Sinulle tämä merkitsee alhaista hintata-soa. Ja tietenkin todella reiluja tarjouksia.



**K** **K-RAUTA**  
reilu rautakauppa

## Puheenvuoro on nyt VATROLLA

VATRO on kahdeksanvuotisen toimintansa aikana kasvanut **valtakunnalliseksi vuokra-asuntojen tuottajaksi**. VATROn toimesta on toteutettu yli 8.000 vuokra-asuntoa 93 paikkakunnalla aina Hangosta Kemijärvelle saakka. VATROn tuotanto koko maamme vuokra-asuntotuotannosta on jatkuvasti lisääntynyt ollen tällä hetkellä n. 12 prosenttia.

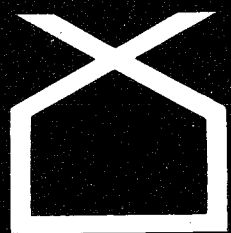
VATRO hoitaa rakennuttamistehtävänsä avaimet-käteen-periaatteella. VATRO kartoittaa **asuntotarpeen**, hankkii **tontit**, järjestää **rahoituksen** ja hankkeiden **rakentamistoteutuksen**, **valvoo rakentamisen** ja organisoi **valmiin kiinteistön hoidon**. Kaiken tämän järjestäminen vaatii yhteistyötä. VATRO toimii yhteistyössä elinkeinoelämän ja sen järjestöjen, kuntien, raha- ja vakuutuslaitosten, osakasra-kennuttajiensa- ja rakentajiensa ynnä muiden tahojen kanssa.

VATROn vuokra-asuntotuotanto on **monipuolista**. VATROn tuotannon pääpaino on ollut elinkeinoelämän työntekijöitä palvelevassa vuokra-asunto-

tuotannossa. VATRO toteuttaa vuokra-asuntoja kuntien, valtion laitosten ja järjestöjen kanssa yhteistyössä näiden tarpeisiin. VATROn toimesta toteutetaan myös palveluasuntoja, kuten oppilásasuntoloita opiskelevia ja työssä käyviä nuoria varten. VATRO-tuotantoon sisältyy lisääntyvässä määrin rivitalohankkeita.

VATRO hoitaa **valmiita kiinteistöjä**. Kiinteistöjen hoidossa kiinnitetään erityistä huomiota taloudellisuuteen. Tähän pyritään jo suunnittelun yhteydessä materiaalien oikealla valinnalla ja automaation hyväksikäytöllä. Omi-en kiinteistöjen lisäksi VATROn tarjoamilla palveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATROn omistamia taloja.

VATRO on **laajapohjainen yhtiö**, joka on myös omalta osaltaan takaamassa **turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa**. VATROn osakkaat muodostuvat työnantaja- ja työntekijäjärjestöistä, kaupan keskusliikkeistä muista yrityksistä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöistä.



# Vatro

## VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA

**YLI 8000  
ASUNTOA  
93 PAIKKA-  
KUNNALLA**

Vuokra-asuntojen tuotanto  
ja rahoitus Oy VATRO  
Topparikuja 5  
00520 Helsinki 52  
puhelin 90-142 244

