

asumistaso 80

asumistaso 80

asuntoasiain vuosikirja



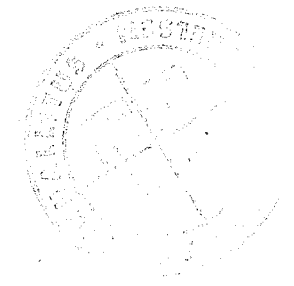
SUOMEN ASUNTOLIITTO

5
800



22533

asumistaso 80



asumistaso 80 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: | Diplomi-insinööri Aarne Ahtiainen |
| Muut jäsenet: | Taloussihteri Pekka Keltikangas |
| | Valtiot.tri Pentti Koivikko |
| | Yliarkkitehti Pentti Pantzar |
| | Varatuomari Jouko Rautakivi |
| | Varatuomari Kalevi Sassi |
| | Lakit.lis. Lauri Suomela |
| | Arkkitehti Matti Tausti |
| | Pankinjohtaja Börje Österberg |

Neuvottelukunta

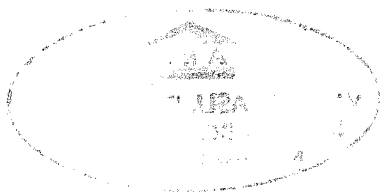
| | |
|--------------------|---|
| Puheenjohtaja: | Maat. ja metsät.tri Johannes Virolainen |
| Varapuheenjohtaja: | Vuorineuvos Kauko Rastas |
| Muut jäsenet: | Oikeustieteen tohtori Matti L. Aho |
| | Teollisuusneuvos P. K. Juntunen |
| | Varatuomari Jukka Haapanen |
| | Ylijohdaja Teuvo Ijäs |
| | Puheenjohtaja Oso Laakso |
| | Varatuomari Tapani Mäntysaari |
| | Teollisuusneuvos Artturi Niemelä |
| | Ekonomi Janne Hj. Paloheimo |
| | Lainopin kandidaatti Markus Partanen |
| | Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka |
| | Arkkitehti Pentti Petäjä |
| | Fil.maist. Irma Rihtniemi-Koski |
| | Läaket.lis. Matti Ruokola |
| | Vuorineuvos Urho Ruola |
| | Varatuomari Pentti Somerto |
| | Valtiot.maist. C. O. Tallgren |
| | Rakennusneuvos Seppo Westerlund |

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

Suomen Asuntoliitto r.y.

Osoite: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52

Puhelin: 142 775



**ASUMISTASO -80 VUOSIKIRJAA
SAA TILATA
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5
00520 Helsinki 52
Puh. 142 775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

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

Mänttä 1980
Ky Mäntän kirjapaino

Vuosikirja -80 sisältö

| | |
|---|-----|
| Johdanto | 11 |
| Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan Tapio Koivula | 13 |
| Asuntoliiton hallitus | 14 |
| Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä | 15 |
| Vireillä olevat asuntoliittiset uudistukset Pekka Löyttyniemi | 17 |
| Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kuluttajansuojasta | 21 |
| Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta | 24 |
| Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella Pentti Pantzar | 26 |
| ASU-projekti | |
| Loppuraportti suunnittelusta Simo Järvinen | 32 |
| Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta Arne Ahtiainen | 37 |
| Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä Teuvo Ijäs | 40 |
| Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä Lauri Suomela | 44 |
| Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omaksilunastamisesta Pekka Myllymäki | 46 |
| Uusi katurasituslainsäädäntö Riitta Rainio | 49 |
| Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen Matti Tausti | 52 |
| Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla Markku Hainari | 57 |
| Asutuksen suunnitteluun keskeinen huomio seutusuunnittelussa Juha Talvitie | 61 |
| Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen: | |
| Määrä- ja laatuavoitteet saavutettiin | |
| Pientalotuotanto vauhdittui | 63 |
| Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979 | 67 |
| Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980 | 69 |
| Tilastoja | 70 |
| SATO-YHTIÖT | 77 |
| SALPA-ryhmä | 85 |
| Puheenvuoro on nyt VATROLLA | 102 |

Asumistaso-sarja

Sisältö

69

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

70

Johdanto
"Asuntoministerin päiväkäsky",
Antero Väyrynen
— Enemmän asuntoja — suhteellises-
ti halvemmalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
— Ruusu vanhusten asumistuelle
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami-
sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo
Mustamäki
Asuntopoliittisista suosituksista,
Marjatta Sarvas
Uusia normituksia, Esko Mononen
Suomalaisen elementtijärjestelmän ke-
hityksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo
Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko,
Juhani Pallasmaa

Pientalojen teollisen valmistamisen ja
markkinoinnin edellytykset Suomes-
sa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdolli-
suudet, Matti Suuronen
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki
Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi;
Niemi, Artturi; Rastas, Kauko;
Reunanen, Kyösti; Virolainen, Jo-
hannes

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

71

Johdanto
Julkilausuma
Asuntoalan tutkimus Suomessa,
Pentti Koivikko
Komiteamietintöjä vuodelta 1970,
luettelo
Asuntotutkimuksen todelliset tavoit-
teet, Kauko Rastas
Valuuko asuntotutkimus hiekkiaan,
Arto Salmela
Byrokraatian hinta, Heikki Välitalo
Mietintä vuokra-asuntojen tuottami-
sen pullonkauloista, Seppo Wester-
lund
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, Jaak-
ko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä,
Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Su-
viranta, Annikki
Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,
Tarmo Korpela
Rakentamista koskevia säännöksiä
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti
Taaaja-asutusalueiden kehityksestä ja
rakennustoiminnasta maalaiskunnis-
sa, Mikko Vähä-Piikkiö
Minne asumaan — Asuntoalan kulutta-
javalistusta, Risto Järvinen
Asunto ja kuluttajat markkinatalou-
dessa, Tapio Koivula
Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi
asua — Huomioita Uuden Suomen
asuntotiedustelun pohjalta, Mikko
Holma
Avaimet käteen -rakentaminen — Ny-
kyaikainen, tehokas ja edullinen ta-
pa rakennuttaa, Seppo Westerlund
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen
Asuntotuotannon toteuttaminen eräis-
sä Länsi-Euroopan maissa,
Jouko Rautakivi
Sisäilmaolosuhteiden aiheuttamat kosteusvau-
riot, Veijo Back
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

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

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja
muutosesityksineen
Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

74

Asumistaso 74
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsi-
ja — Suomen Asuntoliitto r.y.
Rakentava asuntopoliittika
— Kuntatason asuntopoliittinen
ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asunto-
politiikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka
— Aluerakennussopimukset
— Haja-asutusalueet
— Saneeraukset
— Vuokra-asunnot
— Informaatio
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä
— Kunnan talousarvioon sijoitetut
määrärahat (esimerkkiliite)
Asuntomessut lisäävät tietoa asumises-
ta, Matti Hurme
Asunnot ja raha
— Joro, P.; Kauranen, O.; Korpiola, H.;
Paloheimo, J.; Suomela, L.; Vartiain-
en, E.
Asuntoalueiden häiriötekijöiden pois-
taminen, Matti Tausti
Valmistuneet asunnot 1960—1974
Tulorajat vuodelle 1974
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys
Miten VATRO toimii
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennuslaki
Rakennusasetus

75

Asuntoasian tiedottajakilpailu
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ih-
misystävällisyyden lisääminen
Luottolaitokset rakennustoiminnan ra-
hoittajana, Raimo Ilaskivi

Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho
Asuntohallituksen periaatepäätökset
v. 1974

Valtion asuntomäärärahat ja myönne-
tyt asuntolainat 1960, 1970 ja 1974
Asuntolainoituksessa sovellettavat
asukkaiden ja lainansaajien valintaa
koskevat ohjeet

Asuntokauppasanasto
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,
Pekka Löyttyniemi
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966
lähtien

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärä-
rahat

Asunnon hinnan muodostuminen
Täydennys rakennusasetukseen
SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

76

Johdanto
Asunto-ohjelmat kuntatasolla
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta
— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien
hyväksikäyttö
— Rahoituksen ohjelmointi
— Kunnan osuus neuvottelu-
mekanismeissa
— Asunto-ohjelmien sisältö
Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat
— Puheenvuoroja
(Johdaja Kalevi Sassi,
pankinjohtaja L. Suomela,
kaupunginjohtaja J. Lovén ja
toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)
Asuntohallituksen periaatepäätökset
v. 1975

Tulorajataulukot v:lle 1976
Asuntosanasto
Asuntojen peruskorjaamisesta,
Timo Heimonen
Tilastoja:

— Suomen asuntokantatilastoa
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—
1975
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960,
1970, 1975
— Asuntohallituksen lainoittaman tuo-
tannon rahoitus

Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

77

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-
taan v. 1976,
Tapio Koivula

Pientalotuotannon esteet
Aarne Ahtiainen
Asunnon hinta
Jouko Rautakivi

Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteutta-
van lainsäädännön todennäköinen ra-
kenne ja sisältö,
Kalevi Sassi

Asuinympäristömme kehittäminen,
Pekka Löyttyniemi
"Yhteinen asiamme — asuminen" kir-
joituskilpailu
Parlamentaariset neuvostot
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoli-
iton keskustelussa,
— toim.johd. Tapio Koivula

— hallitusneuvos Osmo Kalliala
— pankinjohtaja Olli Tenkanen
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien
henkilökohtaisten osakelainten käsit-
telyn uudistaminen

Omakotitalojen peruskorjaus- ja laa-
jennuslainat
Asuntohallituksen periaatepäätökset
vuonna 1976
Asuntolainoituksessa sovellettavat oh-
jeet v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977
Eriyisryhmien vuokratolainoitus
Rakentajan valinta valtion osalainoi-
tamassa asuntotuotannossa
Lunastushinnan laskemisen uudet oh-
jeet

Asuntohallituksen soveltamat tulora-
jat v. 1977
Tilastoja

— Asuntojen keskipinta-alat
— Suomen asuntotuotanto vuosina
vv. 1951—76
— Myönnetty asuntolainat
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970
—75

— Asuntotuotantomäärärahasta myön-
netty asuntolainat
— Asuntolainojen alueellinen jakaun-
tuminen

Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Miten VATRO toimii

78

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-
taan v. 1977
Tapio Koivula

Asuntopoliittisia uudistuksia
Asuntoneuvostolla mittava toiminta-
ohjelma
Pekka Löyttyniemi

Asuntoliitto asuntosäästännän tehosta-
misesta
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus

Pentti Pantzar
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksi-
lunastamisesta
— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi
— valtiot.lis. Martti Lujanen

Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu
Ympäristötekijät sekä peruskorjaus
Antti-Pekka Miettinen

Tulo lähiöön
Sakari Räsänen
Asuminen ja mielenterveys
Liisa Horelli

Rakennuslautakunnat maistraattien ti-
lalle
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät
valtiolle

Asuntomurtoja voidaan ehkäistä
ennakolta
Vain rakentamismääräyskokoelman
määräykset voimassa 1978 alkaen

Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa
Raimo Markkanen
Rakenteellisen palosuojelun uudet
määräykset voimassa

Antti Lastu
Rakennusalan tyyppihyväksyntä
Ammattimaisten rakennuttajien oma
yhdistys

RAKEVA-säätö — Rakennusalan ke-
hittämisvaltuuskunta
Asuntohallituksen periaatepäätökset
vuonna 1977

Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime
vuonna
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat
v. 1977

Tilastoja
— Asuntotuotanto talotyypeittäin
vv. 1971-1976

— Asuntohallituksen lainoittamat
asunnot talotyypeittäin vv. 1970-
76

— Vuosina 1971-1976 lainoitettujen
asuinhuoneistojen keskipinta-ala
— Asuntohallituksen 1970-luvulla
lainoittamat uudet asunnot

— Asuntojen keskimääräinen tuo-
tantotarve vuodessa kaudella
1976-1980 lääneittäin
— Asuntokuntien keskikoko vuosina
1970-1980

Asuntosanasto
Rakennuslaki
SATO — valtakunnallista asuntotuo-
tantaohjelmaa
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-
taan
Tapio Koivula

Asuntoliiton vuosikokous
Asukkaat mukaan suunnitteluun
Asuntoliitto uutta kehittämässä
Asuntoliiton koeprojekti

Asukkaiden vaikutuksesta asuntojen
suunnitteluun
Suunnittelun kulku
ASU-projektiin osallistuvat

Rakentamisen osuus ja merkitys
kansantaloudessa
Kalevi Sassi

Asumisessakin on entistä enemmän
huomioitava elämisen taso
Jouko Rautakivi

Asuntotuotannon ja muun talonra-
kennustuotannon sopeuttaminen tu-
lemaan nousukauteen
Pentti Koivikko

Asuntoneuvoston toiminnasta ja ai-
kaansaannoksista
Teuvo Ijäs
RAKEVA toiminut 20 vuotta

Pekka Löyttyniemi
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asun-
topoliittikan kehittämiseksi
Mikko Jokela

APO:n asuntopoliittisen ohjelman ta-
voitteet
Maapakettilakien soveltamisesta
Alpo Varjola

Valtakunnallinen asuntopäivä
Määrän asemasta enemmän painoa
laatukysymyksiin
Rakennustarkastajan ohjeet rakenta-
jille

Tontin hinta ja rakennuskustannukset
Veikko Kanerva
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakenta-
mista

Pertti Linkola

Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:

Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö

Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista

Pientaloille rakennuskustannusindeksi
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa

Omakotilainojen maksatusohjeet
Valtion asuntolainojen lainaehdot
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978

Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla

Rakennusten säilyttäminen Kaavoituksessa ja rakentamisessa

Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen

Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna

Rakennusluvut vuonna 1978

Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1979

Tilastoja

SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä

Puheenvuoro on nyt VATROLLA

Johdanto

Viime vuonna verrattain vilkkaana käynyt rakennustoiminta jatkunee edellisvuoden tahtiin vielä ainakin kuluvan vuoden loppupuolelle saakka.

Uusia asuntoja arvellaan valmistuvan viime vuotista enemmänkin eli noin 51.000 asuntoa, kun määrä jäi vuosi sitten hieman alle 50.000 asunnon. Neliöissä mitattuna asuntotuotanto kasvaa kuitenkin reippaammin.

Suomen Rakennusurakoitsijaliiton enusteen mukaan tänä vuonna valmistuu noin 32.000 pientaloasuntoa. Kokonaismäärästä tämä olisi noin 60 prosenttia mutta, yhteispinta-alasta noin 70 prosenttia uustuotannosta.

Viime vuoden suhteellisen kevyet rahoitusmarkkinat vauhdittivat myös asuntokauppaa, joka kävi vilkkaana. Markkinakuvaan liittyivät yli 12 prosentin rakennuskustannusten nousu ja melkoinen hyppäys myös asuntojen hinnoissa. Ainakin kustannustason kohdalla odotetaan kehityksen jatkuvan vähintään edellisvuoden vauhtia.

Asuntorakentamisessa peruskorjaustoiminta saanee tänä vuonna lisää myötätuulta. Energia-avustussektorilla investointitoiminta laajenee, mutta vaikutukset tuntuvat voimakkaammin vuoden kuluttua. Tällöin on suunniteltu käytännön asteelle tuleviksi asuntohal-

lituksen uudet energiaporkkanat arava-uudisrakentajille.

Toimeliaisuus on jatkunut ja jatkuu myös asuntopoliittisten uudistusten hyväksi. Merkittävä uudistus on ns. lunastuslaki, jonka mukaan vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa asunto omakseen tietyin edellytyksin. Samoin osuuskunta-asunto voidaan muuttaa asunto-osakeyhtiöksi, jota myös vuokra-asunnon lunastus edellyttää.

Lunastuslain ohessa tulivat voimaan arava-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten muutokset. Niiden mukaan omakoti- ja osakeasuntoja koskevien rajoitusten voimassaoloaika on 27 vuotta ja vuokratulojen 45 vuotta. Uusia säännöksiä sovelletaan 1.1.1980 jälkeen jätetyn hakemuksen perusteella myönnettyihin lainoihin.

Monista merkittävistä suunnitelmista todettakoon tässä vain toimivallan siirto asuntohallitukselta kunnille. Suunnitelmien mukaan omakotitaloja sekä henkilökohtaisia ja lisälainoja koskeva käsittely siirrettäisiin kokonaisuudessaan kunnille. Tämä tapahtuisi ensi vuoden alusta lukien.

Alkaneen vuoden nimiin kirjattiin myös katurasituslainsäädännön voimaantulo, joskin sovellutukset käynnistyvät tulevana vuonna. Vilkkaan

keskustelun aiheena ollut lakihanke on saanut arvostelua myös voimaantulon jälkeenkin.

Suuria linjoja tavoittelevista asunto-

poliittisista muutoksista on valmistele-
van työn alla myös asuntopoliittinen
tavoitelaki.

Helsinki 13. maaliskuuta 1980

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY

Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Raimo Markkanen

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Elokuun 4 päivänä 1979 tuli kulu-
neeksi viisitoista vuotta siitä, kun Suo-
men Asuntoliitto merkittiin yhdistys-
rekisteriin. Näiden puolentoista vuosi-
kymmenen aikana on asumistasomme
kehittynyt merkittävästi. Olemme ra-
kentaneet noin 800.000 uutta asuntoa,
nostaneet asumisväljyyttämme 62,9
m²:stä 79,3 m²:iin ja samanaikaisesti
lisänneet asuntojemme varustetasoa
merkittävästi. Tämän kaiken toteutta-
minen on vaatinut miltei voimavaram-
me ylittäneitä aineellisia ja henkisiä
panostuksia.

Asuntotuotannon lopputulos ei ehkä
kaikilta osin vastaa sitä, mitä olisim-
me halunneet aikaansaada. Voimme
kuitenkin olla tyytyväisiä, että asunto-
tuotantomme pystyi vastaamaan siihen
voimakkaaseen elinkeinorakenteen muu-
tokseen ja väestön muuttoliikkeeseen,
mikä 1960-70 luvuilla tapahtui. Mikäli
näin ei olisi tapahtunut, olisi vielä
useamman maamiehemme matka suun-
tautunut Ruotsiin tai muille ulkomai-
sille työmarkkinoille. Nyt onkin aika
panna piste sille itsensäruoskimiselle,
mitä asuntotuotannon tuloksista kes-
kustelu on viime vuosina paljon sisäl-
tänyt ja asettaa uusia haastavia tavoit-
teita suomalaisen asumisen kehittämi-
selle 1980-luvulla.

Suomen Asuntoliitto on viidentoista
vuoden toimintansa aikana, asunnon
tarvitsijoiden ja käyttäjien näkökulma
peruslähtökohtanaan, pyrkinyt pitämään
asumisen tason kehittämiseen tähtää-
vää keskustelua yllä. Kun painopiste
suomalaisessa asuntotuotannossa on
selvästi siirtymässä määrästä laatuun,
on tärkeitä saada aikaan yhdensuun-
taista ajattelua siitä, mitä laatuasolla
tarkoitetaan: asumisväljyytemme kas-
vattamista, varustetason lisäämistä vai-
ko asuinympäristömme viihtyisyyden ja
asumiseen liittyvien palvelujen kehittä-
mistä. Näihin 1980-luvun kysymyksiin
pyrittiin etsimään vastausta marraskuun
15 päivänä Finlandia-talossa järjeste-
tyssä Valtakunnallisen asuntopäivän
alustuksissa ja keskusteluissa. Valta-
kunnallinen asuntopäivä järjestettiin
nyt toisen kerran yhteistyössä Asunto-
reformiyhdistyksen kanssa Osuuskunta
Asuntomessujen vastassa käytännön
järjestelyistä. Osanottajia oli kaikkiaan
190. YK:n tervehdyksen esitti johtaja
Yngve Palm. Sisäasiainministeriön asun-
toasiainosaston osastopäällikkö Martti
Lujanen antoi aamupäivän puheenvuo-
rossaan monipuolisen kuvan asunto-
tuotannon viimeaikojen kansainvälises-
tä kehityksestä. Iltapäivän pääpuheen-
vuoron käytti professori Heikki von

Hertzen, joka käsitteli asuntotuotantoa yhdyskuntasuunnittelun ja kokonaisvaltaisen rakentamisen osana.

Asuntoliiton yleisökeskustelutilaisuuksia järjestettiin vuoden aikana kaksi, peruskorjaustoimintaa käsitellyt keväällä Joensuussa ja asuntarahoitukseen ajankohtaisia kysymyksiä käsitellyt kesällä Joutsenon asuntomessujen yhteydessä. Syksyllä pidetyssä hallituksen ja neuvottelukunnan yhteiskokouksessa käsiteltiin ylijohtaja Teuvo Ijäksen alustuksen perusteella asumisen puitelakia ja muuta asuntolainsäädännön kehittämistä.

Asumisen peruskysymyksiin liittyvä tutkimustoiminta on jatkuvasti ollut keskeinen osa Asuntoliiton toimintaa. Vuoden 1979 lopulla valmistui kaksi asuntohintatutkimusta, ehdotus asunnonostajan kuluttajasuojan kehittämisiksi. Näissä kehittämistutkimuksissa pyritty etsimään sellaisia asunnonarviointijain ja -käyttäjien kannalta käytän-

nöllisiä ratkaisuja, jotka eivät samalla enää lisäisi asumiseen liittyvää byrokratiaa ja kustannuksia.

Asumisen laatuun kehittämiseen liittyvänä tutkimusprojektina käynnistettiin Suomen Asuntoliiton toimesta alkuvuodesta 1979 asunnonostajien myötäsunnittelukokeilu. Käytännön toteuttamisvastuu tämän Helsingin kaupungilta saadun 24 perheen rivitalotontinrakennuttamisesta uskottiin yhteistyöllisesti Keskus-Sato Oy:lle ja Salpa Oy:lle. Asuntoliitto puolestaan sai Asuntohallitukselta määrärahan projektin tutkimusta varten. Tavoitteena on saada käytännön kokemuksia asunnonostajan mahdollisuuksista oman asuntonsa suunnitteluun osallistumisesta teollisessa pientalorakentamisessa. Kun tämän kokeilun ja tutkimuksen tulokset tämän vuoden aikana saadaan selville, tulee Suomen Asuntoliitto saattamaan ne mahdollisimman laajalti kuntien ja rakentajien tietoon.

Asuntoliiton hallitus

Suomen Asuntoliitto r.y:n vuosikokouksessa 20.3.1980 Helsingissä valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja samalla yhdistyksen puheenjohtajaksi edelleen toimitusjohtaja Tapio Koivula.

Muiksi hallituksen jäseniksi valittiin: diplomi-insinööri Aarne Ahtiainen, ta-

loussihteeri Pekka Keltikangas, valtiot. tri Pentti Koivikko, yliarkkitehti Pentti Pantzar, varatuomari Jouko Rautakivi, varatuomari Kalevi Sassi, lakit.lis. Lauri Suomela, arkkitehti Matti Tausti ja pankinjohtaja. Börje Österberg.

Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä

"Edessämme on valtava tehtävä. Maailmanlaajuinen suunnaton rakennustyö", sanoi Yhdistyneiden kansakuntien asunto- ja ympäristöosaston korkea virkamies *Yngve Palm* esitelmöidessään valtakunnallisessa asuntopäivässä Finlandia-talossa viime syksynä.

"Maailman väkiluku kaksinkertaistuu tulevan neljännesvuosisadan aikana. Tehtävää on siten todella paljon. Vain hyvin harvoissa maissa hallitaan teknologiaa riittävästi ja jo on hyvä tilanne asuntoasioissa. Kuten on esimerkiksi täällä Suomessa. Kehityksessä on kaupungistuminen edelleen nopeassa vauhdissa, mikä on omiaan kasvattamaan inhimillisiä ongelmia ja kaupunkirakentamisen pulmia.

ECE:n asuntokomitea on yrittänyt ja jatkuvasti yrittää auttaa ratkaisujen etsinnässä. Pienimuotoiset kongressit ja parin maan valtuuskuntien yhdessä muodostamat symposiumit näyttävät tuottavan parhaan tuloksen. Esimerkiksi ennustemenetelmien jatkuva kehittäminen on ensiarvoisen tärkeää. Samaten on säännösten ja standardisoinnin lohkoilla saavutettu viime aikoina menestystä. Myös liikuntaesteisten erityisongelmat on onnistuttu nostamaan valokeilaan. Tärkeintä on kuitenkin jatkuvasti korostaa, että asumi-

sen ja kaupunkiympäristöpulmien selvittäminen edellyttää eri tieteiden keskinäistä kanssakäymistä", tähdensi *Palm*.

Valtakunnallisen asuntopäivän avasi Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtaja *Teuvo Aura*, joka näki asuntopoliitiikan edessä lukuisia haasteita niin Intiassa kuin vielä täällä hyvinvoivassa Suomessakin.

"Kaikkiällä maailmassa ihmisten toive paremmasta maailmasta on sama. Muodot vain vaihtelevat. Koti on yhteinen tavoite ja asunto sen kodin paikka maankamaralla.

Meidän suomalaisten on onnistunut toteuttaa näitä toiveita varsin pitkälle. Lämmintä ja tilaa on tarmokkaasti rakennettu. Hyvä.

Kun sanon näin, en suinkaan tarkoita etteikö parantamisen tarvetta täälläkin olisi. On, paljonkin. Mutta, kun katsomme avaraan maailmaan, miltä niin mieluusti silmämme olemme ummistaneet, toteamme, että meillä on ylen hyvin. Meillä on siis varaa myös kärsivien veljemme auttamiseen.

Sisäasiainministeriö on äskettäin lähestynyt kuntia paimenkirjeellä, jonka mukaan ajastaan jälkeen jääneitä kaavoja olisi ryhdyttävä uusimaan. Kiireisen uudisrakentamisen kausi on ta-

kana. Kiireessä tehtyjen asuinympäristöjen parantamisen aika on nyt käsillä.

Olemme sijoittaneet suuren osan kansallisvarallisuudestamme asumalähiöihin. Emme voi niitä hylätä käyttämättömiksi. Yksistään energiakysymykset pakottavat meidät liikkeelle tutkimaan varsin uusiakin asumalähiöitä ja parantamaan niitä niin kaavallisesti kuin rakennusteknillisestikin. Vielä painavampi peruste tälle uudistustyölle on kuitenkin se, joka lähtee ihmisestä itsestään.

Tähän työhön, tähän parantamiseen tehtävään ovat kaikki kutsuttuja. Luovaa mielikuvitusta ja lainpykälien joustavaa soveltamista hyvän edistämisen palveluksessa tahtoisinkin tältä paikalta nyt peräänkuuluttaa.

Tämä on ja olkoon haaste niin viranomaisille kuin yksityisille kansalaisille, meille asukkaille, jokaiselle. Tätä luovan etsinnän tieltä löydämme varmasti myös ne eväät, joilla parhaiten voimme auttaa myös muita kansoja", julisti Aura.

Asuntohallituksen pääjohtaja Pekka Alanen lähti myös lämpimästi kodin käsitteestä. Sellaista tarvitaan. Asuntohallitus on ohjekirjassaan pyrkinyt edesauttamaan hyvän asuinympäristön suunnittelua. Siis yrittänyt vaatia entistä parempaa arkkitehtuuria. Alasen mukaan hyvään laatuun pyrittäessä on kaavoitus ratkaisevassa asemassa. Valittavasti on asuntohallituksessa kuitenkin jouduttu toteamaan, ettei vahvistettu asemakaava aina lähimainkaan ole omiaan edistämään tämän hyvän

päämäärän toteutumista. Johtopäätöksen tulisi olla: Kaavoja on pikaisesti uusittava, ja byrokratioissa on käytävä epäkohtiin käsiksi luovalla tavalla.

"Asuntohallituksen selvityksen mukaan ei kerrostaloissa lamelliluvun nostaminen yli kolmen enää tuo mainittavia kustannussäästöjä. Pientalojen osalta taas huoneistojen kytkeminen kolmen-neljän asunnon yksiköiksi näyttää tuovan sen kustannussäästön, joka tätä kautta on saavutettavissa", sanoi Alanen.

Rakentaja, pääjohtaja Antti Pelkola sanoi, että rakentajat ovat jonkin aikaa ennakoineet asunnon ostajien halukkuuden maksaa laadusta ja vastanneet siihen tuotannossaan.

"Hyvä arkkitehtuuri on myös oiva myyntivaltti. Mikä ilahduttavinta, asuntohallitus on uusissa määräyksissään hyväksynyt samat laatuvaatimukset. Silti: Miksi asuntohallitus ei osallistu kaavoitukseen? Miksi asuntohallitus vasta rahoittajana puuttuu kaavoihin sen jälkeen, kun ne ovat jo käyneet läpi lainsäädäntömme kaikki esteet? Sisäasiainministeriön alaisena virastona asuntohallituksella olisi mainio mahdollisuus vaatia itselleen oikeus lausuntojen antamiseen kaavoista jo ennakolta, jolloin sen mielestä huonoilta ratkaisuilta voitaisiin välttyä. Vai lisäksi tämä nyt jo liiallista byrokratiaa?"

Asuntopäivän järjestivät Suomen Asuntoliitto ry, Osuuskunta Asuntomessut ja Asuntoreformiyhdistys ry. Puheenjohtajana toimi Asuntoliiton puheenjohtaja Tapio Koivula.

Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset

Kansanedustaja
Pekka Löyttyniemi

Asuntopoliittisia uudistuksia on vireillä runsaasti. Vuonna 1976 viimeksi laadittu valtakunnallinen asunto-ohjelmaehdotus käynnisti monen uudistuksen valmistelun. Vuonna 1977 toimintansa aloittanut asuntoneuvosto on mahdollistanut kyseisten ehdotusten laaja-alaisen poliittisen tarkastelun.

Asuntopoliittisia uudistuksia on vireillä lähinnä sisäasiainministeriössä, asuntoneuvostossa, erinäisissä komiteoissa ja toimikunnissa sekä asuntohallituksessa. Seuraavassa tarkastellaan vuonna 1980 vireillä olevia asioita:

1 Sisäasiainministeriössä vireillä olevia asioita

1.1 Asuntotuotantolan muutokset

Sisäasiainministeriössä valmistellaan asuntohallituksen esityksen pohjalta ehdotuksia hallituksen esitykseksi laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta. Asuntotuotantolakia on tarkoitus muuttaa omaksilunastamislainan määrää, hankinta-arvon määräämistä peruskorjauslainaa myönnettäessä, vuokra-asuntojen käyttöä, korkojen ja lyhennysmaksujen lykkäystä sekä asunto-ohjelman laatimista koskevien säännösten osalta.

Lakia on tarkoitus täydentää myös siten, että kunnan ostaessa vanhan aravavuokratalon, kunnalle voitaisiin myöntää uudestaan mahdollisesti ennenaikaisesti takaisinmaksetut asuntolainat.

Kotimaisen energian käyttöä koskevaa lain tarkistusta valmistellaan.

Toimivallan siirto asuntohallitukselta kuntiin edellyttää myös eräitä laintarkistuksia.

1.2 Asumistukilain muuttaminen

Sisäasiainministeriössä valmistellaan asuntohallituksen esityksen pohjalta ehdotusta hallituksen esitykseksi laiksi asumistukilain muuttamisesta. Tavoitteena on saada esitys eduskuntaan vielä kevätistuntokauden aikana.

Muutoksen tarkoituksena on mm:

- tehdä mahdolliseksi ulottaa asumistuki peruskorjattuihin asuntoihin,
- korostaa asuntohallituksen asemaa asumistukitointa ohjaavana viranomaisena,
- tarkistaa kunnallisen lautakunnan päätösvallan siirtämistä viranhaltijalle koskevia säännöksiä,
- lisätä lakiin säännös, jonka mukaan valtioneuvosto voi määrätä tarkemmin siitä, miten asumistukea myönnettäessä hakijan olosuhteet otetaan huomioon.

1.3 Huoneenvuokralain uudistus

Huoneenvuokralain kokonaisuudistus-ehdotusta tarkistamaan astettu työryhmä jatkaa edelleen työskentelyään. Työryhmä saanee työnsä valmiiksi kevään aikana. Asian käsittely hallituksessa aloitettaneen syksyllä. Muutokset koskettavat mm. vuokrasuhteen irtisanomisaikoja ja vuokra-asuntojen välivuokrausta.

1.4 Korkotukilainajärjestelmän uudistaminen

Tämän vuoden budjetin antamisen yhteydessä annettiin eduskunnalle hallituksen esitys laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta, jonka perusteluissa todettiin, että hallituksen tarkoituksena on selvittää, missä laajuudessa asuntopoliittiset tukijärjestelmät kokonaisuudessaan huomioonottaen on tarkoituksenmukaista siirtyä tuen myöntämisestä korkotukilainoitukseen, sekä antaa vuoden 1980 aikana esitys korkotukilainojen koskevaksi lainsäädännöksi, jolloin asuntotuotantolain korkotukilainoja koskevat säännökset tulisivat tarkistettaviksi.

Uutta korkotukilainajärjestelmää on valmisteltu asuntohallituksessa. Tarvittavia lakeja koskevat hallituksen esitykset annettaneen eduskunnalle vuoden 1981 budjettiesityksen yhteydessä.

1.5 Tasoituslainajärjestelmä

Ehdotusta tarpeellisiksi lainsäädäntötoimenpiteiksi valmistelemaan asetettu työryhmä jätti mietintönsä kuluvaan vuoden 1981 alusta. Uudesta järjestelmästä pyydetään lausuntoja kevään 1980 aikana. Tasauslainajärjestelmässä on kysymys lähinnä asumiskustannusten alentamisesta pääomakustannuksia tasamalla valtion asuntolainan avulla.

1.6 Riittävän vastaantulolainoituksen varmistaminen ja asuntosäästämissen edistäminen ym.

Omistusasuntojen rahoitustyöryhmä on jättänyt mietintönsä 9.11.1979. Asunto-neuvosto on antanut asiasta lausuntonsa. Mietintö on käsiteltävänä asuntorahoituksen neuvottelijoilla. Mietintöön sisältyy esityksiä mm. omistusasuntojen vastaantulolainoituksesta ja asuntosäästämissen edistämisestä mm. korkopalkkiojärjestelmän muodossa.

1.7 Valtion lainojen myöntäminen vanhan asunnon harikkimista varten

Asiassa ehdotusta laatimaan astettu työryhmä on jättänyt mietintönsä vuoden 1980 helmikuussa. Työryhmä esittää mm. uuden korkotukilainoituksen käyttöä tässä yhteydessä. Lausuntovaihe asiasta on aloitettu ja hallitus tuonee esityksensä eduskuntaan vuoden 1981 budjettiesityksen yhteydessä.

1.8 Asuntopolitiikan tavoitelaki

Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta on aloittanut työskentelynsä ja sen määräaika päättyy vuoden 1980 lopussa. Asuntoneuvosto on antanut asiasta vuoden 1980 helmikuussa oman kannanottonsa. Tarkoituksena on esittää säädettäväksi asuntopolitiikan tavoitelaki puitelakina, jolloin asuntopoliittiset tarkemmat keinot säädettäisiin nykyiseen tapaan useassa erityislaissa.

1.9 Asuntojen energiaohjelma

Asuntojen energiaohjelmatoimikunta saanee työnsä valmiiksi 1.7.1980. Toimikunta tulee tekemään esitykset energian käyttötavoista ja energian säästötoimenpiteistä.

1.10 Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen ongelmat

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen määrää ja poistumaa selvittämään on asetettu toimikunta, joka pyrkii saamaan työnsä valmiiksi vuoden 1980 syksyyn mennessä.

1.11 Kausivaihteluista aiheutuvien ongelmien poistaminen

Sisäasiainministeriö asetti 6.3.1980 toimikunnan, jonka tulee kuluvaan vuoden joulukuun loppuun mennessä tehdä ehdotuksensa ensisijaisesti valtion asuntolainoittamassa omakotirakentamisessa sekä asuntojen peruskorjaustoiminnassa ja energiataloudellisella korjausavustuksella suoritetussa korjaustoiminnassa aiheutuvista kausivaihteluista aiheutuvien ongelmien poistamiseksi.

1.12 Asunnonostajan suojajärjestelmä

Oikeusministeriö on 20.3.1980 asettanut toimikunnan, jonka tehtävänä on selvittää "kaikentyyppisten asuntojen markkinoinnissa esiintyvät epäkohdat ja niiden torjumiseksi tarvittavat toimenpiteet". Toimikunnan on myös selvitettävä, onko tarkoituksenmukaista ulottaa kuluttajansuojalaki koskemaan asuntojen markkinointia vai olisiko suojaa kehitettävä muilla tavoin. Työn määräaika on vuoden 1981 loppuun.

1.13 Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

Tätä työtä valmistelemaan on myös 20.3.1980 asetettu toimikunta, jonka tehtävänä on selvittää asunto-osakeyhtiölainsäädännön puutteet, asunto-osakkeen ostajien asema perustajaurakoitsi-

jatapauksissa ja asunto-osakeyhtiöiden hallintoa koskevien säännösten kehittämismahdollisuudet. Työn määräaika on vuoden 1981 loppuun.

2 Asuntoneuvoston työohjelma

2.1 Asuntotuotannon määrä- ja laatu-tavoitteet

Asuntoneuvosto selvittää edelleen valtakunnallisen asunto-ohjelman määrällisten ja laadullisten tavoitteiden tarkistamista. Työn valmistuminen riippuu valtakunnallisen asuntorekisterin tietojen hyödyntämisestä.

2.2. Kunnallinen asunnonvälitys

Asuntoneuvosto on antanut lausunnon kunnallista asunnonvälitystä selvitelleen työryhmän mietinnöstä. Työryhmä on esittänyt mietinnössään mm. kunnallisen asunnonvälityksen laajentamista. Annetut lausunnot asiasta ovat hyvin ristiriitaiset.

2.3 Puutteellisesti asuvien vähävaraisten väestöryhmien asunto-olojen parantaminen

Asuntoneuvosto on valmistelemassa lausuntoa puutteellisesti asuvien vähävaraisten väestöryhmien asunto-olojen parantamista selvitelleen työryhmän mietinnöstä.

2.4 Hitas-järjestelmä

Asuntoneuvosto on valmistelemassa lausuntoa kunnan tukeman asuntotuotannon sääntelyä selvitelleen työryhmän mietinnöstä. Lausunnot asiasta ovat hyvin ristiriitaiset.

2.5 Verotuksen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntoneuvosto selvittää vuoden 1980 kevätkauden kuluessa verotuksen vaikutusta asumiskustannuksiin.

2.6 Asuntolainoitusjärjestelmän kehittäminen

Asuntoneuvosto antaa kevään kuluessa kannanottonsa asuntolainoitusjärjestelmän kehittämiseen.

2.7 Talotyypinjakautuma ja kaavatilanne

Asuntoneuvosto selvittää talotyypinjakautumaa ja kaavatilannetta vuoden 1980 aikana.

2.8 Asuntorakentamisen kokeilu- ja kehittämistoiminta

Asuntoneuvosto selvittää asiaa vuoden 1980 aikana.

2.9 Vuokrien enimmäiskorotusohje

Asuntoneuvoston vuokrajaosto tulee jälleen tänä vuonna laatimaan asiassa omat esityksensä ja myös tekemään kannanoton asuinhuoneistojen kohtuullisena pidettävistä vuokrista.

3 Asuntohallituksen valmistelussa olevia asioita

3.1 Asuntohallinnon tehtävien delegointi

Sisäasiainministeriö on päättänyt, että eräitä asuntohallinnon tehtäviä siirretään kuntien suorittavaksi vuoden 1981 alusta. Delegointia valmistellaan

asuntohallituksessa. Asia vaatii myös asuntotuotantolain tarkistuksen.

Omakotitalojen osalta delegointi on suhteellisen selvä. Asiaan liittyy myös riittävän tehokkaan koulutuksen ja tiedotuksen hoitaminen sekä ohjeiden laatiminen.

3.2 Asuntolainojen käyttösuunnitelma

Asuntohallitus tekee vuosittain esityksen asuntolainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelmaksi, jonka valtioneuvosto vahvistaa kuultuaan asuntoneuvostoa. Seuraava käyttösuunnitelma laaditaan vuodeksi 1981.

3.3 Asuntolainoituksen tulorajat

Asuntohallitus valmistele vuoden 1980 loppupuolella jälleen esityksen tulorajojen tarkistamiseksi. Asuntotuotantolain 5 pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvosto tekee asiasta päätöksen.

3.4 Yleishyödyllisten yhteisöjen nimeäminen

Asuntohallitus valmistele 1.1.1980 voimaantulevan asuntotuotantolain 6 pykälässä tarkoitettujen yleishyödyllisten yhteisöjen nimeämistä, josta valtioneuvosto tekee päätöksen. Kyseisten yhteisöjen anomukset on jätetty asuntohallitukseen helmikuun lopussa. Yleishyödyllisten yhteisöjen nimeäminen liittyy pysyvien vuokra-asuntojen omistusoikeuteen.

Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kuluttajansuojasta

Monen vuoden käytäntö on osoittanut, että RS-järjestelmä on pystynyt suhteellisen joustavalla tavalla, aiheuttamatta turhaa byrokratiaa, luomaan asunnonostajalle tyydyttävän suojan.

Näin sanoi Suomen Asuntoliitto lausunnossaan asunnonostajan kuluttajansuojasta Rahalaitosten neuvottelukunnalle. Samalla liitto jätti asian tiedoksi myös sisäasiainministeriölle.

Lausunnossaan Rahalaitosten Neuvottelukunnalle Asuntoliitto esitti seuraavaa:

Kun otetaan kantaa asunnonostajan kuluttajansuojakysymyksiin, lienee tarkoituksenmukaista erikseen tarkastaa toisaalta sitä tapausta, että ostetaan uudisrakennuksesta huoneistoja, ja toisaalta ns. vanhojen huoneistojen ostamista. Nämä tapaukset eroavat toisistaan mm. siinä, että uudisrakennuksesta ostettua huoneistoa ei myyntihetkellä yleensä ole edes olemassa. Riski on yleensä ollut suurempi ostajalle, joka ostaa huoneiston uudisrakennuksesta, joka ei ole ollut valmis, kuin ns. vanhan huoneiston ostajalle.

Vuonna 1972 ottivat pankit käytäntöön ns. RS-järjestelmän eli rahalaitosten asunnonostajan suojajärjestelmän. RS-järjestelmää sovelletaan kaikkiin rakennuskohteisiin, joille on myönnetty pankkiluottoa edellyttäen, että kohteista rakennusaikana tarjotaan osakkeita yleisölle.

RS-järjestelmän tarjoama suoja käy-

nee pääosaltaan selville alla mainitusta erittelystä:

— Ennen kuin rakennuskohdetta saadaan markkinoida, RS-pankki allekirjoittaa RS-sopimuksen asunto-osakeyhtiön ja grynderin kanssa ja tarkastaa tässä yhteydessä osakeyhtiön perustamisasiakirjat sekä tonttia koskevat asiakirjat, kuten esimerkiksi tontin kauppakirjan, lainhuutotodistuksen ja rasiustodistuksen. Asiakirjat säilytetään RS-pankissa, jossa ne ovat ostajien nähtävänä.

— RS-pankki tarkastaa, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin.

— Rakennuttaja luovuttaa asunto-osakeyhtiön haltijavelkakirjat RS-pankille, joka huolehtii siitä, että näitä käytetään ainoastaan taloyhtiön lainojen vakuudeksi.

- RS-pankki tilaa osakekirjat Suomen Pankin Setelipainosta ja luovuttaa ne talon valmistuttua ostajille tai pantinhaltijoille. Osakekirjoja ei siis anneta rakennuttajan haltuun missään vaiheessa.
- Vain RS-pankki antaa osakkeista panttaustodistuksia. Näin estetään kaksoispanttauksia.
- Rakennuttaja tallettaa RS-pankkiin vakuuden, joka on 10 % jokaisen myydyin huoneiston kauppahinnasta. Vakuus säilytetään RS-pankissa ostajien lukuun ja voidaan käyttää ostajien hyväksi, esimerkiksi mikäli rakennuttaja tekee konkurssin.
- Ennen kuin 10 %:n vakuus talon valmistuttua vapautetaan, rakennuttajan on luovutettava asunto-osakeyhtiölle vuositakuukorjausten suo-

ASUNNONOSTAJAN SUOJAA KOSKEVA TOIMENPIDE-EHDOTUS

Asunnonostajan suojan näkökannalta katsottuna olisi tärkeätä, että kaikki rakennusprojektit, jotka myydään tai tarjotaan myytäväksi rakennusaikana, kuuluisivat RS-järjestelmään. On olemassa eräitä ikäviä, tuoreita käytännön tapauksia, jotka todistavat tämän toteamuksen paikkansapitävyyden.

Voimassa olevien sääntöjen mukaan RS-järjestelmä koskee rakennuskohteita, jotka tarjotaan myytäväksi rakennusaikana, edellyttäen, että rakennusprojekti varten on myönnetty pankkiluottoa. Jos grynderi lähtee toteuttamaan projektia ilman pankkiluottoa, rakennusprojektin ei näin ollen tarvitse liittyä RS-järjestelmään. Mikäli pankit

rittämiseksi vakuus, joka on vähintään 2 % rakennuksen hankinta kustannuksista.

- Kaikki kaupat tehdään käyttäen RS-4-kauppakirjalomaketta, jossa ostajan edut on huomioitu. Kauppakirjassa on esimerkiksi maininta siitä, että ostajilla on oikeus valita rakennustöitä varten valvoja, kun puolet asunto-osakeyhtiön huoneistoista on myyty. Valvojan välityksellä ostajat voivat seurata rakennustöiden edistymistä ja tasoa.

Monen vuoden käytäntö osoittaa, että RS-järjestelmä on pystynyt suhteellisen joustavalla tavalla, aiheuttamatta turhaa byrokratiaa, luomaan asunnonostajalle tyydyttävän suojan.

eivät vakuutena hyväksyisi rakenteilla olevan yhtiön osakkeita, ellei yhtiö kuulu RS-järjestelmään, myöntäessään luottoa asunnonostajille pakotettaisiin käytännössä kaikkia kohteita RS-järjestelmään, koska harva kohde pystytään rakennusaikana myymään ilman että asunnonostajat tarvitsisivat lainaa asunnon ostoa varten.

RS-järjestelmä antanee ostajalle tyydyttävän suojan taloudellisia ja juriidisia riskejä vastaan, toisin sanoen ostaja voi luottaa siihen, että hänelle luovutetaan ostamansa osakkeet talon valmistuttua sekä, että taloyhtiön velat eivät ylitä taloussuunnitelmassa mainittua velkamäärää.

Konkurssitapauksissa riittänee yleensä 10 % vakuus peittämään lisäkustannukset, edellyttäen ettei osakkeiden kauppahinta ole suoritettu etupainoisesti. Tämän välttämiseksi olisi syytä RS-järjestelmässä käytettävässä kauppakirjalomakkeessa sitoa ostajan maksuerät eri rakennusvaiheisiin siten, ettei maksu tapahdu etupainoisesti.

RS-järjestelmä edellyttää, että kun vähintään puolet taloyhtiön huoneistoista on myyty, niin ostajat saavat valita oman valvojan rakennustöitä varten, jonka kustannuksesta grynderi vastaa. Käytännössä tapahtuu usein niin, että kun puolet huoneistoista on myyty, niin talo on valmis tai melkein valmiiksi rakennettu. On itsestään selvää, että valvojalla tässä myöhäisessä vaiheessa on hyvin vaikeata puuttua rakennuksen teknillistä toteutusta koskeviin kysymyksiin.

Ostajien näkökannalta tyydyttävä teknillinen valvonta edellyttää, että heidän edustamansa valvoja on mukana varhaisessa rakennusvaiheessa. Jotta tämä käytännössä olisi mahdollista, tulisi rakennuskohteelle valita valvoja esimerkiksi jo siinä vaiheessa kun 10 % osakkeista on myyty.

Rakenteilla oleva asunto sijaitsee usein alueella, joka ei ole valmiiksi rakennettu. Siten puuttuvat usein osittain palvelurakennukset, koulut, tiet jne. Asunnonostajalle, joka on ostamassa huoneistoa tällaiselta uudisrakennusalueelta, on hyvin tärkeätä saada helpolla tavalla todellisuuteen perustuvia tietoja siitä, milloin koulut rakennetaan, milloin kaupat ja tiet sekä tietoja asemakaavasta ja yleensä tietoja alueen suunnittelusta.

Koska asianomainen kunta on se viranomaisena, joka lähinnä tuntee alueen tulevan kehityksen, olisi tarkoituksenmukaista, että kunnat velvoitettaisiin uusien rakennusalueiden osalta laa-

timaan selvityksen palvelujen, teiden, koulujen jne. suunnittelusta ja tulevasta kehityksestä.

Ns. vanhat huoneistot

Todetaan, että uusi kiinteistönvälittäjänasetus astuu voimaan vuoden 1980 aikana, mikä lainsäädäntö sisältää useita parannuksia ostajan kuluttajansuojan näkökannalta katsottuna. Mm. vakuuden asettaminen mahdollisten vahingonkorvausvaatimusten vakuudeksi tullee pakolliseksi. Tältä osin olisi erityisen tärkeää, että kiinteistönvälittäjän asettama vakuus olisi riittävän suuri samaten kuin että olisi selvät säännöt siitä, miten se on ostajan käytettävissä vahingon sattuessa.

Tarkkoja lukuja ei ole olemassa, mutta on katsottu, että jopa 40 % ns. vanhojen huoneistojen tai kiinteistöjen myynnistä tapahtuu ilman kiinteistönvälittäjää. Nimenomaan näissä tapauksissa on ostajan kuluttajansuojan näkökannalta tärkeätä, että asiantuntevaa apua sekä helpotajuisia informaatiota on saatavissa. Koska pankeilla on asunto- ja kiinteistökaupoissa hyvin keskeinen osa mm. rahoittajana, olisi luonnollista ja tarkoituksenmukaista, että pankit myös mitä tulee itse kaupanteon olisivat apuna.

Tältä osin seuraava toimenpideluettelo:

- pankit keskitetysti informoivat asiakkaita siitä millä tavalla he pystyvät avustamaan asunnonostajia (esim. notariaattipalveluna)
- pankit kehittävät kauppakirjalomakkeen, joka otetaan käyttöön kaikissa pankeissa ja jossa ostajan suoja on otettu huomioon
- pankit kehittävät yhdessä esitteen, jossa helpotajuisella tavalla kerrottaisiin niistä asioista, joihin kannattaa kiinnittää huomiota asuntokauppaa tehdessä.

Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta

Suomen Asuntoliitto järjesti 20.3.1980 keskustelutilaisuuden asunnonostajan oikeusturvasta. Tilaisuuden alustajina toimivat lainsäädäntöneuvos *Paavo Nikula*, pankinjohtaja *Olli Tenkanen* ja toimitusjohtaja *Thorolf Ferm*.

Lainsäädäntöneuvos *Nikula* totesi, että asunnonostajan turvajärjestelyt ovat edelleen vapaaehtoisella pohjalla. Asuntokauppaa koskevat kiinteistön ja arvopaperien — asunto-osakkeen — kauppa koskevat säännökset, joissa on jotakuinkin tyhjentävästi säännelty esim. kahdellemyynti, mutta tämä ei liene käytännössä läheskään yhtä yhteinen ohjelma kuin esim. kaupan kohteessa myöhemmin ilmenevät puutteellisuudet ja näistä asunnon ostajalle aiheutuvat taloudelliset tappiot, sanoi *Nikula*.

Hänen mukaansa juuri näiltä osin suojan tarve on suurin. Tarvitaan säännökset siitä, että asunnonostajan on saatava luotettavat tiedot kaupan kohteen teknillisestä ja taloudellisesta laadusta. On annettava säännökset siitä, miten jakautuu vastuu, jos tietojenantovelvollisuus laiminlyödään. Ja on järjestettävä menettely, jolla riittävuudet nopeasti ja luotettavasti selvitetään, huomautti *Nikula*.

Hän totesi, että 1974 mietintönsä antanut asuntoturvatoimikunta katsoi,

että yhteiskunnan tulee huolehtia asunnonostajan turvajärjestelyjen suunnittelusta ja perusteiden määrittämisestä. Tämän mukaisesti asunnonostajan turvajärjestelmä, jota toimikunta ehdotti, rakentui viranomaistoimintaan. Ehdotusta pidettiin kalliina ja byrokraattisena, eikä sitä toteutettu. Kustannukset olisivat jääneet veronmaksajien kannettaviksi.

Käytännössä olevan RS-järjestelmän kustannukset siirtyvät yleensä aina asunnonostajan maksettaviksi. Kuluttajasuojalainsäädännön mukainen turva jäisi taas yhteiskunnan eri veronmaksajien kustannettavaksi. Sinänsä tämä vaihtoehto muodostuisi ilmeisesti halvemmaksi kuin asuntoturvatoimikunnan ehdottama järjestelmä, arveli *Nikula* alustuksessaan.

Pankinjohtaja *Olli Tenkanen* totesi esityksessään, että RS-järjestelmä antaa ostajalle varsin pitkälle menevän kuluttajan suojan silloin, kun asunto ostetaan vapaarahoitteisesta uudisrakennuksesta. Asunto-osakeyhtiön paperit ovat kunnossa, kaikki velat ja kiinnitykset ovat tiedossa, osakekirjoihin ei voi liittyä salaisia panttioikeuksia eikä kaksoisluovutuksia, kauppahinta on kiinteä ja kauppaehdot vahvistetun kaavan mukaisia.

Asunnonostajalla on panttioikeus ostamiinsa osakkeisiin heti kaupanteon jälkeen, minkä lisäksi hänen hyväksyen on voimassa kauppahinnasta laskettava 10 %:n suuruisen vakuus siltä varalta, että rakentamisvaiheessa kuitenkin sattuisi häiriöitä. Asunto-osakeyhtiö saa järjestelmän mukaan 2 %:n vuositakuun ja ostajilla on oikeus valita rakennustöiden valvoja heti, kun puolet talon asunnoista on myyty. *Tenkanen* totesi, että näin laajaa kuluttajasuojaa voidaan pitää riittävänä.

Se, että RS-järjestelmä ei anna suojaa epäviihtyisän ympäristön varalta, olisi alustajan mielestä hoidettava siten, että kunta antaa tähänastista enemmän tietoja uudisrakennusalueiden kokonaisuunnittelusta. Kunnan pitäisi tässä tiedottamisessa olla aktiivinen ja esimerkiksi asettaa mainituille alueille vaikkapa ilmoitustauluja, joista tuleva rakennuskehitys kävisi ilmi.

Vielä *Tenkanen* huomautti siitä, että RS-kauppakirjan ehtojen mukaan ostajalle on esitettävä rakentamista koskevat perusasiakirjat ja että ostajan on puolestaan myös tarkoin perehdyttävä niihin. Näiden tietojen varassa ostajan on sitten päätettävä, tekeekö hän kaupan vai ei.

Yhtenäisempää käytäntöä RS-järjes-

telmän soveltamiseen toivoi alustuksestaan toimitusjohtaja *Ferm*. Hänen mukaansa pankkien olisi luotava yhtenäiset puitteet sille, kuinka monessa ja kuinka suurissa erissä myyjä on oikeutettu perimään maksut ostajilta. *Ferm* ehdotti myös, että ostajien kokouksessa tehtävä valvojan valinta toteutettaisiin pankin toimesta välittömästi, kun RS-sopimus on allekirjoitettu. Ostajilla olisi sitten oikeus joko hyväksyä pankin nimeämä valvoja tai valita toinen tilalle.

Ferm toivoi myös lisättäväksi ostajille annettavaa informaatiota. RS-velvoitteen kahden kokouksen lisäksi olisi *Fermin* mielestä pidettävä ainakin yksi kokous pari viikkoa ennen talon valmistumista. Ostajien kokouksessa olisi valittava myös ns. varjohallitus, joka edustaisi ostajia työmaakokouksissa ja neuvotteluissa ja joka hoitaisi taloyhtiön asioita heti rakennuksen valmistumisesta alkaen. Pankkien olisi myös valvottava, että mainonta on oikeaa ja hintatiedot yhtenäiset. Lisäksi *Ferm* esitti eräitä muita muutoksia RS-menetelyyn todeten kuitenkin, että järjestelmä sinänsä on toiminut hyvin, eikä tarvetta asunnonostajaa koskevien säännösten kehittämiseen lainsäädäntöteitse ole ilmennyt.

Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella

Yliarkkitehti Pentti Pantzar:

Rakentamisen arjessa vallitsevat kovat lait. Käytävissä olevat varat ovat niukat, aikaa on vähän, lupamenetelyt ja valvonta ovat tiukkoja. Tulosten pitäisi olla laadullista ja käyttökelpoista, muutetaanhan rakentamisella ympäristöä peruuttamattomasti sekä sidotaan käyttäjä pitkäaikaisesti toteutettuun rakennusratkaisuunsa. Rakentamistapah-tuman eri osapuolten tavoitteet ovat moninaiset ja osin ristiriitaisetkin, Rakennuttaja haluaa vähällä rahalla nopeasti paljon ja hyvää; yhteiskunta valvoo rakentamisen yleisiä ympäristövaikutuksia, yksittäisten ratkaisujen sopeutuvuutta yhteisiin puitteisiin, rakentamisen sopeutumista kansantaloudellisiin tavoitteisiin sekä turvaa yksittäisen käyttäjän terveyttä ja viihtyisyyttä rakentamista säännöksillä; urakoitsija pyrkii kilpailukykyiseen hintaan hankki-maan töitä ja toimeentulonsa. Kaikki rakentamisen osavaiheet ja resurssit puristetaan tehokkaimmilleen: tilankäytö minimoidaan, suunnittelu-aika ja -kustannukset tingitään alarajoille, rakennustekniikan kehityksellä hidastetaan kustannusten nousua, yrittäjävoitot kapenevat kovan kilpailun vallitessa, lyhytrakenteinen luototus ahdistaa rakennuttajan tiukoille. Mistä löytyy se ”väljyys” ja ilmapiiri, mitä tarvitaan

innovointiin, rakentamisen prosessin eri vaiheiden kehittämiseen ja uudistamiseen?

Kehittelyn mahdollisuudet

Kilpailuolosuhteet ovat tarjonneet kasvupohjaa tuotantotekniikan sekä tarvi-ke- ja rakennusaineteollisuuden kehitymiselle. Otetut riskit ovat olleet rajoitetut ja uusien menetelmien ja rakennusosien tarjoamat kustannussäästöt ovat kattaneet kehittälykustannukset. Perustutkimuksen osuuttakaan ei tule unohtaa teollisen rakentamisen järjestelmien kehittämisessä, esim. BES ja PLS-80 järjestelmät.

Huonommat kehitysedellytykset ovat olleet normaalin rakentamistoiminnan puitteissa suunnittelun, niin yhdyskuntasuunnittelun kuin rakennussuunnitelunkin alueella. Uusia ajatuksia kylläkin näyttäytyy aika-ajoin, mutta rakentamisen kova todellisuus painaa jalat maahan, liikoja riskejä ei oteta. Rakennuttajallekin tuntuu aiemmin koetellut ratkaisut turvallisemmilta kuin riskit, jotka seuraavat mahdollisuutta saada jotain uutta, jonka käyttökelpoisuudesta ei ole varmuutta. Samanlainen kehityksen jarruilmio vallitsee myös yhteis-

VALTIOLLISET ASUNTOJEN KOERAKENNUSOHJELMAT

| maa | valtion koerakennus-ohjelma | aloitus-vuosi | pääasiallinen aihepiiri | toteutus-määrä | ohjelman budjetti | kohteiden pää-rahoitus | kohteiden tukeminen |
|------------------------|---|---------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Ruotsi | Experimentverksamhet inom bostadsbyggandet Experimentbyggande inom energiområdet | -72 -77 | energia | 1500 as/v | 32 Mkr 20 Mkr/v | normaalisti | erikoiseksia määräyksistä riskilaina |
| Norja | Tett småhusbebyggelse | -74 | asukkaiden osallistuminen | 1500 as/v | | Husband | avustus 500 kr/asunto |
| Hollanti | Experimentele Woningbouw | -68 | asumismuodot | 1500 as/v | | sosiaalista asuntotuotantoa | 5000 Hfl/as max.avustus |
| Ranska | Plan-Construction | -71 | asuminen tekniikka | 3-4000 as/v | 360 M F/5 v | sosiaalista asuntotuotantoa | lisälaina ja avustus |
| Saksan Liittotasavalta | Versuchs-Vergleichsbauten und Demonstrativmassnahmen | -51 | teoll. tuot. taloudellisuus asuminen | 1500 as/v | 26,5 M DM/v | sosiaalista asuntotuotantoa | lisälaina ja joskus avustus |
| Itävalta | Demonstrativbau | -70 | asuminen tekniikka | | 57,6 M S/73 | sosiaalista asuntotuotantoa | avustus |
| Puola | kokeilua (prototyypiasunnot) | -60 | tekniikka | | | | |
| Tšekkoslovakia | kokeilua | -50 | asuminen tekniikka | | | | |
| Unkari | kokeilua | -59 | tekniikka | | | | |
| Neuvostoliitto | kokeilua (mallitalot) | -67 | asuminen tekniikka | | | | |

kunnan asettamien uusien tavoitteiden toteutumisessa, riskiä ennen kokemattomien ratkaisujen esim. uusien energiaratkaisujen käyttöönotosta ei ota rakentaja eikä niitä voida säilyttää asukkaidenkaan kannettavaksi. Jos tavoitteet ovat yhteiskunnan kannalta tärkeitä ja kiireellisiä, ei myöskään kaupallisen kehitystoiminnan voi olettaa ilman julkisen rahoituksen myötävaikutusta ohjautuvan toivotulla tavalla.

Muutoksia tarvitaan

Asumisen muodot, toiminnalliset ratkaisut niinkuin muutkin toimintojen tilaratkaisut tulisi aika-ajoin saattaa uudelleen tarkastelun kohteeksi. Toimintojen sisältö muuttuu, tulee uusia näkemyksiä tilojen yhteis- ja moninaiskäytömahdollisuuksista, tulee uusia haasteita olemassa olevan rakenteen ja ympäristön hyväksikäyttämiseksi, kuten asuntokannan perusparannuksella ja aiemmasta käytöstä esim. teollisuudelta vapautuneiden tilojen kehittämisellä uusiin käyttötarpeisiin. Ympäristön tulisi kehittyä yhteiskunnan myötä, vastata aktiivisesti uusiin haasteisiin. Rakentamisen todellisen sisällön muutokset tapahtuvat kuitenkin jähmeästi — rakennusprosessi on kaikkine vaiheineen muuttumista vastustava järjestelmä.

Koerakentaminen, kehityksen väline

Tarvitaan ilmapiiri, jossa syntyy uusia ajatuksia, tarvitaan perustutkimusta, soveltavaa kehitystyötä, kokeilutoimintaa ja hyväksi todettavien uudistusten soveltamista yleiseen käytäntöön.

Rakennustoiminnan tuotteen, ihmisen asuman ja käyttämän rakennuksen luonteesta johtuu, että uusien ratkai-

sujen onnistumista voidaan arvioida vasta todelliseen käyttöön verrattavasta tilanteesta. Inhimillisen toiminnan simuloiminen tutkimuksen teoriatasolla tuntuu ylivoimaiselta tehtävältä. Näinollen hiukankin tehokkaampi ja määrätietoisempi rakennusalan kehittäminen edellyttää koerakentamistoimintaa. Samoin tulisi yhteiskunnan antamia uusia tavoitteita ja määräyksiä monasti selvittää koerakentamismenettelyllä ennen niiden laaja-alaista soveltamista.

Koerakentaminen ei sinänsä ole ajatuksena Suomessakaan uusi. Jo kymmenen vuotta sitten ilmestyi koerakentamistoimikunnan mietintö aiheesta ja tämän jälkeenkin on monissa eri yhteyksissä kiinnitetty huomiota koerakentamistoiminnan tarpeellisuuteen. Kuitenkin tarvittiin ilmeisesti riittävän voimakas ulkoinen muutos, energia-kriisi, jotta koerakentaminen nousi todella vakavaksi keskustelun aiheeksi sekä sai valtion vuoden 1980 tulo- ja menoarvioon erityisen määrärahan: 2 milj.mrk käytettäväksi rakennusten energiataloudelliseen tutkimukseen liitettävään koerakentamisen tukemiseen. Valtiohallinnon eri lohkoilta on aiemminkin ollut saatavissa rahoitusta tuotekehittelyluontoiseen rakentamiseen sekä mallirakentamiseen. mutta varsinaisen koerakentamistoiminta on rajoittunut lähinnä suurempien rakennuttajien kuten esim. rakennushallituksen, eräiden kaupunkien ja rakennusyrityksien omiin hankkeisiin. Valtion rahoitusjärjestelmää tulisi avata yleisemmäksi koerakennustoiminnan riskirahoitukseksi, joskin energia kysymykset ovat tänään ensiarvoisen tärkeitä. Mitään osakysymystä ei voida kuitenkaan selvittää irrallisena ilmiönä vaan osana kokonaisuutta ja onkin odoteltavissa jo ensimmäisten energiakoerakentamiskohteiden tuovan mukanaan joukon muitakin toiminnallisia, teknillisiä, yhdys-

kuntarakenteellisia ja ympäristöongelmia, joidenka kokeilemista samassa yhteydessä ei voi eikä ole tarkoituksenmukaista sivuuttaa.

Koerakennustoiminnan nyt käynnistyessä on samalla selkiintymässä käsitteet sekä noudatettavat pelisäännöt ja vastuunjako eri osapuolten välillä.

Kokeilurakentamisen erottaa kehittämiskäytännöstä otettavan riskin luonne. Koerakentamiseen liittyy aina tavallista suurempi riski, jonka mahdollisesti aiheuttamien haittojen laajuutta on pyrittävä rajoittamaan. Kehittämiskäytännössä sensijaan riskitekijät ovat jo ennen rakentamista poistettu tai ne ovat muutoin tavanomaisia.

Koerakentamiseen liittyy aina perustana tutkimustoimintaa. Koerakentamisen lähtökohdaksi on oltava selvä "idea" jonka toteutumista rakentamisen avulla selvitetään tutkimusta ja seurantaa hyväksikäyttäen. Lopputuloksena tulee olla testattu tieto siitä voidaanko ratkaisua hyödyntää laaja-alaisemminkin rakennustoiminnassa.

Koerakentamismenettelyä tulisi voida soveltaa minkä tahansa rakentamisprosessin osan kehittämiseen. Tutkimustuloksen kannalta on kuitenkin tärkeää, että kokeiltava osa prosessista on selvästi rajoitettu ja yksilöitävissä. Näin tarkoin rajoittaen voitaisiin esim. kokeilla jonkin uuden rakentamismääräyksen tai rakennusteknillisen ohjeen vaikutusta. Samoin voidaan kokeilla uuden suunnittelukäytännön esimerkkisi asukkaiden itesuunnittelun tai myötäsuunnittelun merkitystä rakennusprosessissa.

Tämän tapaisia hankkeita onkin viimeaikoina ollut vireillä esim. eräät itesuunnittelukokeilut sekä myötäsuunnittelukokeilu (Asuntoliiton ASU-projekti). Tuntuukin siltä, että uusien tavanomaisesta rutiinista poikkeavien suunnittelutapojen kehittämiseen olisi

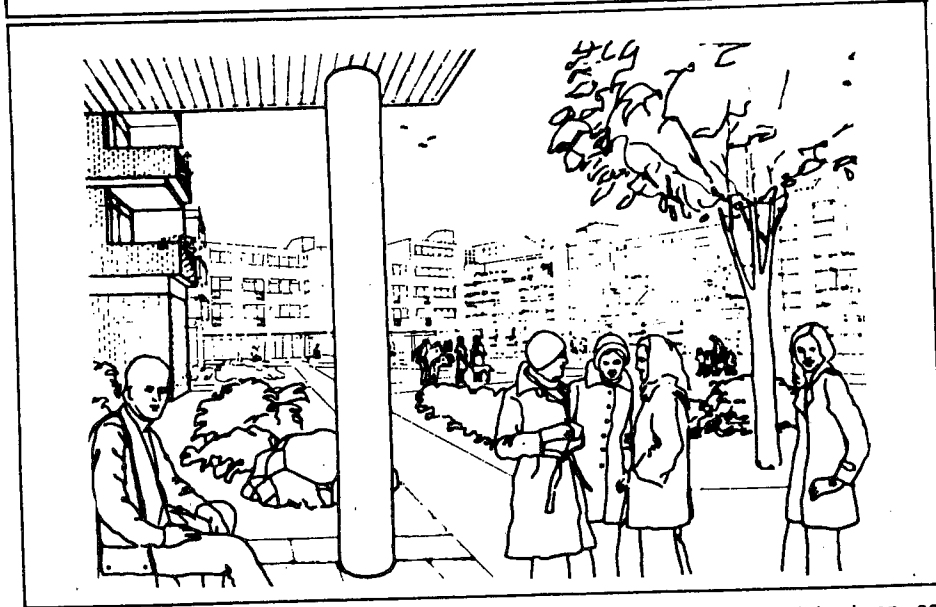
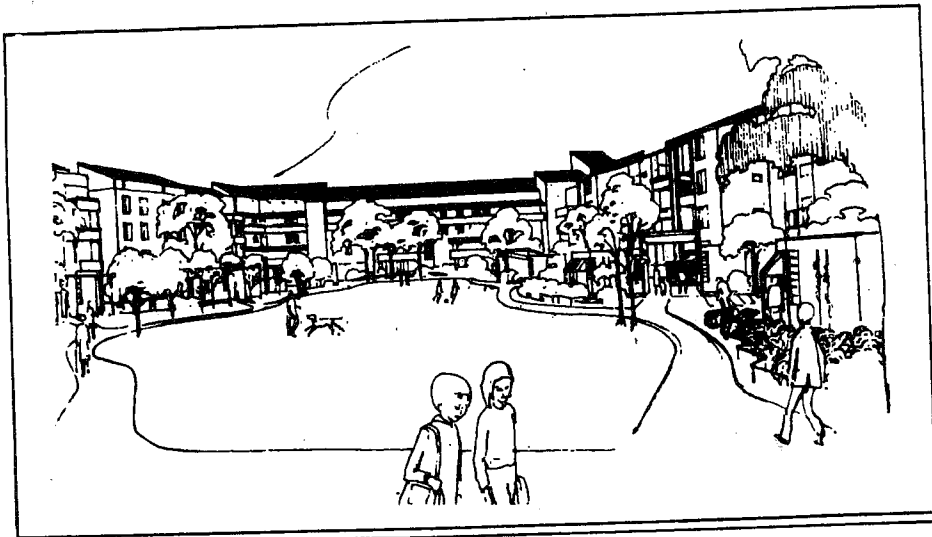
syötä panostaa tavanomaisen koerakentamisen myötä. Vaikkakin kaikki suunnittelu tavallaan on uuttaluovaa työtä ja kaikki koerakentaminen edellyttää suunnittelupanosta on tavanomainen suunnittelukäytäntö sille osoitettuineen taloudellisine rajoitetuine resursseineen ratautunut perinteelliselle uralleen. Otaen huomioon suunnitteluvaiheessa lukkiintuvien asioiden määrän, kannattaisi suunnittelujärjestelmiä tuulettaa ja hakea siltä lähtökohdalta uusia suuntia esim. tutkimuksen ja suunnittelun nykyistä peremmäksi kytkemiseksi tai toisaalta suunnittelumenetelmien hyödyntämiseksi tutkimuksessa tai viranomaiskäytännössä erityisselvityksiin.

KEKO-PROJEKTI

Suomen oloissa tunnustuksen ansaitsee Helsingin kaupungin käynnistämä kokeilu- ja kehittämistoiminta, minkä puitteissa on pyritty kehittämään kerrostalorakentamista ja -asumista (KEKO-projekti) sekä pientalorakentamista ja -asumista (PIKO-projekti).

KEKO-projekti käynnistyi kaupungin asuntotuotanto-ohjelmassa esitettyjen kehittämisperiaatteiden pohjalta vuonna 1978 pidetyllä asiantuntijaseminaarilla. Projekti organisoitiin ja toteutuskohteiksi valittiin:

Malminkartano tarkoituksella kokeilla mm. pienryhmämuodostusta ja -toimintaa, ilmalämmitystä, energiaratkaisuja, arkkitehtonisia ratkaisuja, asuntokohtaisia ulkotiloja ja avointa päiväkotia
Malmi tarkoituksella kokeilla mm. asukassuunnittelua, asukasyhteisöjen toimintaa, lapsen huo-



Tulevaisuudenkuvia Malminkartanon alueelta, kun koerakentamisen tulokset on sovellettu käytäntöön.

mioonottamista suunnittelussa, asuntokohdaisia ulkotiloja, yhden hoitoryhmän päiväkotia, asuntoratkaisuja ja arkkitehtuuria

Länsi-Pasila

tarkoituksella kokeilla mm. katutilan aktivoimista, asuntoratkaisuja, talotyyppejä ja arkkitehtuuria

Samalla pyrittiin valitsemaan kohteet

siten, että ne eroavat luonteensa, rahoitusmuotonsa, hallintasuhteensa sekä suunnittelumenettelytavan suhteen: Länsi-Pasila on vapaarahoitteinen, ideakilpailun pohjalta suunniteltava tehoakaan kerrostaloasutuksen uusia ratkaisuja hakeva kohde; Malminkartano on kaupungin tuottama lähiötyyppinen vuokra-asutuskohde, jonka suunnittelu tapahtuu kutsukilpailun pohjalta ja Malmi on "omistusrava"-kohde, jossa käytetään tehostetusti ohjattua suunnittelua ja joka sijaitsee vanhan asutuksen läheisyydessä aluekeskusalueella.

Kaikki kohteet kuuluvat normaaliin kaupungin rakennusohjelmaan ja rakennustöihin pitäisi päästä kaikissa kohdeissa vuoden 1980 aikana.

KEKO-projektin päätavoitteena on löytää keinoja parantaa asuinkerrostalon asuttavuutta ja arvostusta hake-

malla kokeilukohteita rakentamalla ja tähän liittyvän tutkimus-, seuranta- ja tiedotustoiminnan avulla sellaisia uusia ja entistä parempia suunnittelua ja suunnittelutoimintaa koskevia ratkaisuja, joita ei tavanomaisessa rakentamisessa aina ole mahdollista toteuttaa.

Kuinka hyvin tulokset vastaavat odotuksia jää tulevaisuuden nähtäväksi. Kritiikkiä on esitetty ohjelmoidun tutkimusosuuden heikosta kytkennästä varsinkin projektin valmistaviin alkuvaiheisiin ja siitä aiheutuvaan tutkittavien ongelmien löysähköön ja epäsystemaattiseen rajaamiseen. Koerakentamistoiminnan kehittymisen myötä täsmentyvät myös menettelytavat ja on toivottava, että Helsinki saa projekteistaan riittävästi myönteistä tulosta innostaakseen itseään ja muitakin jatkamaan kehittämistä ja koerakentämiseen.

ASU-projektin johtajana toimii yliarkkitehti Pentti Pantzar ja tutkijoina fil.maist. Liisa Horelli, kauppat.kand. Maija Walden ja arkkitehti Simo Järvinen, jonka käsialaa pääosiltaan on suunnittelutyö. Hankkeen rakennuttajina toimivat Keskus-Sato Oy ja Salpa Oy. Suunnitteluun osallistuneet asukkaat ovat SHOP:n asuntosäästäjiä.



Suomen Asuntoliitto on saanut valmiiksi tutkimuksensa asukkaan vaikutus- ja osallistumismahdollisuuksista suunnitteluun, tutkimuksen nimenä oli "Asuntojen myötäsunnittelun kehittäminen".

Tutkimus tehtiin asuntohallituksen rahoittamana omistusasuntoja käsittävien pientalojen kokeilurakentamisprojektina (ASU) Helsingin kaupungin Tapaninvainiosta varaamalle tontille.

Tutkimus julkistettiin 5.6. Helsingissä järjestetyssä tilaisuudessa.

ASU-PROJEKTI

Loppuraportti suunnittelusta

Simo Järvinen arkkitehti SAFA

JOHDANTO

ASU-projekti oli kokeilu, jonka tarkoituksena oli selvittää asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia tulevan asuntonsa ja asuinympäristönsä luomiseen hankkeessa, jonka toteuttaminen tapahtuu teollisin tuotantomenetelmin tuottajamuotoisena rakentamisena. Projektia varten tutkimusryhmä kehitti valvovan toimikunnan hyväksymän suunnittelu- ja toimintamallin. Kokeilussa mitoitettiin asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet mahdollisimman laajoiksi jotta nämä mahdollisuudet ja niiden rajoitukset voitaisiin selvittää ja kehittää malleja vastaavien hankkeiden läpiviemiseksi.

Lähtökohdista johtuen oli luonnollista, ettei kaikkia kokeilussa asetettuja tavoitteita ilmeisesti voitaisi täysin to-

teuttaa ja että kokeilu myös tulisi joltamaan lisäkustannuksiin tavanomaiseen tuottajamuotoiseen rakentamiseen nähden. Toiselta oletettiin täten voitavan tuottaa asuntoja ja asuinympäristöä, jotka tyyppiratkaisuja paremmin täyttäisivät asukkaiden asumistavoitteet ja lisääisivät viihtyisyyttä.

ASU-PROJEKTIN LAHTOKOHDAT JA TAVOITTEET

Asuntotyyppit

Asuntojen osalta haluttiin vertailla yksin- ja kaksikerroksisten ratkaisujen suosiota ja asuttavuutta. Täten huoneisto-ohjelman kolmen, neljän ja viiden huoneen asuntotyyppinä tuli voida asukkaiden niin halutessa toteuttaa kumpaakin kerroslukua käyttäen.



Rakennuttajaosapuolen ja asukkaiden kesken järjestettiin ASU-projektin merkeissä 20 palaveria. Kuvassa valvovan toimikunnan puheenjohtaja Pentti Pantzar selostamassa hanketta. Pantzarin takana maisteri Liisa Horelli, joka tutkii myötäsunnitteluun liittyviä asioita.

Asuntohallituksen suunnitteluohjeet

Tietoa toivottiin myös asuntohallituksen suunnitteluohjeiden tarkoituksenmukaisuudesta asukkaiden kannalta. Tästä syystä asuntojen suunnittelulle asetettiin rajoitukseksi vain asuntohallituksen perhekoon mukaan määrittyvät huoneistojen maksimipinta-alat, huoneiden lukumäärästä, mitoituksista ja yhteyksistä voitiin perustellusti poiketa edellytyksellä, ettei huoneiston palauttaminen käyttökelpoiseksi normaali-asunnoksi kohtuukustannuksin esty.

Rakentamisjärjestelmä

Koikeilun tavoitteisiin kuului selvittää osallistumisen mahdollisuuksia teollisen

rakentamisen periaatteita noudattaen. ASU-projektin taloudelliseksi toteuttamiseksi valittiin rakennejärjestelmäksi ns. pitkäpalkkijärjestelmä kantavien huoneistojen välisin ja/tai ulkoisein. Tämän katsottiin tarjoavan tarkoituksenmukaisen laajat yksilölliset suunnitteluvapaudet sekä joustavan, teollisen tuotantotavan. Käytetty modulimitoitus antoi urakoitsijoille myös mahdollisuudet käyttää paikallavalujärjestelmää. Julkisivujen materiaalit jäivät asukkaiden valittaviksi.

Suunnittelutapahtumat

Asukkaiden suunnitteluun osallistuminen jaettiin tontinsuunnitteluun ja asunnon suunnitteluun.

Tontin suunnittelun tarkoituksena oli tontin yleisjärjestelyjen toimintojen ja rakennusryhmittelyn suunnittelu ja yhteisten ja yksityisten alueiden määrittely sekä tähän liittyen kunkin asukkaan asunon valinta.

Asuntosuunnittelun tarkoituksena oli kunkin asukkaan asunon ja siihen liittyvien piha-alueiden suunnittelu ja yksityisen ja yhteisten alueiden rajaaminen.

JOHTOPAATOKSET ASUKKAIDEN SUUNNITTELUMAHDOLLISUUKSISTA

Osallistuminen tontin suunnitteluun

Tontinsuunnitteluohjeiden lähtökohtana oli tarjota tontin suunnittelussa asukkaille mahdollisimman aktiivinen rooli. Seikkaperäisistä ohjeista ja asukaskokouksissa läpikäydystä selostuksesta ja yhteiskeskusteluista huolimatta osoitettiin tontin kokonaisvaltainen suunnittelu asukkaille täysin ylivoimaiseksi tehtäväksi. Ammattisuunnittelijan oli otettava aktiivinen rooli ja laadittava suosituksia ja esityksiä, joista asukkaiden kanssa neuvotellen ratkaisut voitiin kehittää ja päättää niistä asukas-suunnittelukokouksissa.

Tontin suunnittelun vaikeus kokeilun tarkoittamassa laajuudessa asukkaille onkin täysin luonnollista, sillä onhan rakennettavan alueen rakennusryhmittelyn ja alueen muiden yleisjärjestelyjen suunnittelu ammattisuunnittelijoillekin vaativa tehtävä. Ratkaisu kiteytyy monilla päällekkäisillä suunnittelun tasoilla samanaikaisesti.

Kokeilun tarkoituksena oli kuitenkin nimenomaan pienaluesuunnittelun (tontinsuunnittelun) osalta kartoittaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksia ja -rajoituksia. Kokeilu täytti tältä osin täysin tehtävänsä. Asukkaiden kiinnos-

tus suunnitteluun kohdistui selvästi omaan asuntoon ja sen välittömään ympäristöön. Asukkaiden osallistumiselle pienaluesuunnitteluun riittää selvästi valintamahdollisuus alueellisista perusratkaisuvaihtoehdoista. Lisäksi on ilmeisen välttämätöntä esittää perusteltu suositus asukkaiden päätöksen pohjaksi.

Asukassuunnitelmien sisältö ja tavoitteet

Tyypillistä asukkaiden esittämille tavoitepohjapiirroksille oli markkinoilla yleisesti esiintyvien tyyppiratkaisujen selvä heijastuminen näissä esityksissä. Lisäksi pientalomarkkinoilla olevia pohjaratkaisuja oli suoraan kopioitu. Ilmiölle on luonnollinen selitys. Ihmiset, jotka hankkivat itselleen uutta asuntoa, seuraavat tietysti kiinteästi päivä- ja aikakauslehdissä esiintyvää informaatiota ja mainontaa asumisesta ja asuntoratkaisuista. Tämän informaation taso on tunnetusti matalaa.

Suunnittelijoiden tuntemat hyvät pientaloratkaisut julkaistaan ammattilehdissä, joka ei tavoita suurta yleisöä. Asuttavuudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaiset pientaloesimerkit saavat täten valitettavan vähän julkisuutta ja yleisön tavoittaessaankin tieto paremmasta asumisesta hukkuu yleiseen informaatiotulvaan. Tilanne ei voi olla kuvastumatta yleisissä käsityksissä, mitä hyvä asuminen on tai tulisi olla.

Pyrittäessä asumisen kehittämiseen on täten keskeistä voida nostaa tulevien asukkaiden asumistietouden tasoa ja saattaa heidän tietoonsa laajempaa kokemusta hyvästä asumisesta ja sen edellytyksistä. Erityisesti on hyvien asunto- ja asuinympäristöratkaisujen ja -toteutusten tunnetuksi tekeminen tärkeää. Perustellut ja todellisiin tarpeisiin

pohjautuvat asukkaiden tavoitteet voidaan muodostaa vain asiallisen asumistietouden pohjalta.

Asuntohallituksen suunnitteluohjeet

Koska ASU-projektin tavoitteisiin kuului tiedon saaminen asuntohallituksen suunnitteluohjeiden tarkoituksenmukaisuudesta tämänluonteisissa hankkeissa, ei asukkaille jaetuissa viitesuunnitelmissa johdateltu vallitsevista suunnitteluohjeista poikkeaviin ratkaisuihin, vaan mahdollisen kritiikin suunnitteluohjeisiin oletettiin kuvastuvan asukkaiden esityksissä.

Vaikka kokeilu osoitti sen, ettei asuntohallituksen suunnitteluohjeista ollut juuri tarvetta poiketa, jäi kuitenkin selvittämättä, missä määrin näin olisi tapahtunut, jos viitesuunnitelmat olisivat olleet tähän johdattelemassa.

Asukkaiden pohjaratkaisut

Viitesuunnitelmista poikkeavat asukkaiden ratkaisut noudattivat yleisesti markkinoilla esiintyviä tyyppejä. Odotettuja vallitsevasta käytännöstä kokonaan poikkeavia sisäisiä yhteysratkaisuja, ellei lukuun oteta tyyppejä, joista liikenne keittiöön tapahtui olohuoneen kautta varayhteytenä käynti kylpyhuoneen kautta eteisestä, ei esiintynyt (esim. keskusolohuoneratkaisu). Odotettua asunon avartamispyrkimystä olohuoneen osalta muiden tilojen kustannuksella kylläkin (esimerkkejä oli viitesuunnitelmissa). Yleisenä pyrkimyksenä oli survoa rajoitettuun pinta-alaan laajempi tilaohjelma kuin siihen perustellusti oli sijoitettavissa.

Asukassuunnitelmien kehittäminen

Asukkaiden suunnitelmat pyrittiin mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan sellaisinaan. Asukkaiden esittämiin suunnitelmiin puututtiinkin projektin ammattisuunnittelijoiden toimesta vain ilmeiset virheet, säädösten vastaisuudet ja muut perusheikkoudet poistaen ja esityksistä laadittiin normaali suunnitelmat. Vain asukkaiden toivomuksesta tai heidän ilmaiseמיensa tavoitteiden pohjalta tai ellei toteutuskelpoista ehdotusta osattu esittää, puuttuivat ammattisuunnittelijat peliin muokaten perusratkaisuja ja jopa lähtökohtia (esim. yleisjäsentelyä, huonejärjestelyä tms.).

Jotkut asuntoratkaisut projektissa laadittiin lähes normaalia tilausuunnittelua vastaavalla menettelyllä. Asukkaan esitys toimi ohjelmalla, jonka perusteella ammattisuunnittelija yhteistyössä ja kiinteässä vuorovaikutuksessa laati esityksen suunnitelmaksi, jota yhteisesti kriittisesti arvioitiin, tarkistettiin tavoitteistoa ja kehitettiin lopullinen suunnitteluratkaisu. Asukashaastattelu osoitti, että näiden asukkaiden osalta asumistavoitteet olivat toteutuneet parhaiten. Ratkaisuja arvioimalla on myös selvästi todettavissa, että asunnot silti olivat erittäin käyttökelpoisia lähes muutoksitta myös muunkinlaisille perheille.

Asukkaiden asumistavoitteiden toteutuminen

Asuntotyypeistä saivat kaksikerroksiset ehkä hieman yllättäen suuremman kannatuksen kuin yksikerroksiset.

Asukkaat yleensä katsoivat asumistavoitteittensa toteutuneen varsin hyvin. Silti olisi suunnitelmissa ollut selvää kehittämisen tarvetta, tavoitteet olisivat voineet toteutua paremminkin, tavoit-

teita olisi myös ilmeisesti ollut syytä tarkistaa perustellumman ja tarkoituksemukaisemman ratkaisun aikaansaamiseksi. On huomattava, että haastateluissa, joita oli tehty suunnitelmien valmistuttua asukkaiden tavoitteiden toteutumisesta, asukkailla ei vielä ollut kokemuksia uudesta asumisestaan.

Vaikka onkin selvää, että asukkaan itsensä tulisi olla parhaiten selvillä asumistarpeistaan ja tavoitteistaan, ei ole mitenkään selvää, että hän on tiedostanut todelliset tarpeensa ja tavoitteensa.

Normaaliin suunnitteluprosessiin kuuluva tavoitteiden kriittinen arviointi ja tavoitteiden tarkistaminen laajempaan tieto- ja kokemustaan pohjautuen on tällöin asukkaiden asumisen lähtökohtien kirkastamiseksi ensiarvoisen tärkeää todella käyttökelpoisten asunoratkaisujen pohjaksi.

Asukkaiden suunnitteluun osallistumisen kehittäminen

Laajentamalla ja syventämällä asukkaiden ja ammattisuunnittelijoiden vuorovaikutusprosessia normaalin tilaussuunnittelun suuntaan, jossa ammattisuunnittelija osallistuu perusratkaisun muokkaamiseen esitettyjen tavoitteiden pohjalta, selvittää tavoitteita ja ohjaa tavoitteiden tarkentamista tai tarkistamista, päästään varmasti asukkaalle käyttökelpoisempiin ratkaisuihin vähentämättä, vaan päinvastoin lisäämällä asukkaiden todellisia osallistumismahdollisuuksia. Täten on asukkaalle tuotettavissa parhaiten heidän todelliset perustellut asumistarpeensa täyttävä asunto suhteessa käytettäviin resursseihin.

Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta

DI Aarne Ahtiainen

Rakennuttajia sekä rakentajia on arvosteltu varsin laajalti siitä, etteivät ne toteuttaessaan asunorakentamista kuuntele ja ota varteen tulevien asukkaiden mielipiteitä. Puuttumatta syvästi moniin käytännöllisiin ja kustannuksellisiin syihin käsitellään seuraavassa eräitä näkökohtia "asuntojen myötäsunnittelun" kokeiluprojektista.

Suomen Asuntoliitto teki aloitteen asukkaiden osallistumisen kehittämiseksi asuntojensa suunnittelussa ja sai asuntohallitukselta määrärahan "Pientalosuunnittelun ja rakentamisen toteuttaminen asukkaiden myötävaikutuksella ja ohjauksella" -nimisen tutkimuksen suorittamiseksi.

Helsingin kaupungin varattua tarkoitukseen vuokratontin Suutarinkylän korttelista 39201 päätettiin kokeilukohteenä toteuttaa tutkimuksen yhteydessä pientaloasunnot 24 perheelle. Hanke päätettiin antaa Keskus-Sato Oy:n ja Salpa Oy:n yhteisesti rakennutettavaksi. Hankkeelle annettiin nimi ASU-projekti.

Tutkimusryhmä aloitti työnsä kesällä 1978 ja ryhtyi kehittämään hallinto- ja toimintamallia myötäsunnittelun ja toteuttamisen perusohjelmaksi.

Tutkimusta valvomaan nimetty toimikunta edellytti ASU-projektille so-

veltuvan hallinto- ja toimintamallin laatimista sekä tutkimuksen ja rakennusprojektin keskinäisten suhteiden määrittelyä.

ASU-projektia varten muodostetussa mallissa jouduttiin ulkoisten vaikutteiden takia tekemään eräitä rajoituksia:

1. Asemakaava ja tontin vuokraehdot määrittivät tarkoin rakennusoikeuden laadun, määrän ja sijainnin. Hitas-ehdot liitettiin vuokrasopimukseen.
 2. Tontin pohjaolosuhteet edellyttivät paalutusta ja pohjavesi oli korkealla. Tontti oli varsin alavaa peltomaata.
 3. Kohteeseen oli sovellettava valtion osalainoituksen edellyttämiä suunniteluohjeita hinta- ja laatutasoseurauksineen sekä hyväksyttämismenettelyineen.
 4. Ostajien tuli täyttää valtion asuntolainan saantiin liittyvät ehdot riittävässä määrin (ns. RA-lainan ehdot). Asukkaat (ostajat) valittiin Suur-Helsingin Osuuspankin asuntosäästäjistä, mikä suuresti helpotti asukasryhmän kokoamista ja oli turvana ehdokkaiden rahoitusjärjestelylle.
- Koska taloudellinen vastuu hankkeen toteutuksesta on rakennuttajalla, katsottiin tarkoituksenmukaiseksi laatia ostajien ja rakennuttajan välillä erillis-

sopimus, jossa määriteltiin keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet suunnittelun aikana ennen varsinaisen ostosopimuksen tekoa.

Asukkaiden osallistumiseksi oli tutkiryhmän toimesta kehitelty suunnittelumenetelmä, joka sisälsi ohjelman suunnittelutehtävistä ja -tapahtumista jaksotettuna suunnittelukokouksiin. Tähän liitettiin myös suunnitteluohjeisto. Edellä selostettu aineisto esitettiin tiedotustilaisuuksissa, joihin oli kutsuttu asuntosäästäjiä.

Kokeiluun halukkaista asukkaista koottu ryhmä osallistui tutustumiskokoukseen, jossa kerrottiin suunnittelumenetelmä yksityiskohtaisesti sekä kaikki mahdollinen yleistieto projektista.

Tontin suunnittelua koskevissa seitsemässä kokouksessa käsiteltiin arkkitehdin laatimien esimerkkiohjelmien pohjalta rakennusten sijoittelua 1- ja 2-kerroksisiin yksikköihin. Monien vaiheiden jälkeen suunnittelija sai aikaan yhteisesti hyväksytyyn suunnitelmaan, joka määritteli rakennusten ryhmittelyyn, yhteisten ja yksityisten alueiden rajat, kulkureitit, pihajärjestelyt ym.

Asuntojen suunnittelua varten arkkitehti jakoi aineiston asuntojen rakennjärjestelmästä ja sovellutusesimerkit sen käytöstä kirjallisine ohjeineen.

Annetun aineiston perusteella asukkaat laativat oman asuntonsa pohjapiirroksen, jonka suunnittelija kävi läpi yksitellen kunkin kanssa opastaen ja kartoittaen ratkaisujen tavoitteita. Seitsemässä rakennussuunnittelukokouksessa kehittyivät pohjaratkaisut arkkitehdin ohjauksessa tyydyttäväksi.

Kehitetyistä pohjaratkaisuista valittiin ns. huoneistojen perussuunnitelmat, joita pidettiin sittemmin urakkakilpailun hintaperusteena. Myös yhtiöjärjestykseen tarvittava jyvitys suoritettiin tähän perustuen yhdenvertaisuuden toteutumiseksi.

Hintatietoutta pyrittiin rakennuttajan taholta jakamaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa suunnittelun edistyessä. Tämä osoittautui sangen vaikeaksi. Alussa olisivat asukkaat kaivaneet hintoja suunnitellakseen ja toisaalta kustannusten arvioimiseksi tarvittiin tietoja suunnitelmista. Osoittautuikin, että oli virhe kertoa normaalin tuotannon hintatasosta, koska tontista johtui eräitä lisäkustannuksia. Yksilöllisemmät suunnitelmat myös lisäsivät kustannuspainetta, samoin kuin rakennuskustannusten nousu yleensä.

Urakkakilpailun tuloksena syntynyt hinta pelästyttikin muutamia varaajia irtoamaan ja heidän tilalleen valittiin uudet asukkaat, jotka tosin eivät täysin enää voineet asuntojensa suunnitteluun vaikuttaa. Vaikka asuntohallitus suhtautui kokeiluun erittäin myönteisesti sekä suunnitelmien että hintatason suhteen, jouduttiin eräitä yhteistiloja vähentämään ja suunnitelmia jonkin verran karsimaan hinnan alentamiseksi.

Asukkaat kaipasivat hintatietoja sitovina varsin aikaisin, mutta niitä ei pystytty antamaan urakkakilpailumetelmää käytettäessä ennenkuin urakkakilpailun ja sen yhteydessä tapahtuneen lisä- ja muutostöiden laskennan tuloksena.

Yhteenveto

ASU-projektin lähtökohtana oli saada asukkaat mukaan suunnitteluun mahdollisimman aikaisin asettamalla heille mahdollisimman vähän rajoituksia. Niitä toivat mukanaan jo alussa mainitut tonttiin, rahoitukseen ja teolliseen menetelmään liittyvät seikat. Rakennusten sijoitteluun, muotoon ja pohjaratkaisuihin annettiin suuri vapaus, joka johti yksilöllisyyden myötä kohonnei-

siin kustannuksiin.

Toteuttajien mielestä olisi tullut näissä puitteissa laatia etukäteen vaihtoehtoisia suunnitelmia ja suorittaa valintoja niiden pohjalta. Tämän lisäksi olisi voitu sallia sisätilojen muutoksia ja tietenkin materiaali- ja varustevaihtoja.

Kustannustietouden varhainen saanti ja pitävyys voidaan saavuttaa vain perustaja-rakentaja (rakennuttaja)-menettelyllä. Urakkakilpailu tapahtuu jo laadittujen suunnitelmien pohjalta.

Suunnittelu- ja rakennuttajatehtävät kasvavat ASU-projektiin tapaisessa menettelyssä osittain jopa moninkertaisiksi normaaliin verrattuna eikä niiden kustannuksia voida saada kokonaan

korvatuiksi. Mutta tähän on kokeilu.

Täydellisen suunnittelun ja päätösten teon vapaus on tietenkin silloin, kun tontti, rahoitus ym. ehdot eivät sido ja asukkaat perustavat yhtiön. Vaivat ja vastuu tosin ovat sitten omilla harteilla.

Vaparaohitteisissa kohteissa ei monia tässä esitettyjä rajoituksia olisi. Silti uskaltautuisimme yrittämään tällaista erittäin varovaisesti juuri kustannusten korkeutta peläten.

Vielä on monta kertaa mietittävä, miten tulevan asukkaan toiveet ja mahdollisuudet voidaan reaalisesti ottaa huomioon muuten kuin välillisesti. Tavoitteet ovat hyvät, mutta keinoja vähän ja nekin kalliit.

Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä

Ylijohtaja Teuvo Ijäs
asuntohallitus

Laki asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä vahvistettiin 7.6.1978 ja se tuli voimaan 1.7.1978. Valtion neuvottelijat nimettiin viime kesäkuussa ja neuvottelijoiden ensimmäinen kokous pidettiin 13.9.1979.

Lakisääteisen neuvottelujärjestelmän luomisella tavallaan virallistettiin ne asuntorahoitusneuvottelut, joita on käytetty aina vuodesta 1975 lukien asuntohallituksen asetettua tuolloin asuntorahoitustoimikunnan, jossa olivat edustettuina sisäasiainministeriö, valtiovarainministeriö, asuntohallitus, Suomen Pankki ja käytännön asuntorahoitukseen osallistuneet laitokset. Esitys lakisääteisistä asuntorahoitusneuvotteluista pohjautuu lähinnä asuntoneuvottelukunnan rahoitusresurssijaoston valtakunnallisen asunto-ohjelman valmistelun yhteydessä tekemiin ehdotuksiin. Tosin nyt käynnistynyt lakisääteinen neuvottelujärjestelmä on tarkoitettu toimimaan paremminkin sisäasiainministeriön yhteydessä kuten em. neuvottelukunta esitti. Käytännössä kuitenkin asuntohallituksesta nimetyt valtion neuvottelijat johtavat neuvottelijoiden kulkua.

Asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmälaki rakentuu sille pohjalle, että valtion, Suomen Pankin ja luottolaitosten edustajien tulee neuvotella ra-

hoituksen järjestämisestä valtioneuvoston vahvistaman tavoitteen mukaiselle asuntotuotannolle. Laki siis velvoittaa neuvottelujen käymiseen mainittujen tahojen kesken. Sen sijaan laki ei edellytä, että neuvotteluissa olisi saavutettava konkreettinen tulos eli suositus. Kuitenkin on selvää, että erityisesti valtion edustajat pyrkivät neuvotteluissa suositukseseen, jota noudattamalla valtioneuvoston asuntoneuvoston valmistelun pohjalta päättämä asuntotuotannon vuotuistavoite toteutuisi.

On huomattava, että asuntorahoitusneuvotteluissa ei ole tarkoitettu neuvotteluvastaksi siitä, mikä olisi sopiva asuntotuotannon määrällinen vuotuistavoite sen paremmin kuin siitäkään millaisella lainalajitteisella tai alueittaisella jakautumalla tämä tavoite tulisi toteuttaa. Lain perusteluissa todetaan nimenomaan, että asuntotuotannon määrälliset ja laadulliset tavoitteet vahvistetaan erikseen valtioneuvoston toimesta asuntoneuvoston valmistelutyön pohjalta. Tämän valmistelutyön yhteydessä on tarkoitus selvittää alustavasti koko suunnitellun asuntotuotannon edellyttämien voimavarojen riittävyys.

On kuitenkin aivan ymmärrettävää, että rahoituslaitokset ovat kiinnostuneita erityisesti asuntolainamääräraho-

jen käyttösuunnitelman lainalajittaisesta jakautumasta eli siitä mikä on vuokratulojen ja asuntosäästökohteiksi sopivien asunto-osakeyhtiöalojen suhde. Jos luottolaitokset haluavat tähän suhdeluukuun vaikuttaa, olisi se mielestäni tapahduttava vaikuttamalla asuntohallituksessa ja asuntoneuvostossa suoritettavaan käyttösuunnitelman valmistelutyöhön.

On myös syytä todeta, että neuvotteluissa sovitusta asioista annetaan suositus. Tämä merkitsee sitä, että neuvotteluissa saavutettu tulos ei teoreettisesti ottaen velvoita rahoituslaitoksia. Käytännössä on kuitenkin lähdettävä siitä, että esim. yksittäiset luottolaitokset toimivat siten kuin niiden keskusjärjestö, joka on edustettuna neuvotteluissa, suosittelee.

Eräät keskeiset neuvottelujen kohteeksi tulevat asiat on laissa mainittu erikseen. Ensinnäkin pyritään luottolaitosryhmäkohtaisiin suosituksiin asetun tuotantotavoitteen rahoittamiseksi. Lain perusteluiden mukaan neuvotteluissa ei tule pyrkiä niin tarkalle tasolle, että tarvittava asuntorahoitus kiintiöittäisiin yksittäisen luottolaitoksen tai luottolaitosryhmän osalta.

Täsmällisimmin suositukset voidaan antaa valtion asuntotuotantolain nojalla lainoittaman tuotannon rahoitukseksi. Nämä suositukset on lisäksi lain 3 §:n mukaan annettava erikseen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta.

Neuvotteluissa olisi käsiteltävä luottolaitosryhmäkohtaisista osuuksista myös sellaisen tuotannon osalta, joka lainoitetaan muun kuin asuntotuotantolain nojalla. Suositukset voisivat siis koskea myös ns. vapaarahoitteista tuotantoa samoin kuin esim. maatilalain tai perusparannuslain nojalla lainoitettavan asuntorakentamisen rahoitusta.

Suosituksia olisi lain mukaan voitava antaa alueittain. Tässä kohtaa aina-

kin neuvottelujen alkuvaiheessa törmätään puutteellisten tilastojen aiheuttamaan ongelmaan. Kuitenkin on selvää, että asuntorahoitusneuvotteluissa on pyrittävä varmistamaan se, että alueelliset asuntotuotantotavoitteet eivät jäisi toteutumatta puuttuvan ensisijaisrahoituksen takia. Keskusrahallisten olisi huolehdittava siitä, että esim. asumistasoerojen kaventamiseksi tarvittavaa asuntorakentamista voitaisiin toteuttaa myös alueilla, joiden rahoitusmarkkinat ovat kehittymättömät. Toisin sanoen ainakaan valtion lainoittaman asuntotuotannon ensisijaisrahoituksen järjestäminen ei saisi olla riippuvainen vain paikallisista rahoitusresursseista.

Neuvotteluissa käsitellään myös sellaisia henkilökohtaisia asuntolainoitusta koskevia suosituksia, joita pidetään tarkoituksenmukaisina asuntomarkkinoiden tasapainon kannalta. Tällaisia asioita voisivat olla henkilökohtaisten vastaantulolainojen myöntämisehdot, asunnonhankkijalta vaadittava omarahoitusosuus jne. Tarvittaessa neuvotteluissa voidaan lain mukaan käsitellä myös muita kuin edellä mainittuja asuntorahoitukseen liittyviä kysymyksiä, esim. asuntosäästämistä, asuntojen markkinointikysymyksiä, peruskorjaustoiminnan rahoitusta, rahapolitiikan vaikutuksia asumiskustannuksiin jne.

Asuntorahoitusneuvotteluissa voidaan siis ottaa esille kovin monenlaisia asuntorahoitusta koskevia kysymyksiä. Tätä pohjalta onkin lähdetty laadittaessa neuvottelusuunnitelmaa kuluvalle vuodelle.

Ensimmäisen vuoden työohjelmassa ensimmäisellä sijalla on neuvottelemisen vuonna 1980 aloitettavan tuotannon rahoituksesta eli siitä, miten ensisijaisrahoitus voitaisiin järjestää tulo- ja menoarvioesityksessä tavoitteeksi asetun noin 52 000 uuden asunnon rakentamiselle. Erityisesti neuvotteluja

käydään valtion osalainoittaman tuotannon (26 000—28 000 asuntoa) pankkirahoituksesta. Tarkemmalla tasolla neuvottelut on voitu aloittaa vasta sitten kun oli tiedossa asuntolainamäärärahan käyttösuunnitelmaehdotukseen sisältyvä lainalajeittainen jakautuma. Konkreettiset neuvottelut alkoivat asuntohallituksen edustajien ehdotuksella luottolaitosryhmäkohtaisista rahoitusosuuksista.

Vaikeimmat kohdat asuntorahoitusneuvotteluissa ovat aikaisempina vuosina olleet vuokra-asuntojen ensisijaislainoituksen järjestäminen ja pankkien asuntosäästökohteiden saaminen riittävässä määrin valtion asuntolainoituksen piiriin. Näin näyttää asia olevan myös lakisääteisissä asuntorahoitusneuvotteluissa.

Ensimmäisen vuoden kokemusten perusteella näyttää myös siltä, että laissa asetettu neuvotteluitien aikataulu on kireä. Neuvottelijoiden tulisi näet antaa suosituksensa asetetun tuotantotavoitteen rahoittamisesta kuukauden kuluessa asuntolainamäärärahojen käyttösuunnitelman vahvistamisesta. Ainakin kuluvana vuonna tämän aikataulun noudattamisessa tulee olemaan ilmeisiä vaikeuksia.

Asuntorahoitusneuvottelujen sujumiseen tulee oleellisesti vaikuttamaan se, onko kuntatasolla asuntolainoitettavia kohteita etuoikeusjärjestykseen asetettaessa otettu huomioon ensisijaisrahoitus-edellytyksiä. Jos kuntatasolla jo on käyty neuvotteluja rahoituslaitosten, rakennuttajien ja kunnan viranomaisten kesken erilaisten kohteiden toteuttamisesta ja etuoikeusjärjestys on kunnassa laadittu näiden minineuvottelujen pohjalta, muodostuu etuoikeusjärjestys realistiseksi ja rahoitusneuvottelutarve keskusrahallaitos- ja keskushallintotasolla luonnollisesti vähenee.

Paikallistason asuntorahoitusneuvottelutarvetta lisää myös se, että asunto-

hallitus entistä suuremmassa määrin pyrkii lainoja myöntäessään seuraamaan kunnan etuoikeusjärjestystä. On kuitenkin realistista olettaa, että paikallistason neuvottelujen saaminen tyydyttävälle tasolle jokaisessa kunnassa vie oman aikansa ja näin ollen ei ole pelkoa siitä, etteikö valtioneuvoston nimeämällä varsinaisilla asuntorahoitusneuvottelijoilla tulisi olemaan riittävästi töitä lähivuosina. Joka tapauksessa on syytä toivoa, että kunnissa entistä paremmin luolehdittaisiin siitä, ettei toisaalta rahoituslaitosten tärkeinä pitämiä asuntosäästökohteita asetettaisi etuoikeusjärjestyslistassa jälkipäähän ja toisaalta siitä, ettei listaykköseksi asetettaisi sellaista vuokratalohanketta, jolla ei ole toivoakaan ensisijaisrahoituksesta. Kunnan etuoikeusjärjestyslistalta, jota asuntohallitus pyrkii mahdollisimman pitkälle noudattamaan, odotetaan siis entistä suurempaa tasapainoisuutta ja toteuttamiskelpoisuutta.

Asuntorahoitusneuvottelijoiden ensimmäisen vuoden työsuunnitelmaan on sisällytetty myös muita aiheita kuin edellä kosketeltu luottolaitosryhmäkohtaisista osuuksista sopiminen. Mainittakoon, että omistusasuntojen rahoitusryhmä (OMARA) on saanut työnsä valmiiksi. Tämän sisäasiainministeriön asettaman työryhmän esitykset mm. erityisestä asuntosäästötilistä, vaadittavasta omarahoitusosuudesta ja lainaehto- ja yhtenäistämistä ovat parasta aikaa asuntorahoitusneuvottelijoiden työvaliokunnan käsiteltävinä. Työsuunnitelmasa on lisäksi neuvottelukohteina mainittu arava-asuntojen markkinointimaksu ja energiainvestointien pankkirahoituksen järjestäminen.

Neuvottelijat onnistuivat jo muutamaa toimintakuukauden kuluttua päättämään ensimmäiseen suositukseen. Tämä koski sitä, miten korkotason yleisen korottamisen (1,25 %) aiheut-

tamaa asumismenojen nousua voitaisiin lieventää ensisijaislainojen lyhennyseriä lykkäämällä.

Uusimpien talokohtaisesti lainoitettujen vuokratalojen osalta neuvotteluissa päästiin yksityiskohtaiseen suositukseen. Sen sijaan henkilökohtaisten vastaanotulainojen luottoehtojen muuttamisesta oli mahdollista saavuttaa vain yleisluontoinen, tapauskohtaiseen harkintaan kehottava suositus.

Jo vajaan vuoden kokemusten perusteella on todettavissa, että lakisääteiset asuntorahoitusneuvottelut tarjoavat sopivan foorumin valtion ja luottolaitosten edustajien väliselle mielipiteiden vaihdolle, josta on hyötyä molemmille osapuolille. Näyttää siltä, että monien asioiden osalta informaation saaminen ja keskustelun käyminen on

riittävä toimenpide ilman että pyritään muodollisiin suosituksiin.

Nyt työnsä käynnistäneen asuntorahoituksen neuvottelijoiden kokoonpano on varsin edustava. Luottolaitoksia edustavia neuvottelijoita on kymmenen. Edustettuina ovat SYP, KOP, HOP, Postipankki, Suomen Säästöpankkiliitto r.y., SKOP, OKO, Osuuspankkien Keskusliitto r.y., Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto r.y. ja Työeläkelaitosten Liitto r.y. Suomen Pankin edustus käsittää yhden neuvottelijan. Valtion neuvottelijoita on kaksitoista edustaen sisäasiainministeriötä, valtiovarainministeriötä, asuntoneuvostoa, asuntohallitusta ja maatilahallitusta. Neuvottelijoiden puheenjohtajaksi valtioneuvosto on määrännyt tämän kirjoittajan.

Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä

Pankinjohtaja Lauri Suomela
SYP

Laki asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä annettiin 7. päivänä kesäkuuta 1978 ja se tuli voimaan 1.7.1978. Valtioneuvoston nimeämät neuvottelijat edustavat sisäasiainministeriötä, asuntohallitusta, asuntoneuvostoa, valtiovainministeriötä ja maataloushallitusta. Lain edellyttämät muut neuvottelijat edustavat Suomen Pankkia, eri pankkeja, vakuutusyhtiöitä ja työeläkelaitoksia.

Asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä rakentuu sellaiselle pohjalle, että sillä olisi mahdollisuus luoda tuloksellinen neuvottelukosketus valtiovallan ja rahoituslaitosten edustajien välillä. Lain mukaan neuvotteluissa pyritään sopimaan kunakin kalenterivuonna aloitettavan asuntotuotannon rahoitusta koskevista seuraavista suosituksista:

1. Luottolaitosryhmien osuuksista asuntotuotantolain nojalla lainoitettavan asuntotuotannon lainoituksesta erikseen omistus-, osuuskunta- ja vuokra-asuntotuotannon osalta.
2. Luottolaitosryhmien osuuksista muun kuin asuntotuotantolain nojalla lainoitettavan tuotannon lainoituksesta.
3. Sellaisista muista henkilökohtaisista asuntolainoitusta koskevista suosituksista, joita on pidettävä tarkoituksenmukaisena asuntomarkkinoiden tasapainon kannalta.

Lain tarkoituksena on sen varmistaminen, että asetetut alueelliset tuotantotavoitteet kyetään rahoittamaan ja lainalajeittaiset tuotantotavoitteet toteutuvat. Lain säännöksen perusteella neuvottelujärjestelmän piiriin kuuluu myös ns. vapaarahoitteisen tuotannon rahoitusturva ja määräkin esim. silloin, kun on aihetta pelätä tuotannon "ylikuumenemista" tai vinosuuntausta verrattuna kokonaistavoitteisiin. Asuntorahoituksen neuvottelukunta laatii lain mukaan vain suosituksia eri osapuolille rahoitukseen liittyvistä seikoista.

Viime vuoden syksyllä tapahtuneen järjestäytymiskokouksensa jälkeen asuntorahoitusneuvottelijat ovat saaneet tiedoksensa valtion vuoden 1980 asuntolainojen käyttösuunnitelman. Neuvottelijat ovat antaneet suosituksensa siitä, miten korkotason yleisen korottamisen aiheuttamaa asumismenojen nousua voitaisiin lieventää määrättyjen vuokratulojen ensisijaislainten lyhennyseriä lykkäämällä sekä käsitelleet omistusasuntojen rahoitustyöryhmän esitystä lähinnä asuntosäästötilin perustamisen ja ensiasunnon rahoituksen kannalta.

Käsitellessään vuoden 1980 asuntolainojen käyttösuunnitelman mukaista rahoitusta rahoituslaitosten edustajat

ovat kiinnittäneet huomiota siihen, että vaikka lain säännöksistä ei nimenomaisesti olekaan määrätty neuvotteluelimen tehtäväksi käsitellä asuntotuotannolle valtioneuvoston vuosittain vahvistamia kokonaistavoitteita, on tarkoituksenmukaista ennen päätöksen tekemistä kuulla neuvottelukunnan mieltä asiasta. Ellei näin tapahdu, saattaa seurauksena olla, että suosituksia lainalajeittaisten tuotantotavoitteiden toteutumisesta ei aikaansaada, koska osapuolten kesken vallitsee erilaisia käsityksiä siitä, minkälaista tuotantoa ja missä määrin on mahdollista rahoittaa. Esim. vuotta 1980 silmällä pitäen näyttää asuntosäästökohteiden rahoitus muodostuvan pulmalliseksi, sillä saattaa olla, että näitä kohteita on syrjitty muun tuotannon kustan-

nuksella. Kuitenkin varat asuntorahoitukseen pankkien on koottava säästänän tietä.

Asuntorahoitusneuvottelukunnan työ on vasta käynnistynyt, joten sen työn tulokset eivät vielä ole arvioitavissa. Nyt käynnistetyn neuvottelujärjestelmän eri osapuolilta on kuitenkin perusteltua syytä odottaa yhteistyöhenkeä ja senmukaisia tuloksia. Tämä edellyttää neuvottelijoilta vakaata harkintaa sekä todellista pyrkimystä yhteisymmärrykseen — ilman saneluratkaisuja suuntaan tai toiseen. Samalla on muistettava, että asuntorakentamisen rahoitus on luottolaitosten osalta vain yksi, joskin tärkeä tehtävä, monien muiden rahoitustoimintojen ja vaatimusten joukossa.

Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omaksilunastamisesta

Ylitarkastaja Pekka Myllymäki
Sisäasiainministeriö

Tämän vuoden alusta voimaantulleella asuntotuotantolain muutoksella (459/79) on haluttu mm.

- tehdä mahdolliseksi valtion lainoittamassa vuokralalossa asuvalle vuokralaiselle lunastaa asunto omakseen ja saada lunastamista varten henkilökohtaista valtion asuntolainaa. Vastaavasti voidaan valtion lainoittama asunto-osuuskuntatalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi;
- muuttaa valtion lainoittamien vuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevia säännöksiä ja siten turvata valtion lainoittaman vuokra-asuntokannan säilyminen;
- muuttaa vastaisuudessa lainoitettavien omistusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevia säännöksiä ja siten lisätä edullisten omistusasuntojen tarjontaa.

Vaikkakin edellä mainitut muutokset ovat myös asuntopoliittisia uudistuksia, varsinaisena uutuuksena voidaan pitää sitä että nyt voidaan valtion asuntolainaa vuokralolainana myöntää asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokralalon rakentamista varten, jonka asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokralainen voi lunastaa omakseen.

Lisäksi on syytä todeta, että valtion lainoittamien vuokralalojen osalta vuokralaisella on oikeus lunastaa asunto omakseen sellaisissa vuokralaloissa, joissa vuokralalon omistusmuoto muutetaan asunto-osakeyhtiöksi. Tällainen omistusmuodon muutos voi tapahtua vain omistajan hakemuksesta ja se edellyttää lisäksi asuntohallituksen hyväksymistä.

Edellytyksenä omaksilunastamiseen tarvittavan asuntolainan saamiseen on ensisijaisesti se, että vuokralainen on asunut vuokralolainalla lainoitettussa asunto-osakeyhtiötalon asunnossa vähintään kaksi vuotta.

Omaksilunastamistapahtuma

Vuokralainen, joka haluaa lunastaa asumansa omaksilunastamisen piiriin kuuluvan vuokralalon huoneiston omakseen, voi saada lunastamista varten valtion henkilökohtaista asuntolainaa ja lisälainaa. Henkilökohtaiset omaksilunastamislainat myönnetään samojen perusteiden mukaan kuin muutkin henkilökohtaiset asuntolainat. Asuntolainan suuruus on 30 prosenttia laissa erikseen määriteltyjen perusteiden mukaan laskettavasta hinnasta. Lisälainaa

voi heikossa taloudellisessa asemassa oleva henkilö saada enintään 20 prosenttia. Kun on ilmeistä, että suurin osa omaksilunastajista hakee sekä asunto- ja lisälainaa, niin lainan hakeminen on tarkoitus järjestää siten, että lunastajalla olisi ennen varsinaisten sitovien lunastamistoimenpiteiden suorittamista tiedossaan kuinka suuren asunto- ja lisälainan hän saa.

Omaksilunastamistapahtuma lähtee liikkeelle siitä, että vuokralainen tekee lunastamisesta kirjallisen ilmoituksen kunnalle ja osakkeiden omistajalle. Suurin osa omaksilunastamiseen liittyvistä toimenpiteistä suoritetaan kunnassa. Kunnassa laaditaan ja allekirjoitetaan lunastajan ja omistajien välinen osakkeiden luovutuskirja. Omaksilunastamiskelpoisen vuokralalon osakkeet on säilytettävä kunnassa. Lunastamisen tapahduttua kunta luovuttaa osakkeet asunnon uudelle omistajalle.

Kunnan tehtävänä on myös huolehtia omaksilunastamiseen kuuluvista maksuista. Lunastaja maksaa kunnalle osakkeiden lunastushinnan ja osuuden asuntolainasta. Kunta maksaa luovutuskorvauksen osakkeiden omistajalle. Myös henkilökohtaisten omaksilunastamislainojen hakeminen, myöntäminen ja maksaminen tapahtuu kunnan välityksellä.

Luovutus- ja käyttörajoitukset

Samalla kun vuokra-asunnon omaksilunastaminen tuli mahdolliseksi, tuli voimaan samalla lainmuutoksella tarkennettuja luovutus- ja käyttörajoituksia. Yleisesti voidaan sanoa, että valtion lainoittamaa taloa, olkoon sitten kysymyksessä vuokralalo, asunto-osuuskuntatalo, omakotitalo tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, joiden hallintaan on saatu valtion asuntolainaa, ei saa luovuttaa uusien sään-

nösten mukaan muulle kuin kunnalle tai kunnan nimeämälle asuntohallituksen määräämät edellytykset täyttävälle luovutuksen saajalle ja enintään säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta. Jos omistusasunnon luovutus tapahtuu muulle luovutuksen saajalle, kuin kunnalle, tulee luovutuksen saajan täyttää asuntotuotantolain (5 §) mukaiset sosiaaliset ja taloudelliset edellytykset.

Omakotitalo ja oman asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet saadaan edellä mainitusta poiketen luovuttaa vapaasti aviopuolisolle, suoraan etenevässä tai takanevassa polvessa olevalle sukulaiselle taikka veljelle tai sisarelle.

Uutena seuraamuksena v. 1980 alusta tulee virheellisten luovutusten osalta käyttöön luovutustoimen mitättömyys.

Asuntolainoitettua omistusasuntoa on omistajan käytettävä omana asuntonaan. Kunta voi erityisistä syistä kuitenkin antaa luvan vuokrata asunto muun henkilön asunnoksi. Asuntolainoitettua vuokra-asuntoa on käytettävä asuntotuotantolaisissa (5 §) säädetty edellytykset täyttävän kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona. Kunta voi kuitenkin asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää tilapäisesti luvan käyttää vuokra-asuntoa muidenkin kuin edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona.

Milloin asuntolainoitettua asuntoa tai omakotitaloa käytetään käyttörajoitusten vastaisesti, asunnon omistaja on velvollinen lääninhallituksen vaatimuksesta suorittamaan valtiolle 1/2 prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon enimmäishinnasta. Edelleen on mahdollista käyttää sanktiona myös asuntolainan irtisanomista tai perumista ilman irtisanomista takaisin valtiolle.

Sekatalon hallinto

Kun asuntolainoja voidaan myöntää jo kuluvan vuoden aikana vuokrataloa varten asunto-osakeyhtiölle sekä vanhoja vuokrataloja muuttaa sellaisiksi asunto-osakeyhtiötaloiksi, joissa vuokranantajat omistavat asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, muuttuu tällaisen talon hallintojärjestelmä nykyisin käytössä olevista järjestelmistä, joissa joko vuokranantajaomistajayhteisö järjestää hallinnon osakeyhtiölainsäädännön perusteella parhaaksi harkitsemallaan tavalla tai kun asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat omistamiensa osakkeiden perusteella ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti hoitavat hallinnon.

Omaksilunastamisjärjestelmän toteutuessa jossakin vuokratalossa, joka on asunto-osakeyhtiömuotoinen, on ko. talossa sekä osakkeenomistajia että vuokralaisia. On odotettavissa, että ainakin ne vuokralaiset, jotka alunperin ovat muuttaneet taloon tarkoituksenaan lunastaa asuinhuoneisto omaksi, haluavat myös osallistua talon hallintoon samalla tavoin kuin osakkeenomistajat. Yhtiölainsäädäntö suo oikeuden osallistua yhtiön hallintoon vain osakkeenomistajille. Jo useaan kertaan mainittu omaksilunastamisen toteuttava laki ei myöskään säätele asiasta mitään. On tosin todettava, ettei mikään kielläkään osakkeenomistajia valitsemasta myös vuokralaisia hallintoelimiin, niin kuin joidenkin

kaupunkien vuokrataloissa jo nykyisin tapahtuu.

Mikäli vuokralaisdemokratia tullaan toteuttamaan lähiaikoina tavalla tai toisella, on luonnollista, että tällaisten sekatalomuotoisten talojen hallinto tulee tässä järjestelyssä esille.

Kiireisempi toimenpide ko. talojen osalta on vuokranmääritysjärjestelmän muuttaminen talokohtaisesta vuokranmäärittelystä huoneistokohtaiseksi vuokraksi. Jotta byrokratia ei pääsisi vuokranmäärittelyä tekemään ylivoimaisen vaikeaksi, jouduttaneen vuokranmäärityspenusteita ja vuokrien vahvistusmenettelyä sekatalojen osalta muuttamaan ja yksinkertaistamaan huomattavasti nykyisestä.

Vaikkakin omaksilunastamisen alaisiksi tuleville asunto-osakeyhtiötaloille tullaan jo tämän vuoden asuntolainamäärärahasta myöntämään lainoja, omaksilunastamista koskevia ilmoituksia tultaneen tekemään vasta edellä sanotun kahden vuoden asumiselle asetetun määräajan puitteissa. Tästä syystä onkin vielä ennen aikaista täsmällisesti ja tyhjentävästi määritellä edellä olevia avoimia kysymyksiä, koska näitä koskevat ohjeet eivät tätä kirjoitettaessa ole vielä valmistuneet. Joka tapauksessa on selvää, että valtion asuntoviranomaisten toimesta tullaan kuntien välityksellä jakamaan tietoa hyvissä ajoin ennen omaksilunastamisjärjestelmän varsinaista käynnistämistä.

Uusi katurasituslainsäädäntö

Vanhempi hallitussihteeri
Riitta Rainio

Tammikuun 1 päivänä 1980 tuli voimaan laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78), laki kunnalle suoritettavasta katmaksusta (670/78) ja laki rakennuslain muuttamisesta (671/78). Tämä ns. katurasituslainsäädäntö merkitsee yhtenäisen lainsäädännön voimaantuloa katujen ja rakennuskaavateiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä siitä, miten katujen ja rakennuskaavateiden rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset jaetaan kiinteistönomistajien, kunnan ja valtion kesken.

Katujen ja rakennuskaavateiden kunnossa- ja puhtaanapidosta ei aikaisemmin ole säädetty lailla. Asiaa koskevat määräykset ovat olleet kuntien rakennusjärjestyksessä. Niiden mukaan tontinomistajan velvollisuutena on ollut pitää tontin kohdalla oleva katuosuus kunnossa ja puhtaan.

Kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevan lain mukaan asema- ja rakennuskaava-alueella olevien ja yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja rakennuskaavateiden kunnossapito siirtyy kunnan tehtäväksi. Kunnossapito käsittää kadun ja rakennuskaavatie ajoradan ja jalkakäytävän päällysteen hoitamisen ja uusimisen ohella myös ns.

talvikunnossapidon eli kadun ja rakennuskaavatie auraamisen, tasoittamisen ja hiekoittamisen. Tontinomistajan tehtäväksi jää kuitenkin huolehtia tontin kohdalla olevan jalkakäytävän käyttökelpoisuudesta ja poistaa jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä. Lisäksi tontinomistajan tehtävänä on edelleen kadun ja rakennuskaavatie puhtaanapito sekä ajoradalta auratun lumen poiskuljettaminen.

Kunnalla on mahdollisuus keskimääräisten kustannusten mukaista korvausta vastaan ottaa huolehtiakseen kiinteistönomistajalle lain mukaan kuuluvista kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä. Näistä aiheutuvia kustannuksia ei kuitenkaan saa periä katmaksun yhteydessä.

Laki tulee voimaan 1.1.1980. Kunnanvaltuusto voi kuitenkin ennen lain voimaantuloa päättää, että sen soveltaminen siirtyy kunnassa enintään kaksi vuotta. Lääninhallitus voi siirtää lain soveltamista vielä kahdella vuodella.

Kunnalle suoritettavaa katmaksua koskeva laki

Katmaksua koskeva laki sisältää säännökset siitä, miten katujen ja raken-

nuskaavateiden rakentamisesta sekä yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja rakennuskaavateiden kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset jaetaan kiinteistönomistajien, kunnan ja valtion kesken. Kiinteistönomistajat maksavat katumaksuna 60 % kustannuksista kunnan vastatessa loppuosasta niitä. Katumaksulain muuttamisesta 21.12.1979 annetun lain mukaan valtio osallistuu katujen ja rakennuskaavateiden kunnossapitokustannuksiin. Valtionosuuteen oikeuttavia kustannuksia ovat katumaksun pohjaksi vahvistetut kunnossapitokustannukset.

Kustannusvastuutietoisien valtionosuusjärjestelmän luomiseksi ja yksityiskohtaisesta kustannusten valvonnasta pääsemiseksi lakiin on otettu valtionosuuden enimmäismäärää koskeva säännös. Sen mukaan valtionosuuteen oikeuttavina kunnossapitokustannuksina pidettäisiin katukilometriä kohden enintään määrää, joka vastaisi koko maan keskimääräisiä kunnossapitokustannuksia ja jonka valtioneuvosto vuosittain vahvistaisi kuntien kyseisen vuoden katumaksun perusteella olevien keskimääräisten kunnossapitokustannusten perusteella. Valtionosuutena suoritetaan kiinteistönomistajien maksuosuuteen ensin 10 % ja vuodesta 1984 alkaen 15 % sekä kunnan maksuosuuteen vuosina 1980—83 kuntien kantokykyluokituksen perusteella porrastettuna 7,0—20,5 % ja vuodesta 1984 alkaen 10—28 %.

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella olevan kiinteistön vuotuinen katumaksu määrätään kiinteistön arvon, maksuluokan ja katujen ja rakennuskaavateiden rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten perusteella. Kiinteistön arvo määräytyy viimeksi toimitetussa varallisuusverotuksessa vahvistetun arvon mukaisesti. Mikäli kiinteistölle ei ole vahvistettu

verotusarvoa varallisuusverotusta varten, kuten on asianlaita esim. valtion, sen laitosten ja seurakuntien omistamien kiinteistöjen osalta, arvon määräävät kunnanhallituksen neljäksivuodeksi kerrallaan valitsemat neljä arvioimista. Kiinteistön maksuluokka, joita on kolme, määräytyy kiinteistön kohdalla olevan ja sen käyttöä palvelemaan tarkoitetun kadun tai rakennuskaavatieen laadun perusteella. Katumaksua määrättäessä otetaan huomioon 60 prosenttia katumaksun vahvistamista välittömästi edeltäneenä kolmena kalenterivuotena kunnalle katujen ja rakennuskaavateiden rakentamisesta ja kunnossapidosta aiheutuneiden kustannusten keskiarvosta.

Kiinteistön katumaksu- katumaksu- prosentti x kiinteistön maksuluokan mukainen arvo. Kunnan katumaksu- prosentti saadaan laskemalla kuinka monta prosenttia katujen ja rakennuskaavateiden rakentamisesta ja kunnossapidosta kolmena edellisenä vuotena aiheutuneiden kustannusten keskiarvo vähennettynä kiinteistönomistajien maksuosuuteen edellisenä vuotena saadulla valtionosuudella on asemakaava- ja rakennuskaava-alueella olevien kiinteistöjen arvosta.

Kunnanhallitus vahvistaa vuosittain katumaksun pohjana olevat katujen ja rakennuskaavateiden rakentamis- ja kunnossapitokustannukset. Ennen vahvistamispäätöksen tekemistä on sitä koskeva ehdotus pidettävä julkisesti nähtävillä muistutusten tekemistä varten vähintään 14 päivän ajan. Mikäli katujen ja rakennuskaavateiden rakentamis- ja kunnossapitokustannukset ovat valituksen johdosta muuttuneet, otetaan muutos huomioon seuraavan kerran kustannuksia laskettaessa.

Katumaksun määrää ja panee maksuun kunnanhallitus vuosittain syyskuun loppuun mennessä. Kunnanhalli-

tuksen katumaksun määräämistä koskeva päätös, joka sisältää myös maksu-panoluettelon on pidettävä julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Jokaiselle katumaksuvelvolliselle lähetetään maksulippu, josta käy ilmi katumaksun määräämisen perusteet. Katumaksun määräämistä koskevasta päätöksestä voi valittaa lääninhallitukselle 30 päivän kuluessa siitä kun kunnanhallituksen katumaksun määräämistä koskeva päätös on asetettu nähtävillä. Katumaksu on suoritettava päätöksessä mainittuna aikana mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Ensimmäiset katumaksut tulevat maksuun vuonna 1981, jolloin myös valtionosuus suoritetaan ensimmäisen kerran. Katumaksulakiin sisältyvät mm. seuraavat siirtymäkautta koskevat säännökset. Ne kiinteistöt, jotka katumaksulain voimaantullessa ovat maksaneet tai parhaillaan maksavat rakennuslain tai rakennusjärjestyksen mukaista kadun tai rakennuskaavatieen rakentamiskorvausta ovat tältä osin vapautetut katumaksun suorittamisesta 20 vuotta mainitun maksuvelvollisuuden syntymisestä kuitenkin vähintään 5 vuotta lain voimaantulosta. Tontti, jonka kunta on luovuttanut ennen rakennuslain voimaantuloa tai sen voimaantulon jälkeen pidättämättä itselleen oikeutta rakennuslain mukaisen korvauksen perimiseen, kuuluu katumaksulain mukaiseen alimpaan eli III maksuluokkaan 20 vuotta kiinteistöllä olevan rakennuksen rakentamisesta, kuitenkin vähintään 5 ja enintään 20 vuotta lain voimaantulosta. Sama koskee rakennuspaikkaa, jonka muu kunta kuin kaupunki on luovuttanut rakennusjärjestyksen voimaantulon jälkeen pidättämättä itselleen oikeutta rakennusjärjestyksen mukaisiin korvauksiin, sekä vuokratonttia tai -aluetta, jonka kunta on antanut vuokralle ennen katumaksulain voi-

maantuloa pidättämättä itselleen oikeutta korvauksen saamiseen kadun rakentamisesta että kiinteistöä, jonka osalta kadun rakentamiskorvauksen suorittamisesta on sovittu ennen katumaksulain voimaantuloa.

Katumaksulain mukaan pääsääntönä on, ettei katumaksun suorittamisesta voida sopia. Kuitenkin kunta voi rakennustoimenpiteen suorittajan kanssa sopia siitä, että rakentamistoimenpiteeseen liittyvä katujen rakentaminen tapahtuu rakentajan kustannuksella. Tällaisen kadun varrella oleva kiinteistö on vapaa katumaksun suorittamisesta rakentamiskustannusten osalta siihen saakka, kun sen osalle laskettavat katumaksut vastaavat kyseisiä rakentamiskustannuksia kuitenkin enintään 5 vuotta siitä, kun katumaksu olisi tullut ensimmäisen kerran kiinteistölle määrätä.

Laki rakennuslain muuttamisesta

Katurasituspakettiin sisältyvällä rakennuslain muutoksella (671/78) kumottiin 1.1.1980 alkaen kadun rakentamisen korvaamista (katukorvausta) koskevat säännökset. Lisäksi pyritään nopeuttamaan ja yksinkertaistamaan kadun yleiseen käyttöön luovuttamismenettelyä. Lain mukaan kadun yleiseen käyttöön luovuttamisesta päättäminen siirtyy kaupunginhallitukselle tai lautakunnalle, jolle asia on ohje- tai johtosäännössä määrätty.

Rakennuslain muuttamisesta annettuun lakiin sisältyy siirtymäsäännös ennen 1.1.1980 maksuun määrättyjen rakennuslain tai sen nojalla annettujen määräysten mukaisten kadun tai rakennuskaavatieen rakentamiskorvausten osalta. Lain mukaan niihin sovelletaan aikaisempia säännöksiä ja määräyksiä, mikäli korvauksen maksettavaksi määräämistä koskeva kunnanhallituksen päätös on tehty ennen 1.1.1980.

Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen

Arkkitehti Matti Tausti

Energian reaali hinnat ovat viime vuosina kohonneet tasolle, jolla ne olivat vuosikymmeniä sitten ja tämä on saattanut meidät jälleen tiedostamaan säästämisen mielekkyyden myös tällä alalla. Teollisuuden ja kiinteistöjen lämmityksen vaatima energia on pakottanut siirtymään monasti täysin uusiin ratkaisuihin ja myönteisiä tuloksia onkin nähtävissä monissa kohteissa.

Liikenne käyttää noin neljänneksen yhdyskuntien tarvitsemasta energiasta. Myös tällä alalla on tapahtunut ripeätä siirtymistä kuljetettavaa kohti vähemmän energiaa tarvitsevien kuljetusmuotojen ja liikennevälineitten käytön hyväksi. Valitettavana esimerkkinä mainittakoon henkilöautojen yhteiskäytön jatkuva kieltäminen. Vaikeimmin ratkaistavaksi kysymykseksi on kuitenkin jäänyt tärkein eli yhdyskuntien toimintojen vaatiman liikennetarpeen vähentäminen. Erityisesti meillä Suomessa on viime vuosikymmeninä suosittu varsin hajanaista yhdyskuntarakentamista milloin milläkin perusteella. Päivittäiset työ- ja asiointimatkat sekä vapaa-ajanviettoon liittyvä liikkuminen ovat edellyttäneet pitkiä matkoja. Yhdyskuntia on rasittanut liikenneväylien rakentaminen ja kunnossapito sekä usein myös liikennelaitosten

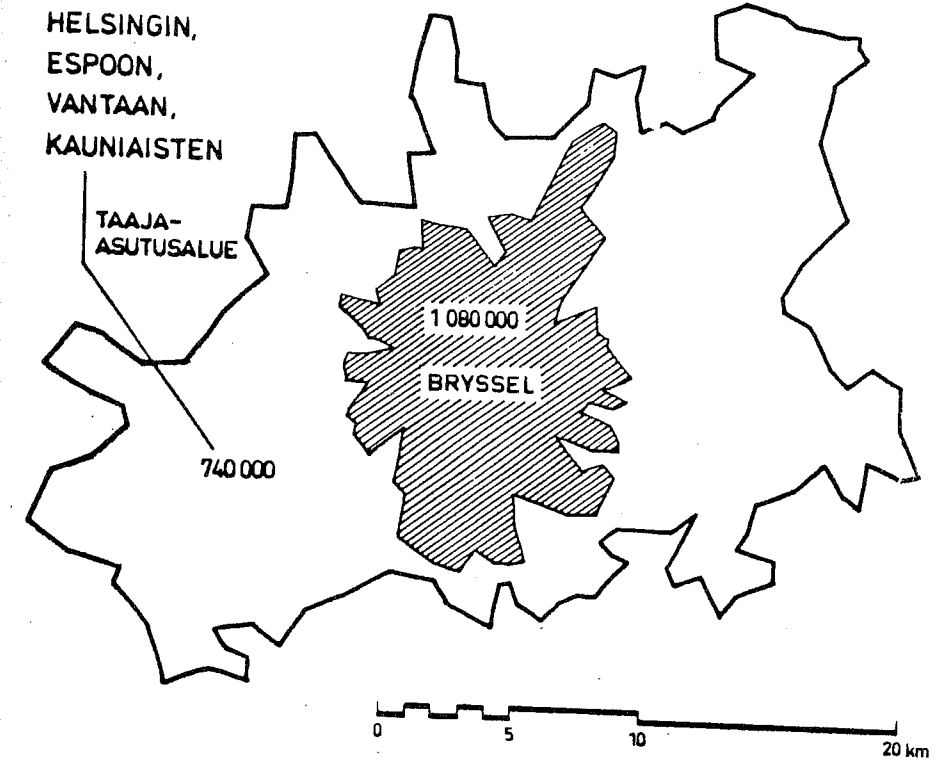
menot. Matkan kustannusten jakopuolesta on kiistely jättämällä kuitenkin miltei huomiotta kustannusten vähentämisen tarve. Kansalaisten käyttämä, yleensä täysin hukkaunut aika on jäänyt myös ihmeteltävän vähälle huomiolle, myös ammattiyhdistysliikkeen taholla. Haja-asutusta on puollettu mitä moninaisimmin perustein jopa täysin uusilla alueilla.

On perusteltua tätä nykyä olettaa liikennekustannusten hinnaksi vähintään yksi markka kilometriä kohti riippumatta laisinkaan siitä, mitä kuljetusmuotoa kuiloinakin käytetään ja kuka kuljetuksen maksaa. Kun tähän vielä lisätään ajanhukka arvostettuna vaikkapa teollisuustyöläisen keskituntiansion mukaan, päädytään varsin huomattaviin kansantaloudellisiin häviöihin, jotka suurimmalta osaltaan johtuvat liiaksi hajautetusta yhdyskuntarakenteestamme.

Kauppa- ja teollisuusministeriö on painottanut energian säästötoimenpiteitä ja esittänyt tutkimuksen painopisteitä varsin yksityiskohtaisestikin. Missään yhteydessä ei ilmeisesti kuitenkaan ole tuotu esiin yhdyskuntasuunnittelun vinoutuneisuutta tässä suhteessa ellei nyt oteta huomioon pyrkimyksiä kerätä mahdollisimman tiheä asu-

tus Helsingin metron tulevien asemien ympärille. Silmäys samamittakaavaisiin karttoihin Suomea ja esimerkiksi keski-Euroopan maita koskevana tuo esiin hämmästyttäviä eroavaisuuksia asukasluvultaan samaa suuruusluokkaa olevien kaupunkialueiden rakentumisessa. Kun vielä otetaan huomioon maamme laaja-alaisuus ja sitä kautta harva asu-

tus sekä pitkät etäisyydet eri valtakunnan osien kesken, on tilanne todella huolestuttava tulevaisuuden näkymät huomioon ottaen. Todettakoon, että Tanska ja Hollanti ovat kumpikin pinta-alaltaan noin 1/10 maamme pinta-alasta, mutta edellisessä on viisi, jälkimmäisessä neljätoista miljoonaa asukasta. Asumisen laadun ja esimer-



Suurkaupunkiseutujen pinta-alavertailua selvittää kartta, jossa Helsingin-Espoon-Kauniaisten-Vantaan taaja-asutusalueelle on siirretty asukasmäärältään huomattavasti suurempi Brysselin kaupunkiseutu. On selvää, että yhdyskuntakustannukset muodostuvat näillä alueilla toisistaan huomattavasti poikkeaviksi, eivätkä väljemmän rakentamisen edut ole helposti todettavia. On varmaa, että Brysselin kaupunkiseudulta pääsee metsämaastoon peurojen ja fasaanien pariin huomattavasti nopeammin ja pienemmällä energian käytöllä kuin Helsingin seudulta. Eivät siis luonnonsuojeluvärsin rajallinen eli alle miljoonan asukkaan kaupunkiseutu. Tiivis kaupunkirakenne ei suinkaan edellytä suurempaa korttelikohtaista rakentamistehokkuutta, kuin mihin meillä on totuttu, mutta maankäytössä olisi muutoin sovellettava oloihimme nähden ainakin toistaiseksi poikkeuksellisia normeja.

kiksi vapaa-alueiden käyttömahdollisuuksien suhteen nämä maat ovat kiistatta Suomea edellä, joten termiä "ruuhka-Suomi" ei todellakaan olisi syytä käyttää alueesta, joka meillä ilmeisesti on tarkoitettu käsittämään noin 1/10 maastamme... Valtakuntamme pinta-ala pysyy toivottavasti vakiona eivätkä etäisyydetkään matkakilometrien suhteen eri yhdyskuntien välillä tule merkittävämmiin lyhenemään. Mahdollisuudet ovatkin näin ollen liikennetarpeen vähentämisessä valtakunnallisella tasolla ja yhdyskuntarakenteen sisäisessä kehittämisessä. Ensinmainitussa suhteessa on tietoliikenteen nopea kehitys antamassa perusteet oletettavalle henkilöliikenteen vähentymiselle tai ainakin kasvun hidastumiselle, kun kokoukset ja muut henkilökohtaiset yhteydenpidot voidaan entistä tehokkaammin toteuttaa "koko vartaloa" kuljettamattakin.

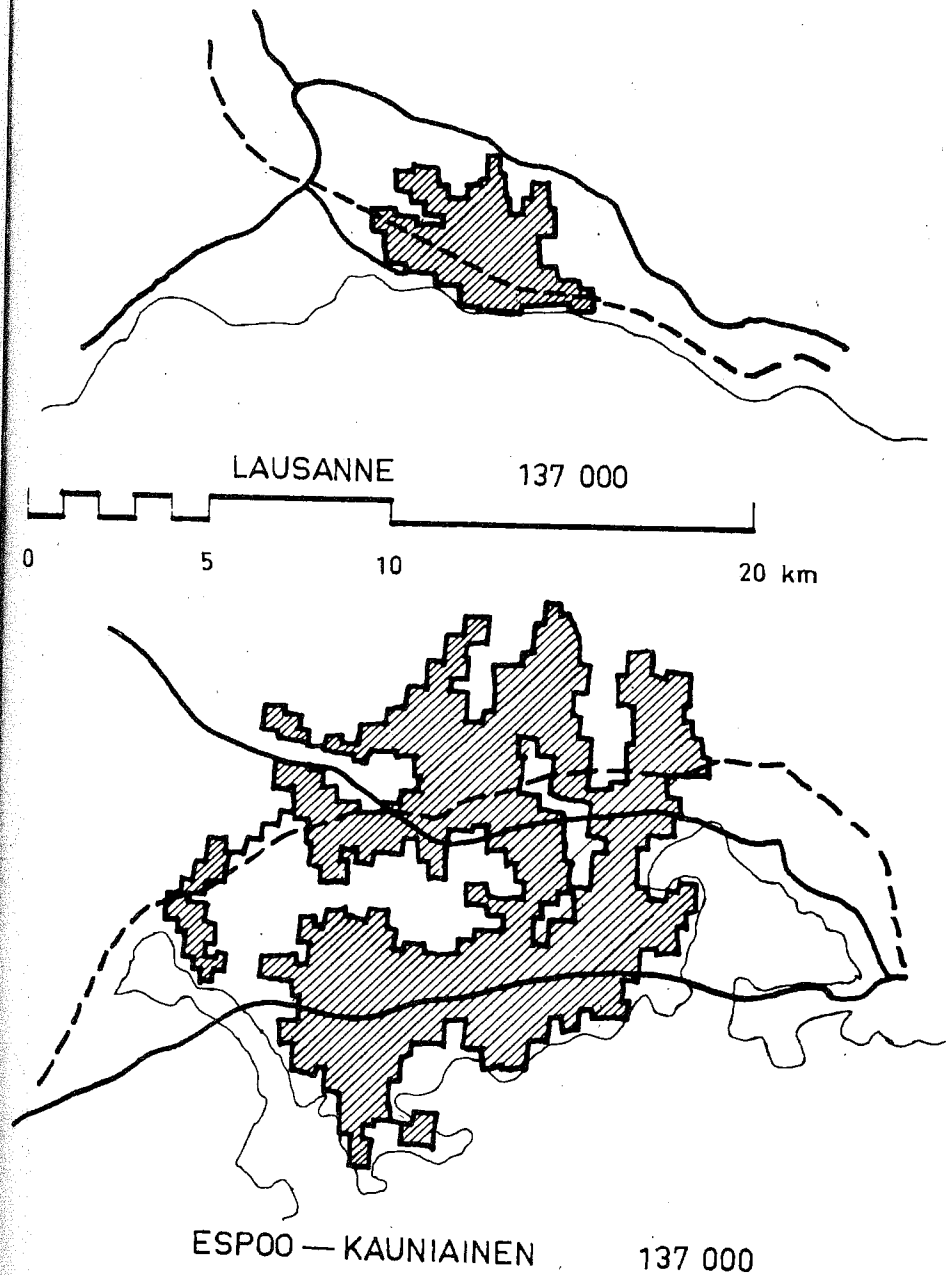
Yhdyskuntien liikennetarpeen vähentäminen on mahdollista mitä moninaisimmin toimenpitein, jotka liittyvät erityisesti yhdyskuntasuunnittelun eri alojen entistä kiinteämpään yhteistoimintaan, mutta erityisesti päättäjiä tahoon tuloksiin pääsemiseksi.

Yhdyskuntien tarvitsema maa-ala voidaan saada pienemmäksi vähentämättä lainkaan sosiaalisesti tärkeitä alueiden kuten lähipuistojen ja muiden virkistysalueiden suuruutta. Myöskään rakennustonttien rakentamista ei tarvitse liialti tiivistää. Hyvällä ja päämäärästä tietoisella suunnittelulla on mahdollista vähentää merkittävästi täysin turhien alueiden muodostumista. Korttelit voisivat olla huomattavasti suurempia, jolloin liikenneväylien tarvitsema ala vähentyy ja sitä kautta etäisyydet lyhenevät. Vapaa-alueet voidaan sijoittaa siten, etteivät ne tarvitse liikennetilaa juuri lainkaan jne.

Erittäin merkittävä pinta-alan ja ra-

kennetun tilan säästö saadaan aikaan hyväksymällä nykyistä monin verroin mielekkäämmiin samojen tilojen käyttö eri tarpeisiin. Tämä edellyttää huomattavaa asennemuutosta esimerkiksi kouluviranomaisten taholta. Malliesimerkinä tilan haaskaamisesta voitaneen pitää yritysten omia, usein varsin laajoja ruokailutiloja, jotka ovat käytössä yleensä vain 200—300 tuntia vuodessa! Määräys, joka estää myymäläauton pysähtymisen myyntitarkoituksissa kohtuuttoman lähelle pysyvää vähittäismyymälää olisi sovellettavissa koskemaan myös työmaaruokaloita. Asemakaavamääräyksiin tai muutoin olisi kiellettävä sellaisen rakentaminen, jos kohtuullisella etäisyydellä toimii ravitsemisliike, joka sellaisenaan tai laajennettuna voisi palvella myös yritysten tarpeita. Verotukselliset seikat ovat järjestettävissä osapuolten kannalta nykyisen käytännön mukaisesti ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen olisi kansalaisten edun mukaista. Toisena esimerkkinä voidaan mainita elokuva- ja muut teatteritilat, jotka monissa yhdyskunnissa voitaisiin määrätä sijoitettaviksi kaupungin osa-alueen väestönsuojelun palvelemaan kalliosuojaan. Uimahalleista on mainiot esimerkit Mikkelissä ja Tampereen Hervannassa, missä ne on sijoitettu oman kaupunkialueensa kalliosuojaan. Yhteiskäyttöisiä esimerkkejä olisi lukemattomia, jos vain tällaiseen päämäärään pyritään.

Vähittäiskaupan ja monien muiden palvelutilojen aukioloaikojen pidentäminen muuallakin kuin joillakin liikenneasemilla vaikuttaisi ratkaisevasti tilatarpeen vähenemiseen ja lisäksi samalla ostavan ja muutoin asioivan yleisön palvelua. Kuvaavaa on, että myymälän neliometriä kohti ylivoimaisesti korkein markkamääräinen vuotuinen myynti on eräällä vähittäismyymälällä,



Hyvän vertailupohjan yhdyskuntien maankäytölle antaa tämä karttayhdistelmä, jossa Sveitsin Lausanne ja Espoo/Kauniainen on esitetty samassa mittakaavassa taaja-asutusalueittensa suhteen rajattuna. (Lähde: Michelinin autokartta ja Suomen tiekartta, jotka molemmat laaditaan samaan mittakaavaan.)

joka sijaitsee Helsingin asematunnelissa, jossa aukioloajat ovat tunnetusti pitkät. Kansantalouden, energian säästön ja yleisön palvelun edut voidaan yhdistää myönteisesti, mutta miksi tällainen yleensä tapahtuu vain maanlaisissa tiloissa?

Kauppa- ja teollisuusministeri Ulf Sundqvist totesi Helsingin Sanomissa 12.3.1980, että julkisia varoja käytetään tänä vuonna energiitutkimuksiin noin 60 miljoonaa markkaa ja että

vaikka tämä summa kolminkertaistettaisiin 180 miljoonaan markkaan, summa tulisi heti takaisin, jos tutkimuksen avulla voitaisiin säästää vajaa prosentti vuotuisesta energian kulutuksesta. Toivottavasti tällaiset terveiset menävät perille eri kaavoitusviranomaisille ja yhdyskuntien suunnittelusta muutoin päättävälle, jotta he omalta osaltaan voisivat pyrkiä sellaiseen yhdyskuntarakentamiseen, joka nyt on todella ajankohtainen.

Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla

Toimistopäällikkö Markku Hainari
asuntohallitus

Hintojen ja kustannusten nousuvauhti oli Suomessa 1970-luvulla, erityisesti vuosikymmenen puolivälissä, suhteellisen nopea. Rakennuskustannusten kehitys ei tässä suhteessa tehnyt poikkeusta, joskin rakennuskustannukset nousivat yleiseen kustannusnousuun nähden jonkin verran hitaammin. Kustannuskehityksen arviointi rakennus- alalla ei ole yksiselitteistä. Asuntojen rakennuskustannusten kehitystä kuvaa paitsi rakennuskustannusindeksi niin myös mm. eräänlainen "aravaindeksi". Rakennuskustannukset ovat valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla kehittyneet seuraavasti:

Nykyinen "päärakennuskustannusindeksi" kuvaa suhteellisen hyvin työn ja materiaalien hintojen kehitystä kerrostalorakentamisessa. Se ei kuitenkaan ota huomioon esim. työn tuottavuuden kehitystä, eikä asuntorakentamisen laadun ja "muodon" kehitystä. Asuntohallitus hyväksyessään lainoittamansa tuotannon rakennuskustannukset pyrkii osaltaan poistamaan rakennuskustannusindeksiin sisältyviä puutteita.

Asuntohallituksen suorittama rakennuskustannusten määrittely tapahtuu pääpiirteittäin seuraavasti:

— Edellisen vuoden "oikea" kustannus määritellään mm. jälkilaskennan pe-

TAULUKKO 1 Kustannuskehitys 1970-luvulla

| Vuosi | Aravakustannus mk/m ² indeksi | | Rakennuskus- tannusindeksi | Elinkustannus- indeksi |
|-------|---|-------|-------------------------------|---------------------------|
| 1970 | 730 | | | |
| 1971 | 780 | | | |
| 1972 | 845 | | | |
| 1973 | 1035 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 1974 | 1350 | 130,4 | 125,4 | 117,3 |
| 1975 | 1475 | 142,5 | 139,4 | 138,0 |
| 1976 | 1535 | 148,3 | 151,6 | 158,1 |
| 1977 | 1650 | 159,4 | 171,4 | 178,2 |
| 1978 | 1760 | 170,0 | 180,8 | 191,6 |
| 1979 | 1950 | 188,4 | 198,8 | 205,3 |

TAULUKKO 2. Rakennuskustannukset = F(Kerrosluku)

| Kerrosluku | Rakennuskustannus mk/m ² | | |
|------------|-------------------------------------|---------|---------------|
| | alin | keskim. | ylin |
| 1 | 1436 | 1769 | tieto puuttuu |
| 2 | 1349 | 1815 | 2260 |
| 3 | 1385 | 1713 | 2021 |
| 4 | 1550 | 1724 | 1914 |
| 5 | 1328 | 1783 | 2574 |
| 6 | 1470 | 1688 | 1849 |
| 7 | 1564 | 1668 | 1820 |
| 8 | 1585 | 1617 | tieto puuttuu |

Tämä taulukko myös kuvaa hyväksytyjen rakennuskustannusten suurta hajontaa ja kuvaa pientalojen ja kerrostalojen kustannusten eroa tuottajamuotoisessa rakentamisessa.

rusteella.

- Tämä taso korjataan tapahtuneen kustannuskehityksen mukaisesti. Tällöin otetaan huomioon mm. rakennuskustannusindeksin muutokset ja rakentamisen tuottavuuden kehitys.
- Perustason jälkeen määritellään yksittäisten talojen kustannukset huomioon ottaen mm. talojen laatu- ja varustetaso sekä talotyyppi ja kerrosluku.
- Urakkakilpailutuloksista saatujen hintatietojen avulla tarkistetaan hyväksyttävä kustannustaso.

Usein näkee väitettävän, että asuntohallitus määrittelee vuosittain ns. maksimihintatason. Näin asia ei kuitenkaan ole. Asuntohallitus pyrkii määrittelemään hyväksyttävät rakennuskustannukset todellisten kustannusten suhteessa kaikissa yksittäisissä tapauksissa. Hyväksytyt rakennuskustannukset ovat siten tuottajamuotoisessa rakentamisessa voineet esim. vuonna 1979 vaihdella yksittäisten yhtiöiden välillä jopa noin 1 000 mk/as.m².

Se, että asuntohallitus on ottanut erilaisten talojen erilaiset suunnittelu-tekijät kustannuksia määrittellessään

huomioon, kuvaa vuoden 1978 tilasto kerrosluvun vaikutuksesta rakennuskustannuksiin. (Taulukko 2.)

Jos analysoidaan taulukon 1 esittämiä lukuja, on siinä esitettyjen numerotietojen lisäksi otettava huomioon, että myös valtion lainoittamassa asuntotuotannossa on tapahtunut 1970-luvulla selvää laadullista paranemista.

Tämä on ollut sekä puhtaasti teknistä että myös "arkkitehtonista". Laatusen paraneminen on näkynyt talokokojen pienenemisenä, talojen ulko- ja sisätilojen moninaistumisena, varustetason kohoamisena, säätö- ja mittauslaitteiden lisääntymisenä, rakenteiden parantumisena jne.

Näiden laadullisten tekijöiden kustannusvaikutuksen arviointi on vaikeaa. Osaltani arvioin, että se on suuruudeltaan 150—250 mk/asm². Kun tämä otetaan huomioon tarkasteltaessa taulukon 1 lukuarvoja, käy ilmi todella selvästi rakennuskustannusindeksin ja "aravaindeksin" erilainen "mittaus-tulos". Ero on kehittynyt vuodesta 1973 vuoteen 1979 yli 300 mk/asm²:ksi. Todellista eroa vähentää kuitenkin mm. tapahtunut työn tuottavuuden parane-

minen.

Vuonna 1979 asuntohallituksen vahvistamat rakennuskustannukset ovat suhteellisesti olleet vuosikymmenen halvinnaat. On mahdollista, että myös vuonna 1980 rakennuskapasiteetin pieneminen ja kilpailutilanteen kireys pitävät edelleen kustannustasoa erinomaisessa kurissa. On olemassa kuitenkin vaara, että on jo syntynyt tai on syntymässä hintapatoutuma, joka purkautuu kun rakentamisen ja siihen tarvittava tuotantokapasiteetti ovat tasapainossa. Tästä on hyvänä, "huonona" esimerkkinä tilanne tämän vuoden alussa pääkaupunkiseudulla. Tällä alueella vaikuttavat monet eri kustannuksia korottavat tekijät, mm. korkeahko byrokratian aste, rakentamisen laadun kohoaminen selvästi muun maan laatus- tasoa korkeammaksi, mutta varmasti myös rakentamisen ylikuumentuminen, so. rakentamisen kysynnän ja tarjonnan suhteen muuttuminen. Tämä ilmenee mm. siten, että useilla rakennusliikkeillä ei ole aiemman kaltaista mielenkiintoa aravarakentamista kohtaan. "Arava-asuntojen" rakennuskustannustaso kohosikin vuoden vaihteessa pääkaupunkiseudulla muuhun maahan verrattuna noin 500 mk/asm² korkeammaksi. Yksittäistapauksissa ero on ollut usein vielä tätäkin suurempi. Jo tästä syystä, mutta myös rakentamisen kausivaihtelun pienentämiseksi, pääkaupunkiseudulla on vuoden 1979 lopulla aravakohteista jouduttu siirtämään noin 1500 asunnon töiden aloitus vuoden 1980 syksyyn.

Vuonna 1976 valmistui Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen tekemä rakennuskustannusten tasoa eri pohjoismaissa käsittelevä tutkimus. Tarkasteluvuosi oli 1975. Keskeisin tutkimustulos oli, että Suomen ja Ruotsin asun- torakentamisen kustannukset ovat yhtä suuret ja muiden pohjoismaiden raken-

nuskustannuksia halvemmat. Rakentamisen olosuhteet Suomessa ja Ruotsissa erosivat kuitenkin vuonna 1975 selvästi toisistaan. Molemmissa maissa tosin oli tapahtunut voimakas materiaali- kustannusten kohoaminen. Suomessa asuntotuotannon määrä pysyi korkealla tasolla, mikä osaltaan lisäsi kustannuksiin kohdistuvaa painetta. Ruotsissa päinvastoin tapahtui jyrkkä asuntorakentamisen väheneminen. Tällä oli ilmeisesti rakennuskustannusten kohoamista hillitsevä vaikutus. Mikäli tämä tutkimus olisi tehty esim. vuonna 1979, tulos olisi ilmeisesti ollut selvästi erilainen.

Suomessa vaikuttavat samat kustannuksia alentavat tekijät, jotka vaikuttivat Ruotsissa jo vuonna 1975. Vastavaa tutkimusmetodiikkaa käyttäen, jolla pohjoismaiden rakennuskustannuksia on tutkimuksessa vertailtu, osoitettiin vuoden 1979 tilanteessa Suomen asuinrakentamisen kustannukset ilmeisesti useita kymmeniä prosentteja halvemmiksi kuin Ruotsin. Myös tämä kuvaa selvästi nykyistä asuinrakentamisen kustannustasoa maassamme, mutta voi myös antaa mahdollisesti viitteitä rakennuskustannusten kohoamisesta tulevaisuudessa.

Tulevina vuosina Suomessa jatkunee edelleen rakennuskapasiteetin pienemisen aika. Keskeinen kysymys tällöin on, miten tämä prosessi voidaan ohjata siten, että Suomeen jää jäljelle sekä kotimaan että ulkomaan markkinat huomioon ottaen riittävä ja tehokas rakennuskapasiteetti. Kiristynyt kilpailu voi aiheuttaa osaltaan kuitenkin väliaikaisesti myös epäterveitä piirteitä. Rakennusliikkeet saattavat tällöin esim. verotuksellisista syistä ottaa selvästi alihinnoitettuja urakoita.

Positiivisena tuloksena kiristyneestä kilpailusta on kuitenkin todennäköisesti rakennusalan tuottavuuden keski-

määräinen lisääntyminen ja rakennusliikkeiden organisaatioiden kehittyminen paikallisten olosuhteiden mukaisiksi. Erityisen tärkeätä nykyisessä kilpailutilanteessa on se, ettei eri raken-

nusliikkeille aseteta esteitä työn saamisessa esim. kunnallispoliittisin perustein. Tällaisella kunnallisella protektionismilla on loppujen lopuksi pelkätään negatiivisia vaikutuksia.

Asutuksen suunnitteluun keskeinen huomio seutusuunnittelussa

Johtaja Juha Talvitie
Seutusuunnittelun Keskusliitto

Asutuksen järjestäminen on rakennuslain keskeisin tehtävä. Voi siten kysyä miksi seutusuunnittelussa tulisi asutukseen kiinnittää nyt tavanomaista enemmän huomiota.

Sisäasiainministeriön ohjeiden mukaan pyritään kuntakohtaisessa kaavoituksessa nykyisin edesauttamaan ns. eheyttävää rakentamista ja toisaalta mitoittamaan kaavat nykyisiä kehitysnäkymiä vastaaviksi. Koska seutusuunnittelun on palveltava näitä pyrkimyksiä, on selvää, että alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä tulee tarkastella ja painottaa näiden tarpeiden mukaisesti.

Jotta tässä onnistuttaisiin on tärkeätä paneutua alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämismielien tarkasteluun syvemmältikin. Meillä on takana voimakas kaupungistumisen vaihe. Asutuksen koko kuva on tänä päivänä täysin erilainen kuin 1950-luvun alussa. Me elämme toisaalta nyt monessa suhteessa epävarmuuden aikoja. Selkeät tulevaisuuden kehittämislinjat puuttuvat. Kehitys ja muutosten vauhti on samalla hidasta. Nyt jos koskaan on siten "tuumootunnin" aika.

Jotta maakunnallisissa puitteissa osattaisiin asennoitua oikein tulevaisuuden haasteisiin, olisi varsin perusteltua jo-

kaisessa seutukaavaliitossa tehdä seikkaperäinen analyysi siitä, mitä alue- ja yhdyskuntarakenteelle on viimeisen 20—30 vuoden aikana tapahtunut ja samalla pohtia mitkä tekijät muutoksiin ovat johtaneet ja millä painolla. Paikallaan olisi myöskin tutkailla missä on tehty virheitä ja mitkä seikat seutus suunnittelun kannalta katsoen vaatisivat tänä päivänä parantamista. Uskoin tällaisen tarkastelun antavan hyvän perustan vastaisten suunnittelutarpeiden määrittelylle.

Toisaalta yhtä perusteltua on paneutua myöskin tulevien suunnittelutavoitteiden selvittelyyn. Nyt olisi oikea aika todella pohtia ja keskustella eri alueilla siitä, kuinka alue- ja yhdyskuntarakennetta erityisesti juuri asutuksen, ihmisten asuinympäristön kannalta, tulisi kehittää.

On luonnollista, ettei yhdyskuntiamme voi rakentaa yksin asumiseen liittyvien vaateiden perusteella, vaan eri elinkeinojen tarpeet ovat myös tärkeitä. Energian kasvava merkitys on myös tiedostettu, joskaan tällä hetkellä ei ole vielä riittävästi tietoa energian vaikutuksesta itse aluerakenteeseen. Voi vain myös arvailla mikä merkitys kasvavalla automaatiolla tulee olemaan yhdyskuntiemme tulevaan kehitykseen.

On myös ilmeistä, ettei mikään alue- ja yhdyskuntarakenne sellaisenaan voi olla tavoite eikä toisaalta ole varmuutta voidaanko edes tapahtuvaa kehitystä ohjata. Kuitenkin on tärkeää pyrkiä selvittämään mitä on tapahtumassa ja toisaalta pyrkiä käytettävissä olevin keinoin toimimaan asukkaiden ja eri alueiden hyväksi.

Tapahtuvassa seutusuunnittelussa onkin nyt tärkeätä painottaa asianmukaisen suunnittelua palvelevan tutkimustoiminnan keskeisyyttä, jotta voitaisiin toisaalta lisätä päätöksenteon varmuutta ja saada perusteluja ristiriitatilanteiden selvittelyyn. Onhan niin, että hidastunut kasvu ja muuttuneet kehitysedellytykset eivät enää takaa kaikkien kuntien halujen täytymistä ja jos tavoitetasoa joudutaan madaltamaan niin tätä koskevat ratkaisut eivät ymmärrettävästikään tule olemaan helppoja ja saattavat toisaalta aiheuttaa kuntien välisiä ristiriitoja. Asianmukainen suunnittelu voi helpottaa näiden ongelmien ratkaisua.

Myös nyt on paikallaan korostaa seutusuunnittelun yhteensovittavia näkökulmia, jotka painottavat sekä luonnonympäristön että rakennetun ympäristön kehittämistä ihmisten inhimillisistä tarpeista lähtien. Suunnittelussa on nimenomaan pyrittävä tarkastelemaan koko aluerakennetta samanaikaisesti eikä painottamaan joko taajamien tai maaseudun käsittelyä kuten aikaisemmin on osin tapahtunut. Nopeiden

muutosten ollessa tällä erää takanapäin on nyt mahdollisuus etsiä tasapainoa erilaatuisten taajamien ja maaseudun kesken.

Vaikka kehityksen vauhti tänä päivänä näyttääkin aikaisempaa hitaammalta, ei ole mitään perusteita otaksuille, että muutoksia ei vastaisuudessa enää tapahtuisi. Alue- ja yhdyskuntarakenne on jatkuvasti muuttumassa, muutosten nopeus vain on vaihdellut. Kullakin aikakaudella on omat tarpeensa, jotka heijastuvat myöskin asutukseen ja sen rakenteen kehittymiseen. Kunakin aikana korostuvat suunnittelu- ja kehitystyössä myöskin tietyt keskeiset teemat. Tänä päivänä korostetaan laatua ja inhimillisyyttä. Euroopan kulttuurisäätiön toimesta suoritetussa Euroopan tulevaisuutta koskeneessa tutkimuksessa "Eurooppa 2000" ovat nämä asiat myöskin keskeisesti esillä. Siinä yhdyskuntasuunnittelun osalta asetettiin yleistavoitteeksi: kohti inhimillistä ympäristöä. Tätä yleistavoitetta täsmennettiin seuraavin lausein:

- kohti jo olevien yhdyskuntien järkevää kehittämistä ja uudistamista,
- kohti ekologisesti tasapainotettua yhdyskuntakehitystä,
- kohti inhimilliseen mittakaavaan rakennettua ympäristöä ja
- kohti tarvehakuista suunnittelua.

Nämä yleisperiaatteet ovat soveltuvia myöskin omassa suunnittelussamme huomioon otettaviksi.

Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen: Määrä- ja laatutavoitteet saavutettiin Pientalotuotanto vauhdittui

Päätymässä oleva vuosikymmen on ollut asuntotuotannossamme mielenkiintoinen. 1970-luvun ensimmäisellä puoliskolla asuntojen rakentaminen kasvoi voimakkaasti. Tämä vaihe huipentui vuosikymmenen puolivälin "hulluihin" vuosiin. Myös tämän jälkeen asuntotuotanto on ollut verraten vilkasta siitä huolimatta, että taloudellinen aktiviteetti muutoin on ollut laimeaa ja rahoitusmahdollisuudet niukat.

Kuluvalla vuosikymmenellä asuntotuotannon rakenne on muuttunut pientalovoittoiseksi ja asuntojen laatutaso on yleisesti kohonnut. Asumistasossa olemme tuntuvasti saavuttaneet meitä edelläolevia maita.

Investoinneista neljannes asuntoihin

Asuntotuotannon nousun voidaan sanoa saaneen alkunsa kansantalouden voimakkaasta elpymisestä, jonka vuoden 1967 devalvointi ja sen jälkihoito saivat aikaan. Vilkas muuttoliike asutuskeskuksiin sekä kotitalouksien tulojen kasvu lisäsivät huomattavasti asuntojen kysyntää. Kun samanaikaisesti valtion verotulot kasvoivat voimakkaasti, voitiin asuntotuotantomäärärahoja nos-

taa tuntuvasti. Lisäksi rahamarkkinoiden keveys loi asuntoinvestointien kasvulle hyvät edellytykset.

Asuntoinvestoinnit olivat 1960-luvun lopussa 23 % kaikista investoinneista ja huippuvuosina 1973—74 yli 26% (kuviolla). Myös tämän jälkeen asuntoinvestointien osuus on pysynyt korkeana osittain siitä syystä, että muu investointitoiminta on jyrkästi vähentynyt.

Suomessa ja Ruotsissa asuntoinvestointien osuus kaikista investoinneista oli kymmenen vuotta sitten suurin piirtein yhtä suuri. Ruotsissa osuus on tämän jälkeen pudonnut, mutta Suomessa pysynyt korkeana koko 1970-luvun ajan. Olemme viime vuosina investoineet asuntoihin suhteellisesti paljon enemmän kuin muut Pohjoismaat. Erot ovat selviä myös verrattaessa asuntotuotantoa väkilukuun.

"Euroopan ennätys" vuonna 1974

Vuonna 1968 Suomessa valmistui 36 000 uutta huoneistoa. Tämän jälkeen asuntotuotanto lisääntyi joka vuosi vuoteen 1974 asti, jolloin määrä kohosi 73 000:een. Tämä ei ole ainoastaan Suomessa korkein lukema kautta aiko-

jen, vaan myös suhteessa väkilukuun aivan poikkeuksellisen suuri määrä muihin Euroopan maihin verrattuna. Tämän jälkeenkin Suomessa on rakennettu varsin runsaasti asuntoja suhteessa väkilukuun.

Erityisesti Ruotsin asuntotuotantoon verrattuna kehitys Suomessa on ollut aivan erilainen. Kymmenen vuotta sitten Ruotsissa rakennettiin asukasta kohti asuntoja lähes kaksi kertaa niin paljon kuin Suomessa. Viime vuonna meillä valmistui kaksin verroin Ruotsin määrä asukaslukuun suhteutettuna.

Määrällisestikin olemme saavuttaneet Ruotsin tason. Esimerkiksi vuonna 1970 Ruotsi rakensi kaksi kertaa enemmän asuntoja kuin Suomi; 110 000 verrattuna Suomen 50 000:een. Mutta jo vuonna 1976 Suomessa valmistui enemmän uusia huoneistoja kuin Ruotsissa; Suomessa 57 500 ja Ruotsissa 56 000.

Meilläkin asuntotuotanto on laantunut vuosikymmenen puolivälin jälkeen. Syynä ovat kansantalouden taantuma, kotitalouksien reaalitulojen hidas kasvu ja kireät rahamarkkinat. Lisäksi muutoliike asutuskeskuksiin on vähentynyt tuntuvasti vuosikymmenen jälkipuoliskolla. Myös väestön kasvu on hidastunut. Asuntojen rakentamisen tarve on siten selvästi vähentynyt.

Ylikuumenemista 1970-luvun puolivälissä

Asuntojen rakentamisen raju kasvu 1970-luvun ensimmäisellä puoliskolla johti melkoisiin tasapainohäiriöihin. Asuntojen tarjonta on — päinvastoin kuin kysyntä — varsin joustamatonta lyhyellä aikavälillä. Tuotantokapasiteetin rajat saavutetaan siten suhteellisen nopeasti, jos kysyntä kasvaa voimakkaasti. Erilaisia pullonkauloja esiintyi jo aivan 1970-luvun alussa. Ajoittain

Rakennuskustannusten kehitys

| | Muutos, % |
|-------|-----------|
| 1968 | + 10.2 |
| 1969 | + 4.0 |
| 1970 | + 5.7 |
| 1971 | + 7.5 |
| 1972 | + 8.3 |
| 1973 | + 16.8 |
| 1974 | + 24.1 |
| 1975 | + 11.2 |
| 1976 | + 8.8 |
| 1977 | + 13.1 |
| 1978 | + 5.5 |
| 1979* | + 10 |

oli puutetta ammattitaitoisesta työvoimasta ja tärkeistä tuotantotarvikkeista, mm. teräksestä.

Ylikuumeneminen nosti väistämättä rakennuskustannusten ja asuntojen hintoja. Huippuvuonna 1974 rakennuskustannukset kohosivat runsaat 24 % ja asunnot kallistuivat vastaavasti.

Viime vuosina eräät uudet tekijät ovat vaikuttaneet rakennus- ja asumiskustannuksiin. Näitä ovat rakentamisen muuttuminen pientalovaltaisemmaksi ja yksilöllisemmäksi, tiukentuneet asuin- ympäristöä koskevat vaatimukset, kilpailu rakennusmaasta ja ennen kaikkea tarve käyttää energiaa säästäviä rakeneratkaisuja ja materiaaleja. Verrattuna takavuosiin rakentamisen kallistuminen on kuitenkin ollut vähäisempää.

Pientaloja yli puolet tuotannosta

Asuntotuotannon rakenne on muuttunut huomattavasti 1960-luvun lopun jälkeen. Tarkasteluajanjakson alussa kerrostalohuoneistojen osuus oli 60 % uustuotannosta. Voimakkaan rakentamisen kaudella vuosikymmenen alku-

puolella tuotettiin suhteellisen paljon kerrostaloasuntoja, ja niiden osuus kohosi näinä vuosina lähes 70 %:iin.

Tämän jälkeen kerrostalorakentamisen suhteellinen merkitys on kuitenkin vähentynyt nopeassa tahdissa. Viime vuosina kerrostalohuoneistojen osuus on pudonnut jo alle 50 %:n. Omakotija paritalojen osuus on vuoden 1974 jälkeen tuntuvasti kasvanut. Vuonna 1974 se oli 19 % ja vuonna 1978 peräti 34 %. Rivitalojen suosio on lisääntynyt tasaisesti. Niiden osuus on kasvanut keskeytyksellä ja peräti kolminkertaistunut kymmenen viime vuoden aikana.

Pientalotuotanto hallitsee uustuotantoa voimakkaasti muissa Pohjoismaissa. Vuonna 1977, jolloin pientalotuotannon osuus Suomessa ensimmäisen kerran ylitti 50 %, se oli Ruotsissa 74 %, Norjassa 80 % ja Tanskassa 84 %. Ensi vuonna arvioidaan pientalojen osuuden kohoavan maassamme yli 60 %:n, mikä ylittäisi 5 %-yksiköllä valtakunnallisen asuntotuotanto-ohjelman tavoitteen.

Asuntojen koko noussut nopeasti

Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on kohonnut nopeasti vuodesta 1975

Asuinhuoneistojen varustetaso

| | Osuus kaikista asunnoista, % | |
|----------------|------------------------------|------|
| | 1970 | 1975 |
| Viemäri | 74.4 | 84.9 |
| Vesijohto | 72.1 | 83.7 |
| WC | 61.4 | 75.7 |
| Keskuslämmitys | 56.0 | 74.3 |
| Lämmin vesi | 52.0 | 68.8 |
| Kylpyhuone | 39.1 | 61.5 |

lähtien vuosikymmenen ensimmäisen puoliskon taantumavaiheen jälkeen.

Muutos johtui ensinnäkin yksioitten tuotannon kasvun pysähtymisestä. Huippuvuonna 1974 valmistui peräti 13 900 yksiötä, mutta vuonna 1978 enää 8 100. Toiseksi asuntojen keski-koon nousu aiheutui siitä, että suurten, vähintään 4 huonetta ja keittiön käsittävien asuntojen lukumäärä on jatkuvasti lisääntynyt nopeasti. Kun vuonna 1968 valmistui vajaat 10 000 vähintään 4 huoneen ja keittiön suuruisia huoneistoja, vastaava luku on viime vuonna ollut lähes kaksinkertainen.

Viime vuonna valmistuneiden asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli 81 m² verrattuna vain 71 m²:iin vuonna 1974 rakennetuissa huoneistoissa. Vuonna 1976 valmistunut valtakunnallinen asuntotuotanto-ohjelma asetti vuoden 1980 tavoitteeksi 75 m², joten tämä tavoite on jo selvästi ylitetty.

Omakotitalojen keskimääräinen koko tuskin enää nousee lähivuosina. Kerrostalo- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen pinta-ala kasvaneen sitä vastoin hie-man edelleen.

Laajan tuotannon ansiosta on asuntokantamme laatu ja samalla asumisen taso noussut erittäin voimakkaasti. Vuonna 1970 oli pinta-ala henkeä kohden 18.9 m² ja vuonna 1975 22.4 m².

Asuntojen peruskorjaus yhä tärkeämpää

Viime vuosina on alettu kiinnittää aikaisempaa enemmän huomiota asuntojen peruskorjaukseen lähinnä sen vuoksi, että energiataloudelliset ongelmat ovat kärjistyneet. Meidän 1.7 miljoonan huoneiston asuntokannastamme vuonna 1977 oli suunnilleen miljoona rakennettu ennen vuotta 1966. Puoli miljoonaa huoneistoa oli yli 25 vuoden

Valtion lainoittama asuntojen
peruskorjaus

| | Peruskorjatut asunnot | |
|------|-----------------------|--|
| | Lukumäärä | Suhteessa valm. asuntojen määrään, % |
| 1968 | 417 | 1.2 |
| 1969 | 465 | 1.1 |
| 1970 | 687 | 1.4 |
| 1971 | 855 | 1.7 |
| 1972 | 955 | 1.6 |
| 1973 | 1 448 | 2.3 |
| 1974 | 1 917 | 2.6 |
| 1975 | 4 110 | 5.9 |
| 1976 | 4 410 | 7.7 |
| 1977 | 4 844 | 8.5 |
| 1978 | 4 122 | 7.5 |
| 1979 | 7 000 | 13 |
| 1980 | 7 800 | 15 |

ikäisiä, ja karkeasti laskien on yhtä monta asuntoa peruskorjauksen tarpeessa. Lähes kaikki ennen vuotta 1974

Talousviesti/SYP

valmistuneet asunnot olivat vuonna 1977 energiataloudellisesti puutteellisia.

Tilastoja koko peruskorjaustoiminnasta ei ole maassamme tehty. Kehitystä tässä suhteessa voidaan arvioida vain valtion peruskorjauksiin myöntämien luottojen perusteella. Vuonna 1968 peruskorjattiin 400 asuntoa. Vuonna 1979 määrä lienee 7 000. Nousu on tuntuva myös, jos luvut suhteutetaan valmistuneiden asuntojen määrään vastaavina vuosina.

Pari vuotta sitten tehty tutkimus kerrostalojen käyttökustannuksista Helsingissä osoitti, että lämmityksen osuus oli yli kolmasosa. Energian kallistumisen seurauksena lisääntyy kaikkien kustannuksia alentavien toimenpiteiden merkitys. Valtio on kolmen vuoden ajan myöntänyt tukea energiatalodellisiin asuntokorjauksiin. Näiden määrärahojen turvin korjattiin viime vuonna 38 600 asuntoa. Vastaava luku tänä vuonna on 62 000 ja ensi vuonna yli 134 000.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979

19. 1. hyväksyttiin asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevat ohjeet vuodelle 1979.

7. 2. vahvistettiin helmi—maaliskuun perushintatasoksi normaaliasuintalojen osalta 1 740 mk/as.m² sekä vanhustenalojen osalta 1 950 mk/as.m².

16. 2. hyväksyttiin lähetettäväksi kunnanhallituksille kunnan asunto-ohjelman laadintaa koskeva yleiskirje.

7. 3. hyväksyttiin asuntohallituksen ohjekirjaan Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainat, tehtävät muutokset.

21. 3. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje, missä voimassa olevia asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevia ohjeita oikaistaan ja tarkennetaan.

18. 4. hyväksyttiin periaate valtion lainoittamien omakotitalojen rakentamiseen hankittavien valmisosien toimitusten takaamisesta.

2. 5. vahvistettiin huhti—toukokuun perushintatasoksi normaaliasuintalojen osalta 1 780 mk/as.m² sekä vanhustenalojen osalta 2 000 mk/as.m².

2. 5. hyväksyttiin vuonna 1980 myönnettävien asuntolainojen hakuaikoja ja hakumenettelyä koskevat ohjeet.

9. 5. hyväksyttiin asuntohallituksen uusi ohjekirja 4, Suunnitteluohjeet.

17. 5. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje asuntohallituksen alkuvuokrissa käyttämistä hoitomenoarvioista ym.

17. 5. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje vesimaksujärjestelmästä.

6. 6. hyväksyttiin periaate lainoitusten menettelystä rakennuskustannusten ylittäessä enimmäislainoitusarvot yleensä sekä eräissä erityistapauksissa.

13. 6. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje omakotilainan hakijoita etuoikeusjärjestykseen asetettaessa sovellettavasta pistelaskujärjestelmästä.

13. 6. vahvistettiin asuntohallituksen lainoittamien talojen enimmäisvalvonnapalkkiot.

13. 6. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje lykkäyksen myöntämisestä asunto- ja lisälainojen lyhennysmaksujen ja korkojen maksamisessa.

13. 6. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen takaisinmaksuajan pitentämisestä.

21. 6. vahvistettiin rakennuttajayhteisöille maksettavat asianhoitopalkkiot.

29. 6. hyväksyttiin ohjeet energiataloudelliseen korjaustoimintaan myönnettävien avustusten jakoperusteista.

29. 6. hyväksyttiin vuoden 1980 asuntolainojen myöntämisvaltuudesta omakotitalon rakentamista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen määräytymisessä sovellettavat enimmäislainoitusarvot.

29. 6. hyväksyttiin omakotitalon rakentamista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen määrien porrastaminen perheen koon mukaan.

31. 7. hyväksyttiin energia-avustusmäärärahan kunnittaisessa kiintiöinnissä noudatettavat periaatteet.

15. 8. hyväksyttiin periaate yhtiöosuuden laskemisessa käytettävän poikkeusmenettelyn muuttamisesta.

22. 8. hyväksyttiin asuntohallituksen ohjekirja 3, Omakotilainat.

5. 9. hyväksyttiin alueittaisen perusparantamisen ohjelmointia ja kunnan tehtäviä koskevat ohjeet.

5. 9. vahvistettiin syys—lokakuun perushintatasoksi normaaliasuintalojen osalta 1 820 mk/as.m² sekä vanhustenalojen osalta 2 050 mk/as.m².

12. 9. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje puolikunnallisista asuntoluotoista.

19. 9. tarkennettiin energiataloudelliseen korjaustoimintaan käytettävien avustusten jakoperusteita; kolmannen lasin lisääminen ikkunoihin.

26. 9. hyväksyttiin mallisähkötyöselitys sekä mallisähkövarustelupiirustukset.

24.10. hyväksyttiin vuonna 1980 sovellettavat asuntolainoituksen enimmäistulorajat.

24.10. hyväksyttiin asuntohallituksen ehdotus asumistuen määräytymisperusteiksi vuodelle 1980.

31.10. hyväksyttiin asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettun valtion ensisijaisen lainan koron muutta-

minen 1.11.1979 lukien.

31.10. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje ensisijaislaintojen korkoehtojen muuttamisen johdosta.

31.10. vahvistettiin marras—joulukuun perushintatasoksi normaaliasuintalojen osalta 1 860 mk/as.m² sekä vanhustenalojen osalta 2 100 mk/as.m².

31.10. hyväksyttiin ohjeet lääninhallitusten lausunnonannosta alueittaisista perusparantamishjelmista.

7.11. vahvistettiin pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettun vuokra-asunnon enimmäisvuokran määräytymisperusteet.

7.11. hyväksyttiin ohjeet vuoden 1980 talokohtaisiin lainahakemuksiin liittyvien rakennuspiirustusten toimittamisesta.

14.11. hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje aravavuokratalojen vuokranmäärityksestä ja vuokranmäärityisperusteista.

14.11. hyväksyttiin periaate ympäristön laadun parantamisesta ja varmistamisesta.

14.11. hyväksyttiin asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitettun valtion ensisijaisen lainan takaisinmaksuehtojen osittainen muuttaminen.

28.11. hyväksyttiin alueittaista perusparannuskokeilua ja asuntojen perusparannuslainoitusta koskeva ohjekirja sekä vahvistettiin enintään 2-asuntoisten rakennusten toimenpidekustannusten määrittämisperusteena olevan kustannusluettelon mukaiset enimmäiskustannukset.

12.12. hyväksyttiin vuonna 1981 myönnettävien talokohtaisten ja henkilökohtaisten lainojen hakuaikoja sekä talokohtaisten lainojen hakumenettelyä koskevat ohjeet.

TULORAJAT VUODELLE 1980

Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi 1980

| Huoneistotyyppi | 1 h + kk/k | | 2 h + kk/k | | 3 h + k | | 4 h + k | | 5 h + k | | Lainoitus % |
|-------------------------|------------|--------|------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|-------------|
| Henkilöluku | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 | 6 | |
| nykyiset | 4 700 | 5 200 | 5 700 | 6 200 | 6 700 | 7 000 | 7 400 | 7 800 | 8 300 | 8 800 | 10 |
| kuukausitulot | 4 300 | 4 800 | 5 200 | 5 700 | 6 100 | 6 500 | 6 900 | 7 200 | 7 600 | 8 100 | 20 |
| | 4 000 | 4 400 | 4 800 | 5 200 | 5 500 | 5 900 | 6 300 | 6 600 | 7 000 | 7 500 | 30 |
| verotettavat vuositulot | 43 000 | 43 000 | 49 000 | 54 000 | 59 000 | 62 000 | 66 000 | 71 000 | 76 000 | 81 000 | 10 |
| vuodelta 1978 | 39 000 | 39 000 | 43 000 | 49 000 | 53 000 | 56 000 | 61 000 | 64 000 | 68 000 | 73 000 | 20 |
| | 35 000 | 35 000 | 39 000 | 43 000 | 46 000 | 51 000 | 55 000 | 58 000 | 62 000 | 67 000 | 30 |

Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

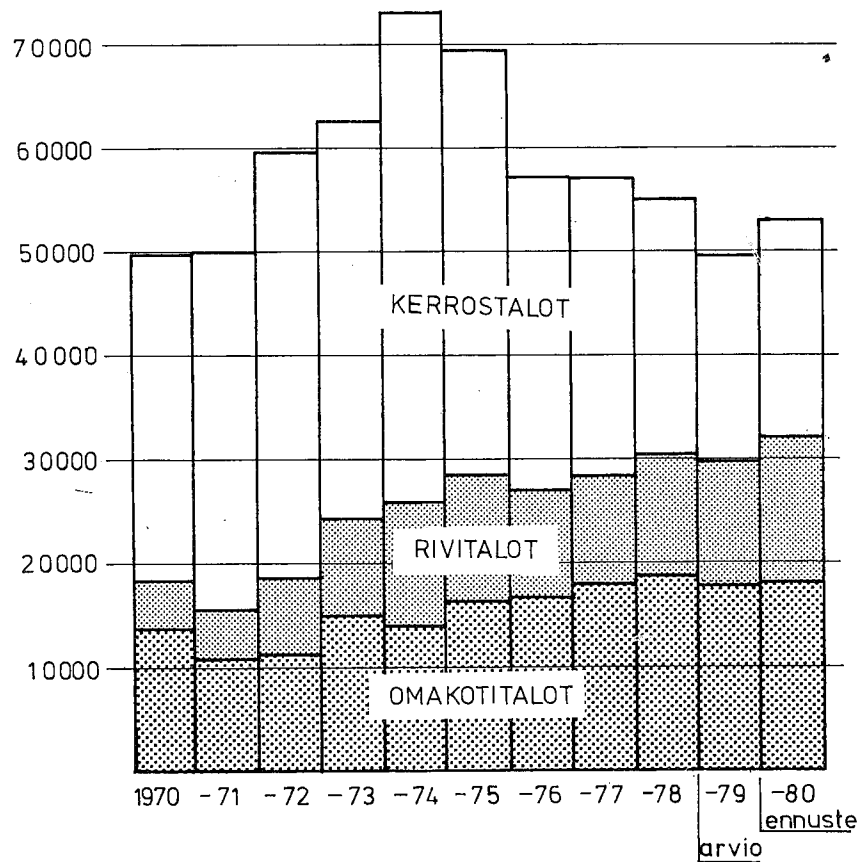
| Henkilöluku | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Lainoitus % |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| nykyiset | 3 400 | 4 100 | 4 700 | 5 300 | 5 900 | 6 400 | 10 |
| kuukausitulot | 3 200 | 3 800 | 4 400 | 5 000 | 5 500 | 6 000 | 20 |
| | 2 900 | 3 400 | 3 900 | 4 500 | 5 000 | 5 400 | 30 |
| verotettavat vuositulot | 29 000 | 32 000 | 38 000 | 44 000 | 51 000 | 56 000 | 10 |
| vuodelta 1978 | 27 000 | 29 000 | 35 000 | 41 000 | 46 000 | 52 000 | 20 |
| | 24 000 | 25 000 | 30 000 | 36 000 | 41 000 | 46 000 | 30 |

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien enimmäistulot

| Huoneistotyyppi | 1 h + kk/k | | 2 h + kk/k | | 3 h + k | | 4 h + k | | 5 h + k | | |
|-------------------------|------------|--------|------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|----------------------------------|
| Henkilöluku | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 5 | 6 | |
| nykyiset | 3 800 | 4 300 | 4 800 | 5 200 | 5 600 | 5 900 | 6 300 | 6 700 | 7 100 | 7 500 | enintään 50 %:n asuntolainausuus |
| kuukausitulot | 3 300 | 3 700 | 4 200 | 4 500 | 4 800 | 5 100 | 5 400 | 5 800 | 6 100 | 6 400 | enintään 60 %:n asuntolainausuus |
| verotettavat vuositulot | 33 000 | 34 000 | 39 000 | 43 000 | 48 000 | 51 000 | 55 000 | 59 000 | 63 000 | 67 000 | enintään 50 %:n asuntolainausuus |
| vuodelta 1978 | 28 000 | 28 000 | 33 000 | 36 000 | 39 000 | 42 000 | 45 000 | 50 000 | 53 000 | 56 000 | enintään 60 %:n asuntolainausuus |

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITTÄIN

ASUNTOJA KPL

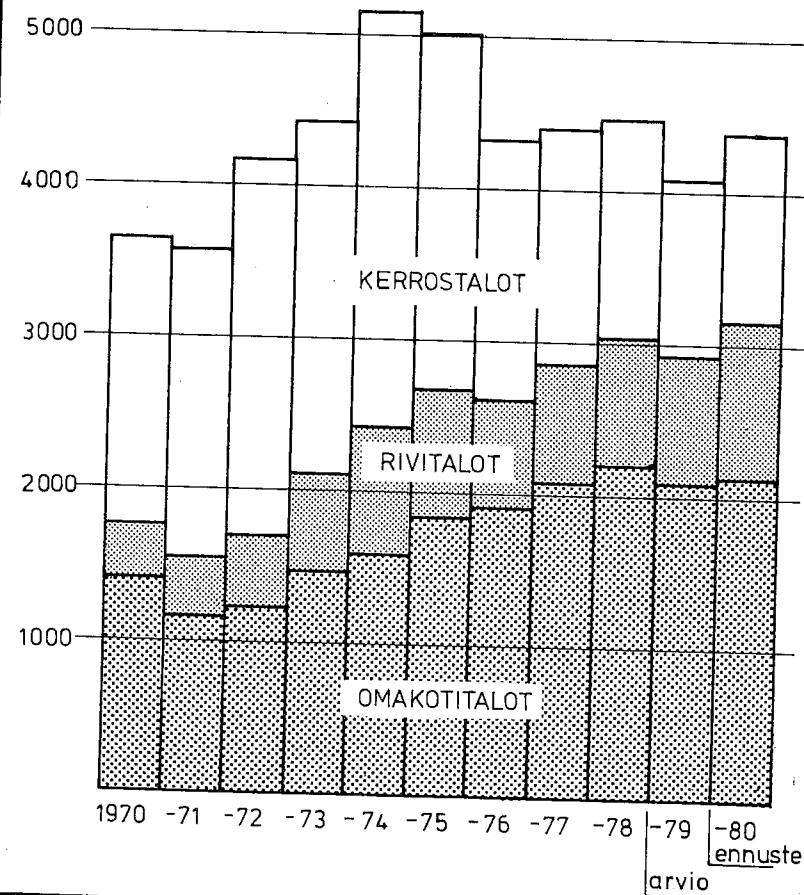


PIENTALOJEN OSUUS (%)

| | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 36.3 | 31.1 | 30.5 | 38.8 | 35.5 | 41.1 | 47.0 | 50.2 | 55.1 | 60.2 | 60.4 |
| 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |

VALMISTUNUT KOKONAIS- HUONEISTOALA (1000 m²)

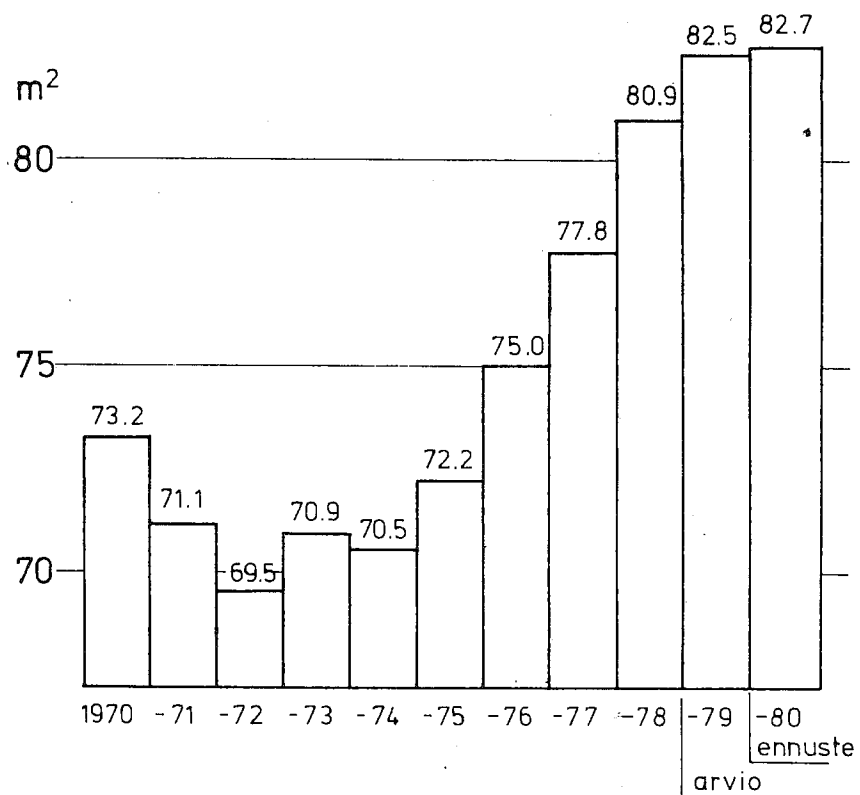
(1000 m²)



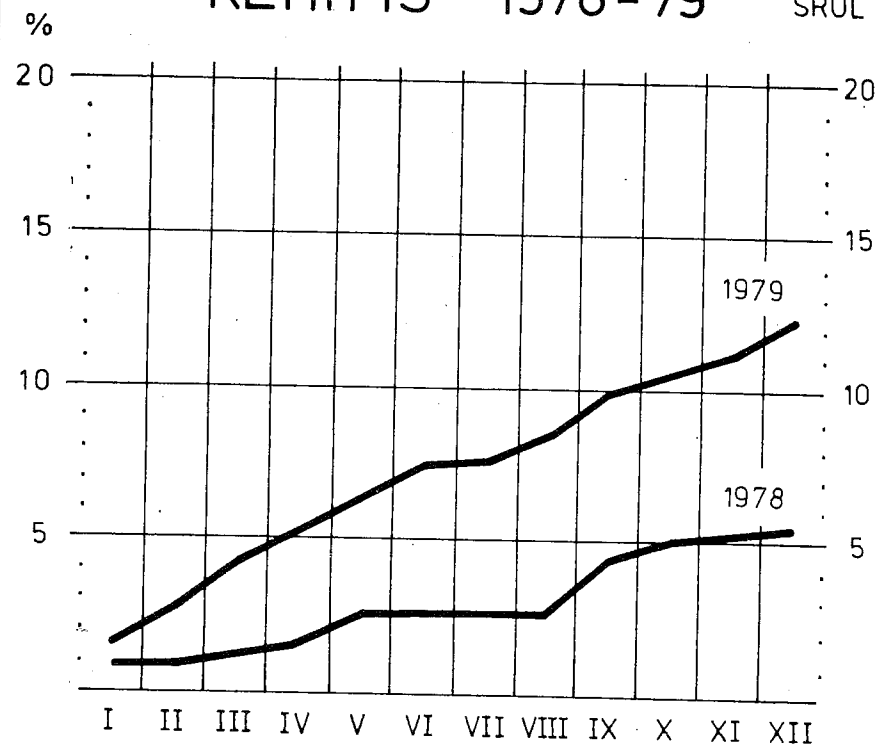
PIENTALOJEN OSUUS (%)

| | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 48.0 | 42.4 | 40.6 | 47.0 | 46.8 | 53.3 | 60.5 | 64.1 | 68.2 | 71.6 | 71.7 |
| 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |

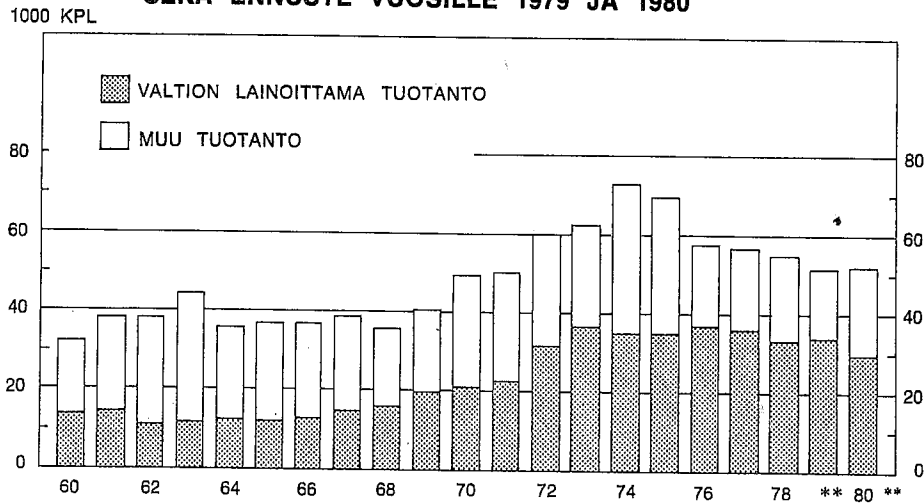
KESKIMÄÄRÄINEN HUONEISTOALA



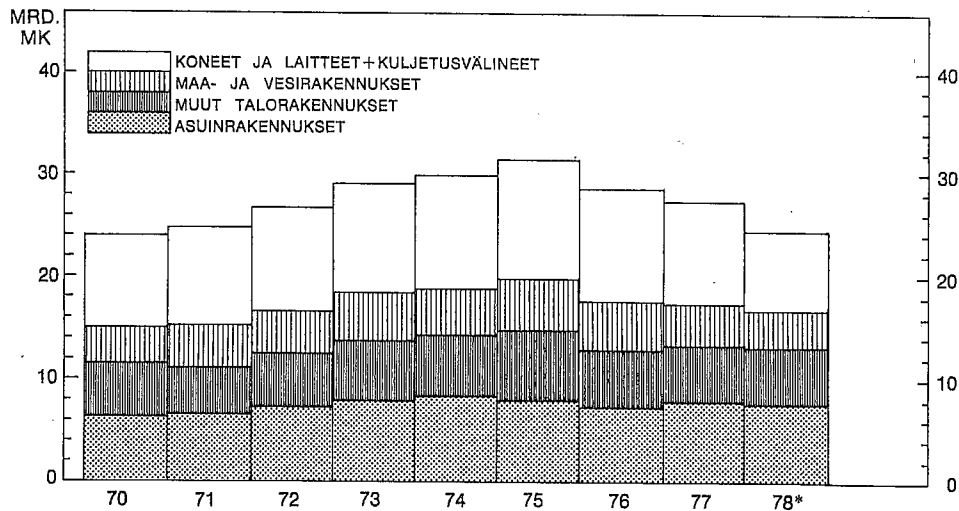
RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSI KEHITYS 1978-79 SRUL



**VALMISTUNEET ASUNNOT VUOSINA 1960—1978
SEKÄ ENNUSTE VUOSILLE 1979 JA 1980**

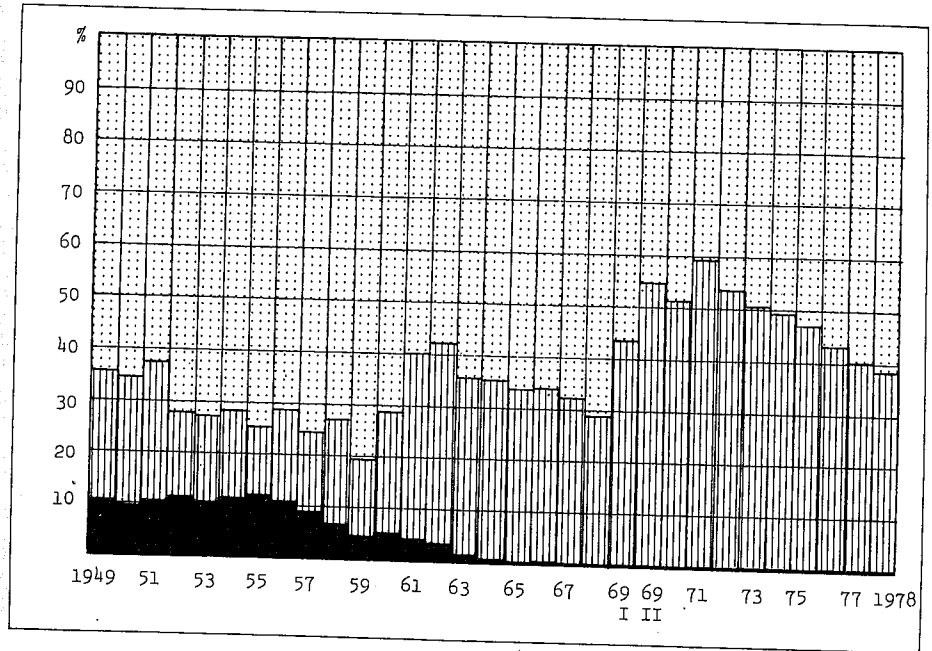


**KIINTEÄN PÄÄOMAN BRUTTOMUODOSTUS VUOSINA 1970—1978
VUODEN 1975 HINNOIN**

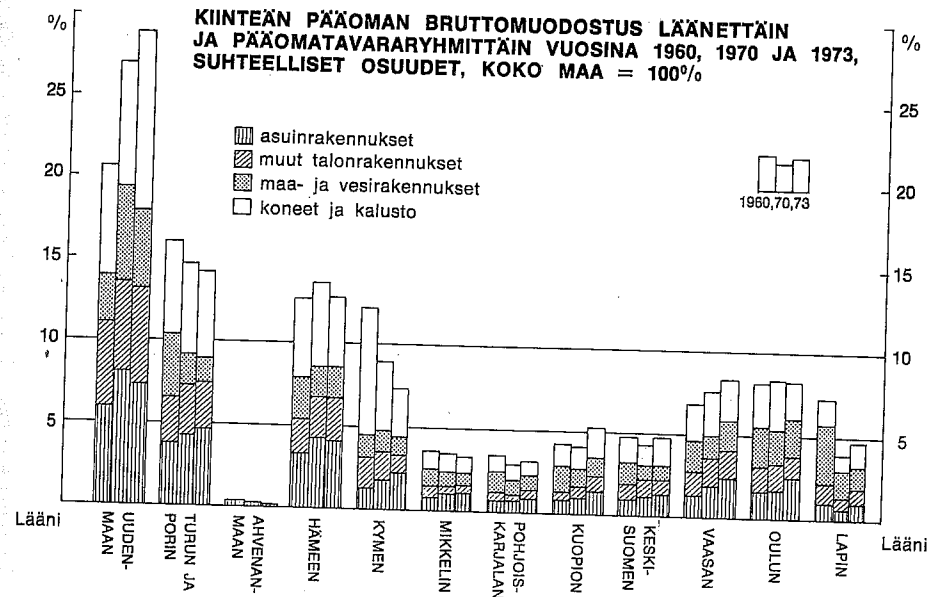


**LAINOITETUT UUDET ASUNNOT HALLINTAMUODON MUKAAN
1949—1978**

Pisterasteri: omistusasunnot, viivoitus: vuokra-asunnot ja tummennettu omakotitalojen sivuasunnot.



**KIINTEÄN PÄÄOMAN BRUTTOMUODOSTUS LÄÄNETÄIN
JA PÄÄOMATAVARARYHMITÄIN VUOSINA 1960, 1970 JA 1973,
SUHTEELLISET OSUUDET, KOKO MAA = 100%**



**ASUINRAKENNUSINVESTOINTIEN OSUUS BKT:sta
ERÄISSÄ MAISSA, %**

| | 1970 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| SUOMI | 6.3 | 7.5 | 6.5 | 6.9 | 6.6 |
| RUOTSI | 5.6 | 4.2 | 4.0 | 4.2 | 4.9 |
| NORJA | 4.9 | 5.5 | 5.1 | 4.9 | 4.7 |
| TANSKA | 5.0 | 4.6 | 5.4 | 4.8 | 4.7 |
| LÄNSI-SAKSA | 6.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | .. |
| ISO-BRITANNIA | 3.2 | 4.1 | 3.8 | 3.3 | 3.2 |
| RANSKA | 6.7 | 7.3 | 7.1 | 6.9 | 6.5 |
| ITALIA | 6.9 | 6.0 | 5.5 | 5.5 | .. |
| USA | 3.6 | 3.3 | 3.9 | 4.8 | 5.1 |

**ASUINRAKENNUSINVESTOINTIEN OSUUS KOKONAIS-
INVESTOINNEISTA ERÄISSÄ MAISSA, %**

| | 1970 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| SUOMI | 24.4 | 24.4 | 23.6 | 25.7 | 26.1 |
| RUOTSI | 25.3 | 20.1 | 19.6 | 20.5 | 25.4 |
| NORJA | 18.4 | 15.9 | 14.3 | 13.5 | 15.4 |
| TANSKA | 23.1 | 23.2 | 25.1 | 23.3 | 23.4 |
| LÄNSI-SAKSA | 25.8 | 27.6 | 28.1 | 28.3 | .. |
| ISO-BRITANNIA | 17.4 | 20.1 | 19.8 | 18.0 | 17.8 |
| RANSKA | 28.6 | 31.2 | 30.6 | 30.5 | 29.5 |
| ITALIA | 32.6 | 29.2 | 27.7 | 27.7 | .. |
| USA | 20.8 | 20.1 | 24.0 | 27.6 | 27.6 |

MERKKI- TUOTTEENA SUOMALAINEN KOTI

SATO-järjestö 40 vuotta



40
VUOTTA

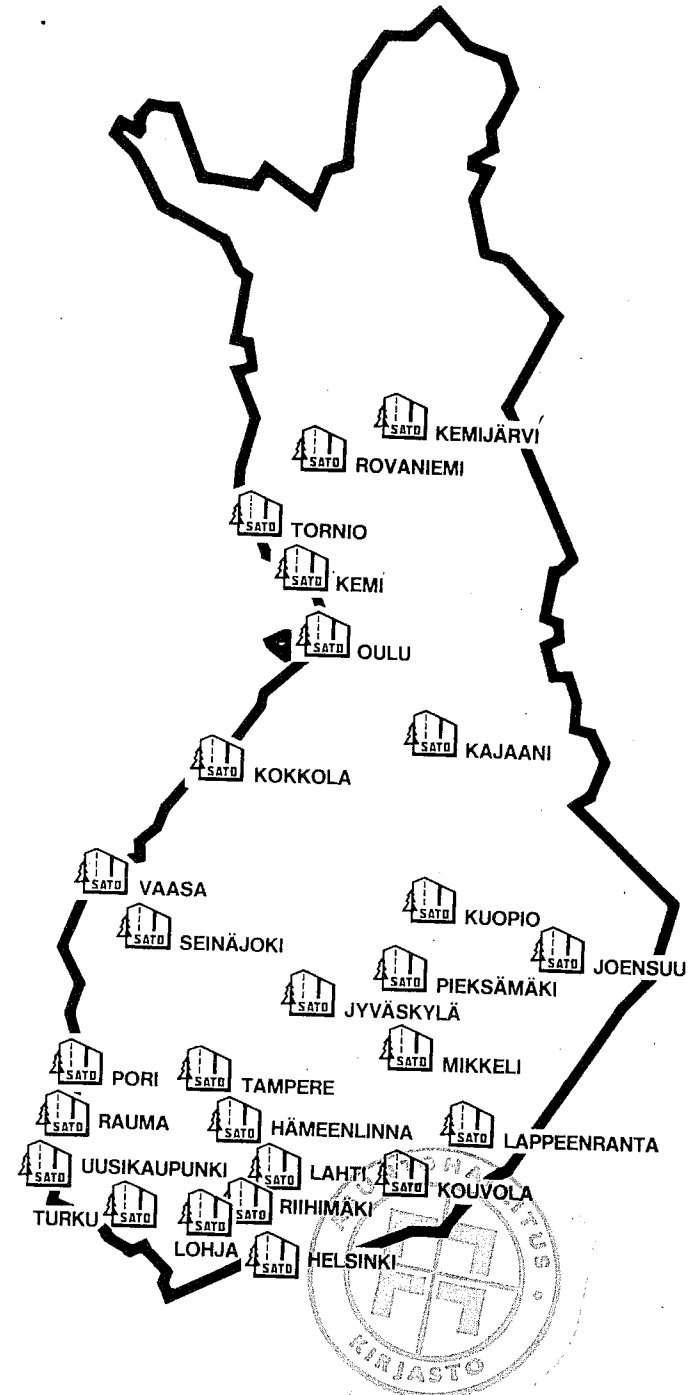
SATO-YHTIÖT



Ammattitaitoa ja kokemusta rakennuttajatehtävissä

SATO-YHTIÖT

| | | |
|---|--------------|-------------|
| Keskus-Sato Oy | Helsinki | 90—562 4044 |
| Helsingin Sato Oy | Helsinki | 90—644 906 |
| Hämeenlinnan Sato Oy | Hämeenlinna | 917—2021 |
| 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—23 621 |
| Keski-Suomen Sato Oy | Jyväskylä | 941—212 511 |
| Oy Kokkolan Sato Ab | Kokkola | 968—17 055 |
| Lahden Sato Oy | Lahti | 918—42 176 |
| 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—15 178 |
| Satakunnan Sato Oy | Pori | 939—36 177 |
| 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 |



**40 VUOTTA
LUOTETTAVAA TUNNETTUA
SATO-ASUNTOTUOTANTOA**



HELSINGIN SATO OY

Ruoholahdenkatu 4
00180 Helsinki 18
puh. 644 906

**30 VUOTTA TURVALLISTA
RAKENNUTTAJAPALVELUA
POHJOIS-KARJALASSA**



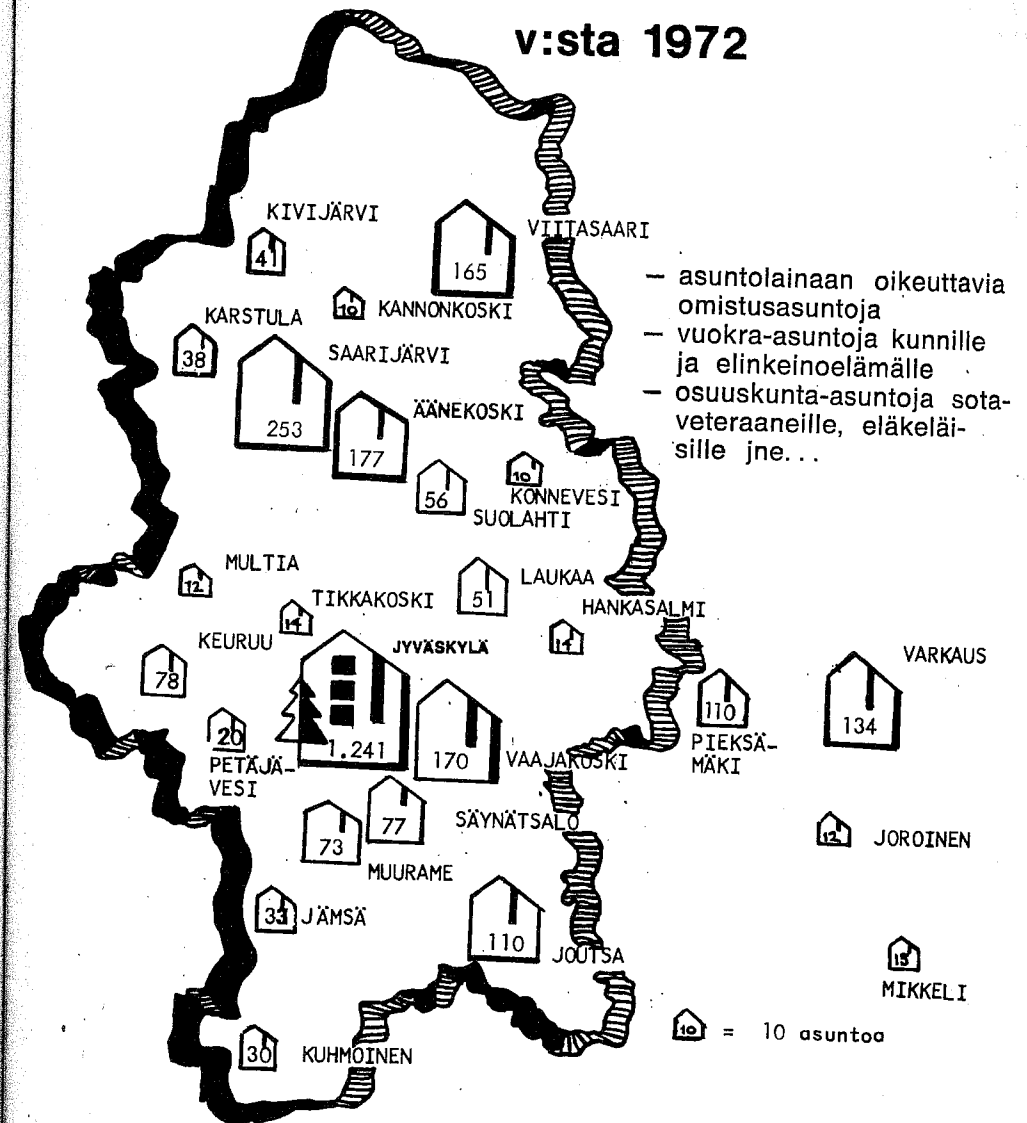
KARJALAN SATO OY

Siltakatu 10 B
80100 Joensuu 10
Puh. 973-26777



**SATO
-tuotantoa KESKI-SUOMESSA**

v:sta 1972



**KESKI
SUOMEN SATO OY**
KILPISENKATU 5B JYVÄSKYLÄ
puh. 941-212511

Luvut kertovat luottamuksesta.

Noin 450 toteutettua rakennuskohdetta,
lähes 10.000 asuntoa, viihtyisä koti
yli 30.000 asunnontarvitsijalle.

40 vuotta
rakentavaa
rakennuttaja-
toimintaa

TASA OY

Otavalankatu 9 A, 33100 Tampere 10



Eläkeneuvoja on lähellä, poiketkaa kysymään eläkeasioista!

Esimerkiksi: mitä Teille merkitsevät kirjaimet TEL ja YEL?

Kuinka suuri on vanhuuseläkkeenne tai mitä saisitte, jos tulisitte työkyvyttömäksi, tai mikä on perhe-eläketurvanne? Asiansa osaava eläkeneuvoja on jokaisessa Ilmarisen palvelupisteessä — kaikissa Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salaman, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiaitten Keskinäisen, Turvan, Uuden-

maan Vakuutuksen ja Varman kontto-reissa.

Tulkaa juttelemaan tai soittakaa:



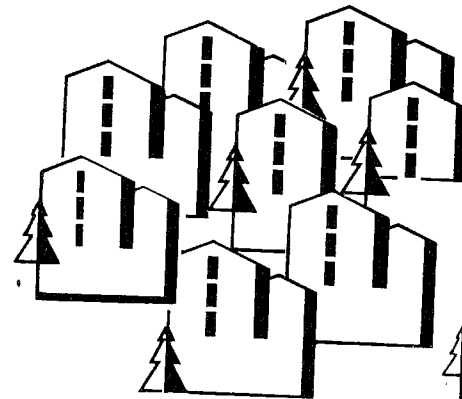
ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIO
ILMARINEN

Eerikinkatu 41, 00180 Helsinki 18
puhelin 90-640921

Savon Sato Oy

Luotettava maakunnallinen rakennuttaja

Savon Sato Oy on 30-vuotisen toimintansa aikana tuottanut lähes 2500 asuntoa, joista pääosa eri pankkien asuntosäästäjille.



Valtakunnalliset Asuntomessut -80 Kuopiossa osoitti taas Savon Sato Oy:n luotettavuuden rakennuttajana. Messualueen 206 asunnosta on 75 Sato-tuotantoa. Se on osoitus rakennuttajan luotettavuudesta.



Kirkkokatu 37 70100 Kuopio 10
Puh. 971-124 444

SAVON SATO OY

POLAR RAKENNUSYHTIÖT

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 1.1.—31.12.1979 x)

| | | | |
|--|---------|-----------|-----------|
| Laskutus (mmk) | | 1978 | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 486,6 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 50,7 | | |
| Insinööri Oy | 95,7 | | |
| Polar-elementti Oy | 15,5 | | 504,8 |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 16,4 | 664,9 | |
| Liikevaihto (mmk) | | | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 442,2 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 53,1 | | |
| Insinööri Oy | 73,7 | | |
| Polar-elementti Oy | 13,8 | | 440,8 |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 15,1 | 597,9 | |
| Maksetut palkat (mmk) | | | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 72,2 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 11,0 | | |
| Insinööri Oy | 12,0 | | |
| Polar-elementti Oy | 5,6 | | 87,7 |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 4,8 | 105,6 | |
| Henkilökunta | | | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 1 840 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 310 | | |
| Insinööri Oy | 270 | | |
| Polar-elementti Oy | 100 | | 2 410 |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 120 | 2 640 | |
| Valmistuneet asunnot | | | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 2 163 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 42 | | 1 015 |
| Insinööri Oy | 463 | | |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 17 | 2 685 | |
| Valmistunut tuotanto (Rm²) | | | |
| Polar-rakennusosakeyhtiö | 831 250 | | |
| Ahti-rakennusosakeyhtiö | 205 750 | | 1 637 200 |
| Insinööri Oy | 666 900 | | |
| Rakennustoimisto S Kujala Oy | 33 850 | 1 737 750 | |

x) Rakennustoimisto S Kujala Oy tilikausi 1.5.1978—30.6.1979

Polar-rakennusosakeyhtiö
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 Helsinki 52
Puhelin 90-140 811

Kauppalankatu 9
45100 Kouvola 10
Puhelin 951-21 651

Ahti-rakennusosakeyhtiö
Kullervonkatu 12
33100 Tampere 10
Puhelin 931-30 210

Insinööri Oy
Uusikatu 64
90100 Oulu 10
Puhelin 981-222 444

Rakennustoimisto S Kujala Oy
21200 Raisio
Puhelin 921-782 622



**Salpa-tuotanto
merkitsee turvalli-
suutta asunnon-
hankkijalle**

Salpa-tuotanto on luotettavaa

salpa oy

Salpa Oy osakkaineen tuntee ryh-
mävastuunsa. Tämä takaa mm. sen,
ettei asunnon ostaja yllättävissä-
kään tilanteissa joudu kärsimään
taloudellisia menetyksiä.

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32
puh. 90-578522
Uusikatu 64 A 3, 90100 Oulu 10
puh. 981-12633

Salpa-asuntomyynti Oy LKV
Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32

15 vuotta luotettavaa Salpa-tuotantoa
koko maassa

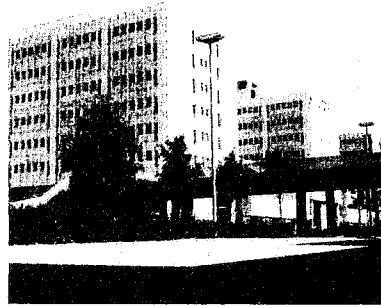


Salpa Oy:n osakasliikkeet:

Rakennusliike B & K Oy ● Rakennusliike Evälahti Oy ● Rakennus-
toimisto Klaus Groth Oy ● Rakennusyhtymä J Halkola Oy ● Ra-
kennustoimisto E Y Herhi ● Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen Oy
● Insinööri Oy ● Rakennustoimisto V Kyllönen Ky ● Raken-
nusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy ● Rakennusliike K E Nyman Oy
● Palkkiyhtymä Oy ● Rakennusliike T Potinkara Oy ● Rakennus-
Ruola Oy ● Rakennustoimi Oy ● Rakennusvoima Oy ● Rakennus-
liike Mauri Rätty Oy ● Valurakenne Oy

**Tuotanto-ohjelmamme
kattaa rakentamisen kaikki
kohderyhmät:**

- kerrostalot
- pientalot
- koulut
- sairaalat,
- päiväkodit
- terveyskeskukset
- toimisto- ja liikerakennukset
- teollisuusrakennukset
- erikoiskohteet
- saneeraukset



30 vuoden kokemuksella, 1800 henkilön
voimalla rakennuspalvelua.

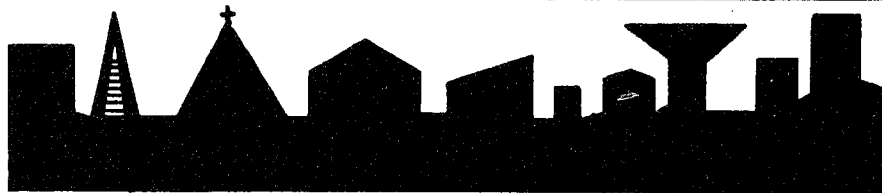
RAKENNUS RUOLA OY

Turku — Helsinki — Lahti — Lohja — Pori — Kuopio

30 Rakentavaa
vuotta

**YKSI MAAN
SUURIMMISTA
RAKENNUSTOIMINTAA
30 VUODEN AJAN**

**RAKENNUSYHTYMÄ
MATTINEN-NIEMELÄ OY**
TAMPERE HELSINKI LAPPEENRANTA
Tammelankatu 24 Hopeatie 1 Raatimiehenkatu 18
puh. 931-59800 puh. 90 556 434 puh. 953-14320



Jo neljännesvuosisadan olemme rakentaneet asuin- ja
liikerakennuksia sekä julkisia- ja teollisuusrakennuksia
Lahdessa ja sen ympäristökunnissa.

Vankkaan kokemukseen ja nykyaikaisiin menetel-
miin perustuen voimme tarjota teille jo huomispäivän
laadukkaita rakentamispalveluja.



RAKENNUSLIIKE B & K OY
Viipurin Valtatie 11, Lahti 15, puh. 918-21 861

KEN RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY

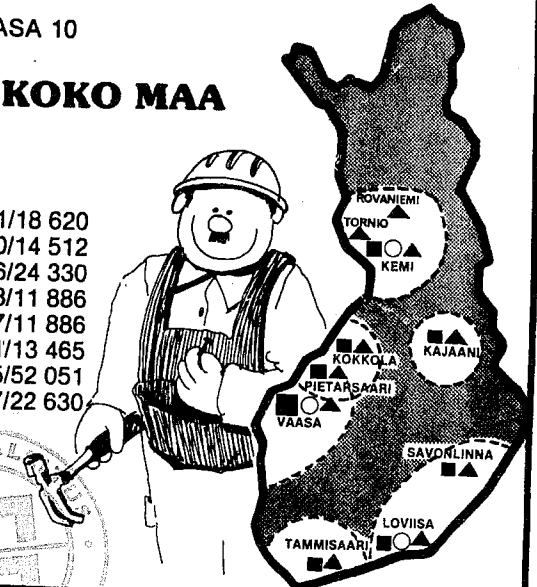
Keskuskonttori:
Rauhankatu 22 65100 VAASA 10
puh. 961/114 244

TOIMIALUEENA KOKO MAA

Sivukonttorit:

| | |
|-------------|------------|
| Rovaniemi | 991/18 620 |
| Kemi | 980/14 512 |
| Kajaani | 986/24 330 |
| Kokkola | 968/11 886 |
| Pietarsaari | 967/11 886 |
| Tammisaari | 911/13 465 |
| Loviisa | 915/52 051 |
| Savonlinna | 957/22 630 |

■ KONTTORIT
○ ELEMENTTITEHTAAT
▲ RAKENNUSPAIKKAKUNNAT



RAKENNUSVOIMA

KESKUSKONTTORI

Hallituskatu 29, 90100 Oulu 10,
puh.vaihde (981) 224 144

ALUEKONTTORIT

Helsingin aluekonttori
Korkeavuorenkatu 41 A
00130 Helsinki 13
Puh. (90) 631 381

Savon Rakennus Oy
Kellokuja 1
70460 Kuopio 46
puh. (971) 343 322

RAKENNAMME:

- asuinrakennuksia
 - liikerakennuksia
 - julkisia rakennuksia
 - teollisuusrakennuksia
- KVR- periaatteella ja laskuun

Keskuskonttori:

- Pori, Otavankatu 5, puh. 939-411220

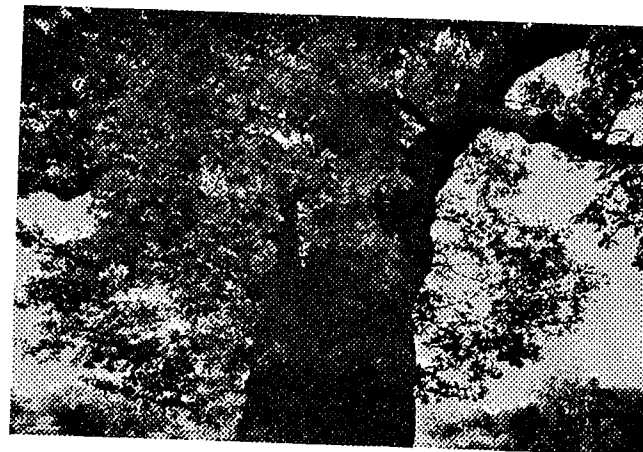
Aluekonttorit:

- Helsinki, Mannerheimintie 40, puh. 90-441228
- Seinäjoki, Kalevankatu 9, puh. 964-141474
- Rauma, Kuninkaankatu 1, puh. 938-17955
- Kankaanpää, Kuninkaanlähteenkatu, puh. 930-22088

ELEMENTTITYÖ OY

Yhdessä on hyvä kasvaa.

Tule Säästöpankin ja Skopin yritysassiakkaaksi.



säästöpankit  **skop**
pienien ja keskisuurten yritysten asialla.

Asumisen tasoa. Elämisen iloa.

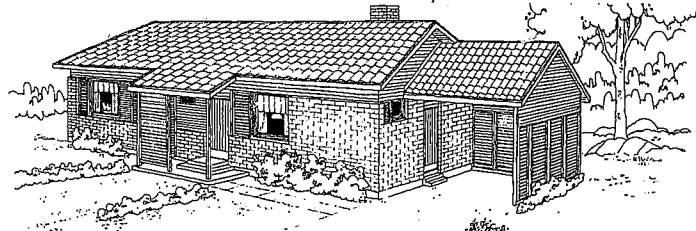


Rivitalot

Puutalo on yksi suurimmista rivitalotoimittajista. Tarjoamme pien- ja suurelementtiratkaisuja. Kaikki rivitalotyytit vastaavat asuntohallituksen energiamääräyksiä.

Omakotitalot

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



Puutalosta saat myös täydellisen palvelun aina rahoitusneuvonnasta ilmaiseen ARAVA-hakemuksen tekoon asti. Ota yhteys Puutalon lähimpään edustajaan. Häneltä saat kaikki tarvitsemasi tiedot.

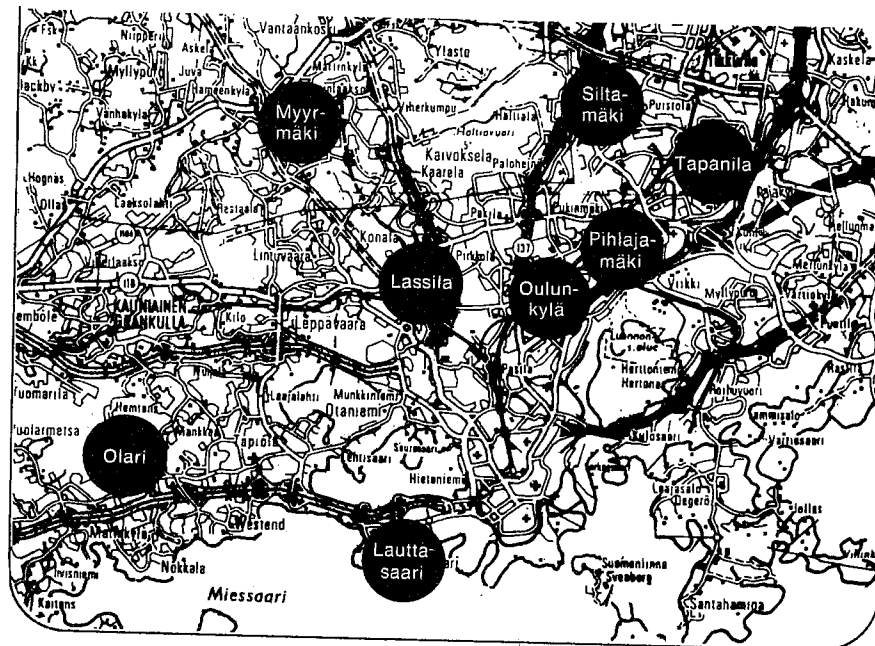
PUUTALO OY

OMAKOTITALOT · RIVITALOT · LOMA-ASUNNOT · SAUNAT

Heikkiläntie 8, 00210 Helsinki 21, p. 6925181

Piiri- ja paikallisedustajat kautta maan.

PUOLIMATKAN RAKENNUSKOHTEET HELSINGIN SEUDULLA



RIVITALOJA

Pihlajamäki
Siltämäki
Lystimäki
Oulunkylä
Olari
Lauttasaari

KERROSTALOJA

Olari
Oulunkylä
Tapanila
Lassila
Myrämäki
Lauttasaari

PYYDÄ ESITE ASUNTOMYYMÄLÄSTÄ!



RAKENNUSTOIMISTO

A. PUOLIMATKA OY

Mikonkatu 8 A 2. krs. puh. vaihde 6940400

Yhdyspankista

jopa **70%** lainaa
jopa **15** vuoden
maksuajalla!

**Oman ensiasunnon
hankintaan SYP-SOPIMUKSEN
Ensiasunnon laina**

Säännöt:

Tilille säästetään kuukausittain vähintään 20% bruttokuukausipalkasta, kunnes säästöön on kertynyt vähintään 30% asunnon hankintahinnasta.

Laina:

Enintään 70% asunnon hankintahinnasta.

Takaisinmaksuaika:

Jopa 15 vuotta. Lyhennyksiin ja korkoihin säästetään kuukausittain vähintään 20% bruttokuukausipalkasta.

**Asunnon vaihtoon
SYP-SOPIMUKSEN Asunnon-
vaihtajan laina**

Säännöt:

Tili avataan vähintään 10 markalla vanhan asunnon neliometriä kohden ja sen jälkeen talletetaan välirahan suuruuden mukaan sovitettu summa kuukaudessa vähintään 6 kuukauden ajan.

Laina:

1½ kertaa säästösumma ja enintään 60% välirahasta.

Takaisinmaksuaika:

2 kertaa niin pitkä kuin säästöaika ja enintään 11 vuotta.

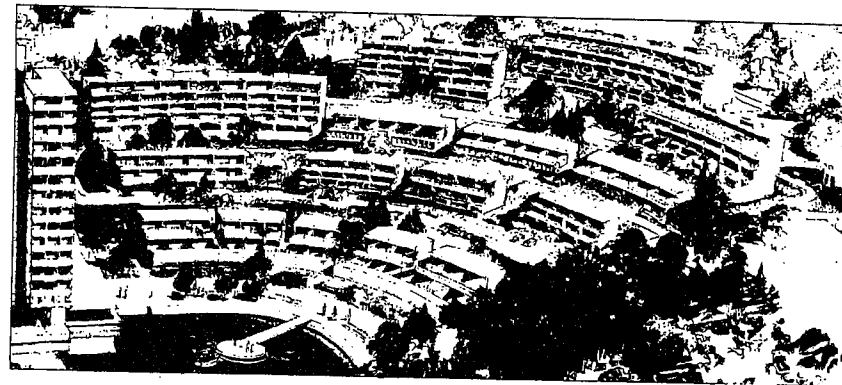
**Tule juttelemaan
asuntoasioista lähimpään konttoriimme!**

YHDYSPANKKI

meidän pankki

AMFI

**terassitaloryhmä
Kivenlahdessa.**



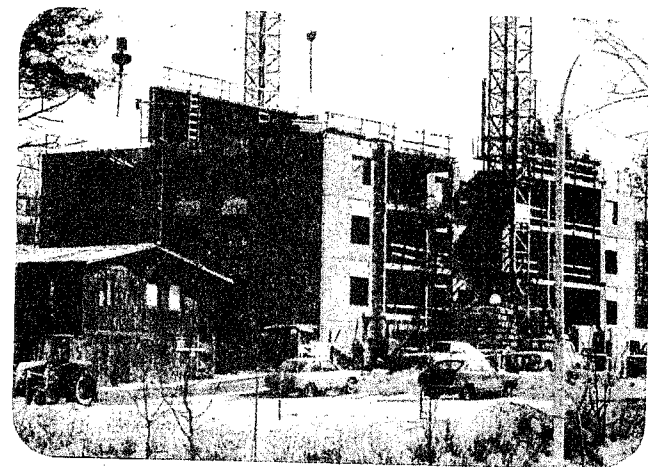
Rakennuttaja:

ASUNTOSÄÄTIÖ 
Tapiola

Kivenlahti -
viihtyisä merellinen yhdyskunta
Espoonlahden rannassa, osa
Espoonlahden kaupunkiyksikköä.

Energiansäästöä asuintalossa Pähkinärinteessä

Otto Wuorio Oy:n rakentama yhtenäinen asuinalue Vantaan Pähkinärinteeseen on valmistumassa. Kuvan Asunto Oy Pähkinäterho on viimeinen Pähkinärinne I-alueelle rakennettava asuinkerrostalo. Rakennus on maassamme ensimmäisiä asuinkerrostaloja, jossa toteutetaan energiaa säästävää poistoilman lämmöntalteenottoa. Arvioitu energiasäästö tämän päivän hintatason mukaan on yli 12 000 mk vuodessa. Rakennukseen tulee yhteensä 45 asuntoa, joihin kaikkiin tulee huoneistokohainen sauna.



**OTTO WUORIO OY
ON RAKENTAJA**

Kutomontie 16—18 E, 00380 Helsinki 38
puh. 90-558 011

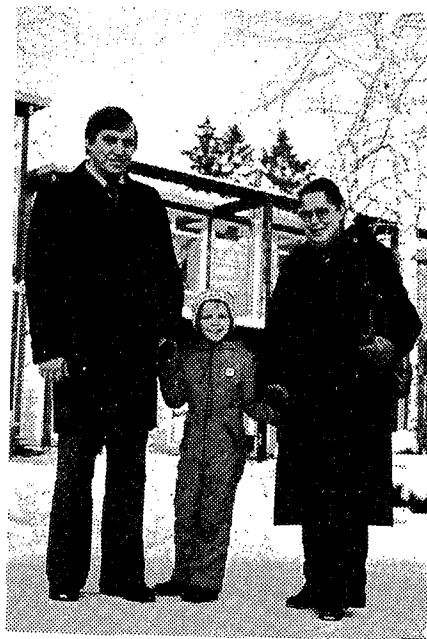
Kuopioon...
Kuopioon...



**Valtakunnalliset
Asuntomessut Kuopiossa
11.7.-10.8.1980 klo 12-20**

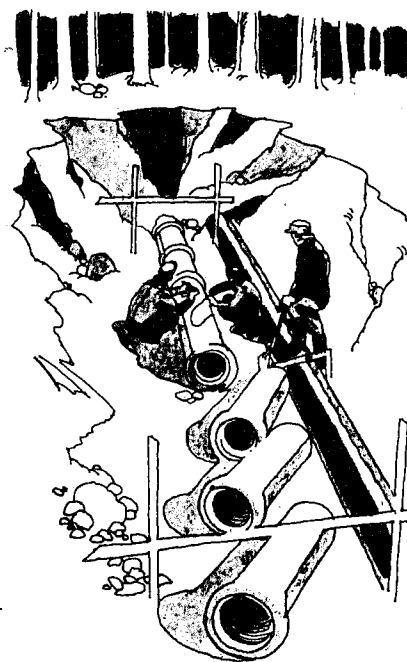


Järjestäjät: Osuuskunta Asuntomessut ja Kuopion kaupunki



Asunto-
säästäjälle
varmistaa lainan
Kättä päälle
-sopimus.

 KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

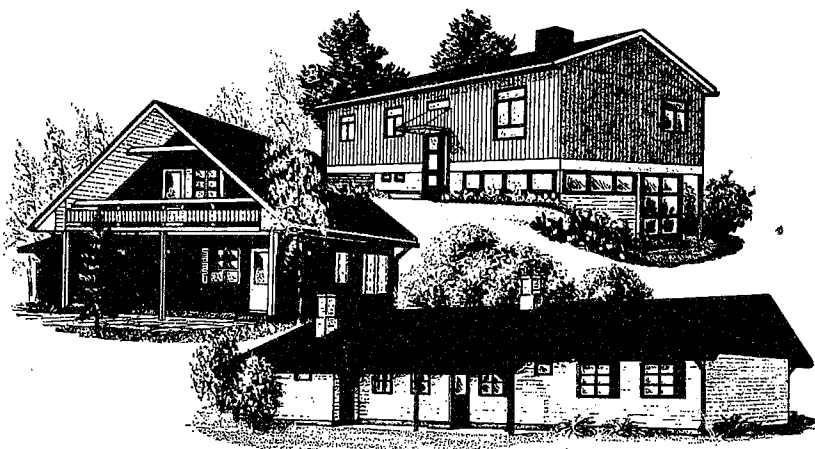


**Kunnallis-
teknistä
kokonais-
palvelua**

Suoritamme kunnallisteknisiä kokonais-urakoita, joihin sisältyy laitosrakennus-töitä, katutöitä, viemärinteitä, vesihuolto-töitä, kenttien tekoa, kaivinpaalutuk-sia ym. Alan urakointimme perustuu vankkaan kokemukseen. Tutustuminen tekemiimme töihin kan-nattaa.

 PERUSYHTYMÄ OY

Ratakatu 3, 00120 Helsinki 12,
puh. 90-648 011



MAKROTALO TARJOAA UUDET MENETELMÄT MONEEN RAKENTAMISEEN

- OMAKOTITALOT
- RIVITALOT
- TEOLLISUUSRAKENNUKSET
- TYÖMAARAKENNUKSET
- SIIRRETTÄVÄT TILAELEMENTIT
- MAATALOUSRAKENNUKSET
- MAKROROOF JA MAKROLIT ERISTYSLEVYT
- MAKROFLEX SAUMAUSSVAAPTO



MAKROTALO OY

HELSINKI—KANKAANPÄÄ—SAARIJÄRVI

MYYNТИ JA NEUVONTA: Pieni Roobertinkatu 16
PL 197, 00121 Helsinki 12
Puh. 90-642866



SÄÄSTÄ 5-7% AUTOSI VAKUUTUSMAKSUISTA.

Kun vaihdat autoa, ole tarkka. Ohjaa vakuutukset Pohjolaan.
Voit saada 5-7% Monitorva-Alennuksen liikenne- ja autovakuutuksista.
Kysy lisätietoja Pohjolasta.

 **POHJOLAYHTIÖT** 
Pohjola Suomi-Salarna Eurooppalainen

Helsingin Säästöpankin lainaehdoista olisi sinullekin hyötyä.

Tule kysymään!



Helsingin Säästöpankki

Suunnittelijan käsitys Kuorilaatasta:

"Kuorilaatan ansiosta paikallavalutekniikalla päästään 6-10 metrin suunnittelumoduliin".



- Suunnittelijan kannalta lyhyen jännevälin rakennusosat ovat olleet vaikeasti käytettäviä varsinkin rivitalorakentamisessa.

Paikallavalutekniikalle Kuorilaatta onkin tuonut aivan uusia mahdollisuuksia. Pitemmän jännevälin ansiosta päästään huonetiloissa järkevämpiin mitoituksiin.

Myöskään kerrostalorakentamisessa ei olla sidottuja elementtitekniikan eikä muottikaluston asettamiin vaatimuksiin.

Putkisto- ja sähkövedoissa voidaan tehdä sivuvetoja eikä olla sidottuja pysymään vain elementin pituussuunnassa.

Porras- ja yleensä aukotusten toteutus käy helpommin Kuorilaatalla. Samoin julkisivuelementtien ripustus ja sidonnat ovat vaivattomammin toteutettavissa, koska ne voidaan juottaa suoraan Kuorilaataan kiinni. Tämä mahdollistaa ilmeikkäimpien julkisivuratkaisujen käytön. Esimerkkeinä vain erilaiset erkkerit, parvekkeet ym.

Kuorilaatan avulla vältetään helposti ääneneristysvirheet, kosteus- sekä taipumahaitat ja saavutetaan näin paikallavalutekniikalle ominaiset edut, toteaa rakennesuunnittelija DI Pauli Lahti lopuksi.

**Kuorilaatta tuo ratkaisevia etuja välipohjarakentamiseen, todistavat
kokeneet rakentamisen ammattilaiset.
Suunnittele Sinäkin seuraava kohteesi Kuorilaatalle.**



OY LOHJA AB

Elementtitehtaat
03100 Nummela, puh. 913-23 211

PIIRIKONTTORIT:

Lahden piiri, Renkomäki, PL 157, 15101 Lahti 10, puh. 918-88 255
Turun piiri, Maariankatu 1 B, 20100 Turku 10, puh. 921-331 425
Tampereen piiri, Hämeenpuisto 33 B, 33200 Tampere 20,
puh. 931-30 851



Osuuspankki - lähellä ihmistä

Osuuspankin toiminta on saanut alkunsa tavallisen ihmisen tarpeista. Tänään se on kiinteästi mukana kaikkialla suomalaisten elämässä.

Osuuspankki avustaa asunnon hankinnassa, yrittäjän rahoitusongelmissa, maatalouden uudistuspyrkimyksissä.

Osuuspankki on käynyt edelläkävijänä myös yksityisen ihmisen raha-asioiden ratkaisemiseksi. Syntyi OP-sopimukset, jotka kattavat kaikkien väestöryhmien tarpeet - palkansaajista maanviljelijöihin, eläkkeensaajista nuorisoon.

Osuuspankki on ainoa pankki maassamme, jonka jäseneksi asiakas voi liittyä. Paitsi ainutlaatuisista vaikutusmahdollisuudesta oman paikkakunnan osuuspankin asioihin, merkitsee jäsenyys mittavia taloudellisia etuja, jotka tuntuvat kukkarossa. Näitä ovat esimerkiksi etuoikeus lainaan ja jäsenluottovakuutus lainan takauksena 20.000 markkaan asti sekä kuukausittain ilmestyvä YV-lehti.

Osuuspankin asiakkaana varmistat oikeutesi jäsenyyteen - jäsenenä vaikutusmahdollisuutesi pankkisi asioihin!

φ OSUUSPANKKI - KYLLÄ

Laskutuksenne ja perintänne tuottaa tuloksia,
kun teemme työn yhdessä,

TE & ME.

TE tarvitsette hyvät, työtä ja kustannuksia säästävät lomakkeet.

ME teemme ne teille. Lomakkeet, joissa on valmiit peruspainatukset. Joihin aina liittyy valmis maksulomake, tilillepanokortti. Jotka voitte niitata ja jättää sellaisenaan postin kuljetettavaksi. Jotka kulkevat painotuotteen postimaksulla ja perivät tehokkaasti myös muista Pohjoismaista.

Vakiomallistomme on laaja ja monipuolinen - vuosien kokemuksen ja tuotekehittelyn tulos. Ja aina kun tarvitsette erikoisratkaisuja, teemme teille lomakkeen tilaustyönä mittojen mukaan.

Käyttäkää lomakepalveluamme

Meillä on teille hyvä lomake massaperintään ja pienempään laskutukseen. Tietokonekäyttöön ja käsitäyttöön. Saatavien ja jäsenmaksujen perintään. Lehtitilausten, osamaksujen, postiennakkomyynnin perimisiin. Niin, mihin tahansa perimistarkoitukseen.

Laskulomakkeemme ovat ilmaisia. Painatamme niihin yrityksenne postisiirtotilin numeron, nimen, osoitteen, puhelin- ja lvv-numerot. Laskutuksen ohjetekstit ovat valmiina tai painetaan toivomustenne mukaan.

Karhukorteillamme käy maksusta muistuttaminen nopeasti - ja tehoa on. Kustannukset ovat minimaaliset. Toimitamme ne teille nimi-, osoite ja tilinumeropainatuksin. Ilmaiseksi.

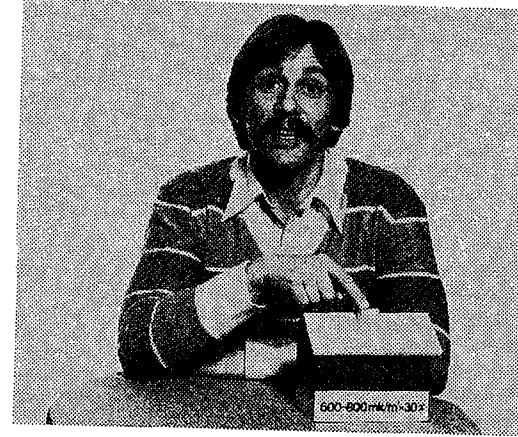
Ottakaa yhteys kirjauskeskukseenne, lähimpään Postipankin konttoriin tai pääkonttorimme talousosastoon, niin neuvotellaan asia valmiiksi.

 **POSTIPANKKI**

Kysykää konttoristamme kun tarvitsette

- rahoituspalveluja,
- täystehollisen ulkomaanliikkeen palveluja,
- notariaattiasiantuntemusta arvopaperikaupoissa, sijoitusneuvonnassa, lakiasioissa ja saatavien perinnässä tai
- mitä tahansa postisiirron erikoispalveluja.

Saisiko olla OP-asuntolaina, joka riittää varmasti



OP-asuntolainassa on sellaiset ehdot, että tavoitteen saavuttaminen ei käy sinulle ylivoimaiseksi. Suunnitteleminen säästöohjelman mahdollisuuksiesi mukaiseksi.

Kiinteä säästöosuus OP-asuntolainassa merkitsee sitä, että kun alunperin sovittu summa asunnon kiinteästä hinnasta on koossa, lainaa osuuspankki varmasti loput.

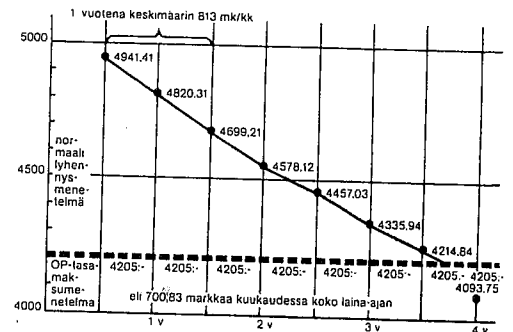
Säästösumma on vapaarahoitteisissa asunnoissa 600-800 mk/m², aravalainoitetuissa 300-400 mk/m².

Lainan **takaisinmaksu** tapahtuu kuukausittain tasasummoina; joihin sisältyvät korot ja lyhennykset. Kun maksat lainaa takaisin joka kuukausi yhtä suuren summan, jakaantuu lainan takaisinmaksu tasaisesti eikä muodostu kohtuuttomaksi alkuaikoina. Takaisinmaksuaika saattaa olla jopa 10 vuotta. Halutessasi on OP-asuntolainan ensimmäinen vuosi lyhennyksistä vapaa, maksat vain korot.

Oheinen taulukko osoittaa tasasummoina tapahtuvan takaisinmaksun edut verrattuna normaaliin lyhennysmenetelmään. Kysymyksessä on 50.000 markan suuruinen asuntolaina, jonka takaisinmaksuaika on 8 vuotta.

Alkuvuosina takaisinmaksettava summa on pienempi kuin normaaliin ehtojen mukaisissa luotoissa. Loppuvuosina taas saat itsellesi hyödyn mahdollisen inflaation aiheuttamasta rahanarvon laskusta.

OP-asuntolaina on yksi laajennetun palkansaajan OP-sopimuksen monista eduista. Kysy osuuspankista.



**SUUR-HELSINGIN
OSUUSPANKKI**

Puheenvuoro on nyt VATROLLA

VATROn rooli yleishyödyllisenä asuntotuottajana on kymmenen toimintavuoden aikana vakiintunut. VATROn 10 000:s asunto valmistui vuonna 1979. Tuotanto on valtakunnallista Hangosta Kemijärvelle saakka. Toimintaa on ollut jo yli 100 kunnan alueella. VATROn tuotanto on maamme koko vuokra-asuntotuotannosta tällä hetkellä noin 12,5 prosenttia.

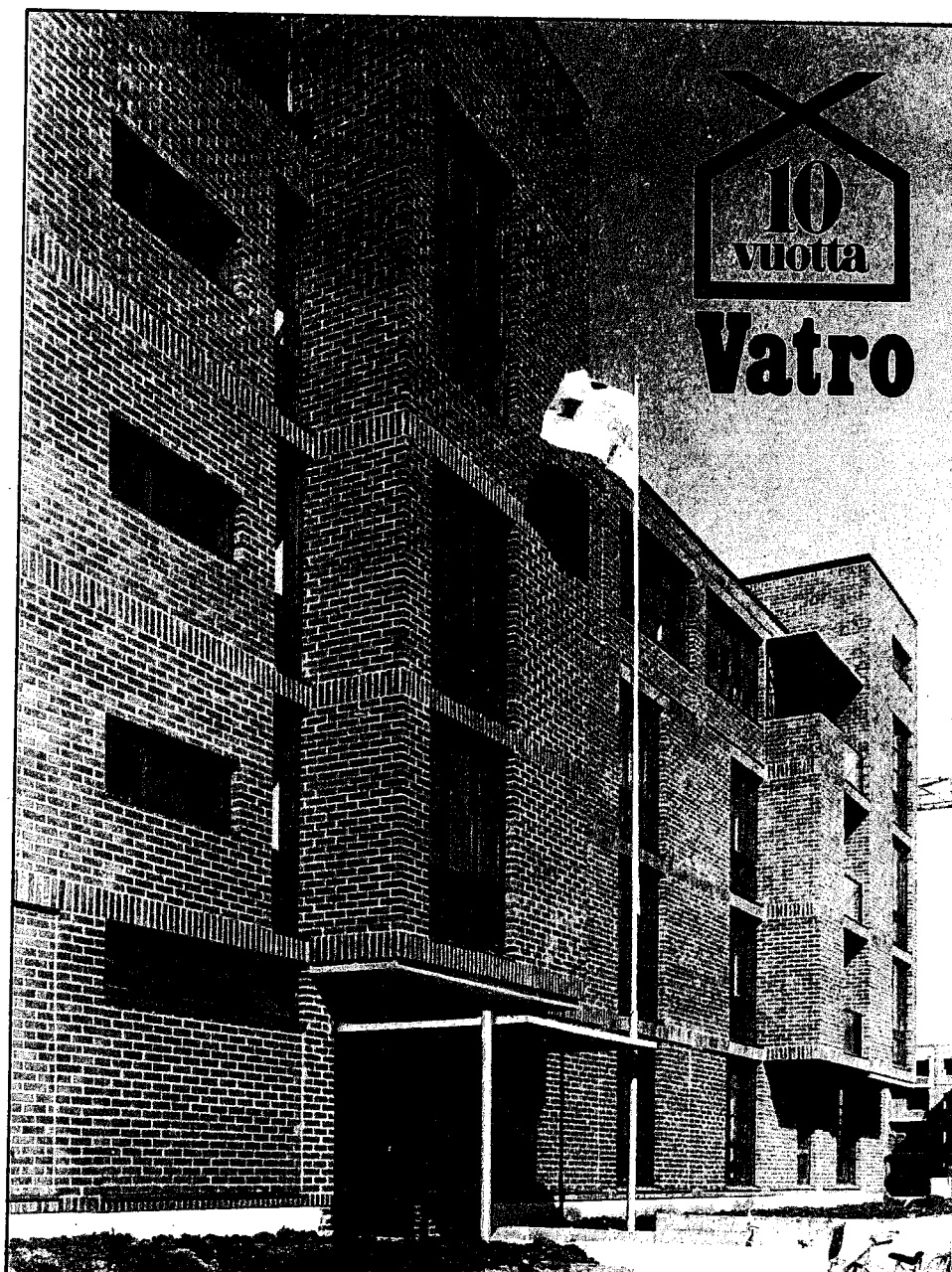
VATRO hoitaa rakennuttamistehtävänä avaimet-käteen-periaatteella. VATRO kartoittaa asuntotarpeen, hankkii tontit, järjestää rahoituksen ja hankkeiden rakentamistoteutuksen, valvoo rakentamisen ja organisoi valmiin kiinteistön hoidon. Kaiken tämän järjestäminen vaatii yhteistyötä. VATRO toimii yhteistyössä elinkeinoelämän ja sen järjestöjen, kuntien, raha- ja vakuutuslaitosten, osakasrakentajiensa- 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 oppilasasuntoloita 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. Omiin 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.



10 vuotta
Vatro

**10.000:S VATRO-VUOKRA-ASUNTO VALMISTUI
SYKSYLLÄ 1979 HELSINGIN KATAJANOKALLE**

HOP:n KOTILAINA

Helsingin Osakepankin Kotilaina sisältää lainat ensimmäisen asunnon ostoon, kodin perushankintoihin, asunnon vaihtoon, ostettavan asunnon korjaukseen sekä nykyisen asunnon peruskorjaukseen.

- säästöaika vähintään 6 kk
- ensiasunnon ostoon säästöosuus vähintään 30 %, laina-aika enintään 15 vuotta.
- asunnon vaihtoon ja peruskorjaukseen säästöosuus vähintään 40 %, laina-aika enintään 12 vuotta.

Helsingin Osakepankki
palvelupankki