

asumistaso 81

# asumistaso 81

asuntoasiain vuosikirja



SUOMEN ASUNTOLIITTO

S  
Su

S  
S00



22534

asumistaso 81



# asumistaso 81

## 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:	Lakitieteen lisensiaatti Lauri Suomela
Muut jäsenet:	Talouspäälikkö Pekka Keltikangas
	Filosofian maisteri Pertti Koistinen
	Valtiotieteen tohtori Pentti Koivikko
	Diplomi-insinööri Erkki Nikkanen
	Yliarkkitehti Pentti Pantzar
	Pääjohtaja Kalevi Sassi
	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
	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
	Varanotaari Oso Laakso
	Varatuomari Tapani Mäntysaari
	Teollisuusneuvos Artturi Niemelä
	Ekonomi Janne Hj. Paloheimo
	Lainopin kandidaatti Markus Partanen
	Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
	Arkkitehti Pentti Petäjä
	Lääket.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 Löytty-niemi ja sihteerinä Liisa Fredriksson.

Suomen Asuntoliitto r.y.  
Osoite: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52  
Puhelin: 142 775

**ASUMISTASO -81 VUOSIKIRJAA  
SAA TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5  
00520 Helsinki 52  
Puh. 142 775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

## Vuosikirja -81 sisältö

Asumistaso -81 .....	11
Katsaus Asuntoliiton toimintaan Tapio Koivula .....	13
Vireillä olevat asuntoliittiset uudistukset Pekka Löyttyneemi .....	15
Asuntokonferenssi Helsingissä .....	19
Nuorten perheiden asunto-olot 1978 Annikki Suviranta .....	24
Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä Matti Väisänen .....	28
Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä Antti-Pekka Miettinen .....	33
Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitelluissa asunnoissa asutaan ..	36
Suomalaisesta vuokra-asuntoliitokasta Kalevi Sassi .....	39
Asuntoliiton opintomatka Hollantiin Matti Tausti .....	43
Kyläasumisen kehittämisen tarve Mikko Vähä-Piikkiö .....	49
Asuntoasioiden delegoinnista Teuvo Ijäs .....	51
Asuntohallinnon jatkodelegoinnista Arto Luhtala .....	54
Asuntohallitus seuraa asuinrakennusten suunnittelun laatua .....	58
Informaation tulva energiansäästöä .....	61
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1980 .....	62
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1981 .....	65
Tilastoja .....	66
SATO-YHTIÖT .....	71
SALPA-ryhmä .....	78
VATRO .....	90

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

Mänttä 1981  
Ky Mäntän kirjapaino

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

69

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

70

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

Pientalojen teollisen valmistamisen ja  
markkinoinnin edellytykset Suomes-  
sa, Paavo K. Korhonen  
Pientalojen tuonti- ja vientimahdelli-  
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  
Byrokraatin hinta, Heikki Väliatalo  
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottami-  
sen pullonkauloista, Seppo Wester-  
lund  
Asumisen miljö, Annikki Suviranta  
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
Asuntotuotanto ja luottolaitokset,  
Esko Nurminen  
Henkilökohtainen osakelaina,  
Ulla Saarenheimo  
Valtion asuntolainoitus  
Henkilökuvia  
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;  
Lindroos, Reino; Numminen, Jaak-  
ko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä,  
Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Su-  
viranta, Annikki  
Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,  
Tarmo Korpela  
Rakentamista koskevia säännöksiä  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto  
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti  
Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja  
rakennustoiminnasta maalaiskunnis-  
sa, Mikko Vähä-Piikkiö  
Minne asumaan — Asuntoalan kulutta-  
javalistusta, Risto Järvinen  
Asunto ja kuluttajat markkinatalou-  
dessa, Tapio Koivula  
Miten 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 kosteusvai-  
riot, Veijo Back  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

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

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja  
muutosesityksineen  
Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
Pekka Kangas

74

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

75

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 asuntotuotantomää-  
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  
(Johtaja Kalevi Sassi,  
pankinjohtaja L. Suomela,  
kaupunginjohtaja J. Lovén ja  
toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
v. 1975  
Tulorajataulukot v:lle 1976  
Asuntosanasto  
Asuntojen peruskorjaamisesta,  
Timo Heinonen  
Tilastoja:  
— Suomen asuntokantatilastoja  
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—  
1975  
— Myönnettyt 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  
Asuinympäristömmä kehittäminen,  
Pekka Löyttyniemi  
"Yhteinen asiamme — asuminen" kir-  
joituskilpailu  
Parlamentaariset neuvostot  
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoli-  
iton keskustelussa,  
— toim.joht. Tapio Koivula  
— hallitusneuvos Osmo Kalliala  
— pankinjohtaja Olli Tenkanen  
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien  
henkilökohtaisten osakelainojen käsit-  
telyn uudistaminen  
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laa-  
jennuslainat  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
vuonna 1976  
Asuntolainoituksessa sovellettavat oh-  
jeet v. 1977  
Keskipinta-alat v. 1977  
Erityisryhmien 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  
— Myönnettyt asuntolainat  
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970  
—75  
— Asuntotuotantomäärärahasta myön-  
netyt asuntolainat  
— Asuntolainojen alueellinen jakaan-  
tuminen  
Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Miten VATRO toimii

## 78

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-  
taan v. 1977  
Tapio Koivula  
Asuntoliittisiä 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  
Rauno Markkanen  
Rakenteellisen palosuojelun uudet  
määräykset voimassa  
Antti Lastu  
Rakennusalan tyyppihyväksyntä  
Ammattimaisten rakennuttajien oma  
yhdistys  
RAKEVA-säätiö — 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 asuntuo-  
tantoa  
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 Jokeia  
APO:n asuntoliittisen 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

## 80

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan, Tapio Koivula  
Asuntoliiton hallitus  
Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä  
Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset, Pekka Löyttyniemi  
Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kuluttajasuojasta  
Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta  
Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella, Pentti Pantzar  
Asu-projekti  
Loppuraportti suunnittelusta, Simo Järvinen  
Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta, Aarne Ahtiainen  
Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelijajärjestelmä, Teuvo Ijäs

Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelijajärjestelmästä, Lauri Suomela  
Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omak-silunastamisesta, Pekka Myllymäki  
Uusi katurasituslainsäädäntö, Riitta Rainio  
Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen, Matti Tausti  
Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla, Markku Hainari  
Asutuksen suunniteluun keskeinen huomio seutus suunnittelussa, Juha Talvitie  
Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen: Määrä- ja laatuavoitteen saavutettiin  
Pientalotuotanto vauhdittui  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980  
Tilastoja  
SATO-yhtiöt  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

## Asumistaso -81

Vuoden 1980 alkupuolen huomattavia asuntopoliittisia tapahtumia oli »asuntovallan» merkittävä siirto asuntohallitukselta kunnille.

Käytännön toiminnassa eli rakentamisessa ei laskukausi alkanut viime talvikauden aikana, kuten oli ennakoitu. Päinvastoin rakentaminen jatkui vilkkaana vuoden alkupuoliskollakin.

1981 talonrakennustoiminta kuitenkin supistunee muutaman prosenttiyksikön verran kuutioissa mitattuna. Asuntotuotanto ei laskenut 1980 alle 50 000. Verrattain yleisesti näin ennakkoon arvioitiin. Tälle vuodelle ennusteet lupaavat niin ikään alle 50 000 asunnon määrällistä tuotantoa.

Pientalojen osuus valmistuneista asunnoista kasvoi edelleen. Kun niiden osuus valmistuvista asunnoista oli päättyneenä vuonna 64-65 prosenttia, niin sama kehitys jatkuu tänäkin vuonna.

Pientaloasuntojen keskipinta-ala on jo 120 neliön tasolla, kerrostaloasunnoissakin lähestytään 85 neliötä, jota lukemaa ei kuitenkaan ilmeisesti tänäkään vuonna aivan saavutettane.

Peruskorjaustoiminta ei vielääkään vauhdittunut, vaan jäi viime vuonnakin odotettua melkoisesti pienemmäksi. Tänä vuonna odotetaan kuitenkin reipasta kasvua.

Asuntorakentamisen määrällistä tasoa koskeviin arviointeihin ja ennusteisiin on tullut yhä vahvempana ryytinä mukaan asumisen ja arkkitehtuurin tason kohottaminen. Samalla keskustelut asuntojen ja asumisen hinnasta ovat myös vilkastuneet.

Pyrkimyksiin asumisen kustannusten pitämiseksi kohtuullisina, samalla kun asuinympäristön laatua parannetaan, liittyvät myös asunnonostajan oikeusturvakysymykset. Niitä pohtii vasta vasten asetettu toimikunta, joka saanee työnsä valmiiksi vuoden 1981 lopulla.

Kuluvana vuonna muotoillaan myös puitteet maamme tulevalle asuntopoliitikalle. Nimensä mukaisesti asialla on ollut puitelakitöimikunta, jonka työn pohjalta asumisemme raameja pyritään muotoilemaan.

Ehkä merkittävin työ, seuranta ja johtopäätökset on odotettavissa valtion asuntolainoittaman tuotannon ja peruskorjauksen tehtävien ja toimivallan siirtämisessä kunnille.

Kunta käsittelee sille osoitettujen määrärahojen puitteissa itsenäisesti ilman asuntohallituksen hyväksymistä omakotilainat, henkilökohtaiset osake- ja lisälainat, rakennusaikaisten lainojen siirrot henkilökohtaisiksi asuntolai-

noiksi ja niihin liittyvät lisälainat sekä asukkaiden hyväksymisen talokohtaisella lainalla lainoitettuihin asuntoihin. Samoin niiden lisälainat.

Lisäksi kunnille tulivat vuokra-asuntojen omaksilunastamiseen samoin kuin asunto-osuuskunnan toimintaa jatkamaan perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden laina-asiat.

Kun aravavuokratalojen vuokrien

valvonta, kunnallisten asuntojen vuokralaisvalinnat ja energia-avustukset ovat myös kuntien hoidettavina vielä tässä mainitsemattomien monien tehtävien lisäksi, on kunnilla todella tekemistä ja käytännön asuntopoliittikka hoidossaan.

Nähtäväksi jää, kuinka ne tässä onnistuvat ja onnistuvatko kunnat nimenmaan asukkaitensa parhaaksi.

Helsingissä, maaliskuun 15. pnä 1981

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY

*Tapio Koivula*  
*Pekka Löyttyniemi*  
*Matti Tausti*  
*Raimo Markkanen*

## Katsaus Asuntoliiton toimintaan

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Suomen Asuntoliiton toiminta vuonna 1980 oli varsin vilkasta. Tutkimustoiminnalla oli siinä keskeinen sija. Vuoden aikana valmistui Asuntoliiton tutkimus asunnonostajien myötäsunnittelusta ASU-I. Se toteutettiin asuntopoliittisuuden vuosina 1978-79 myöntämien tutkimusmäärärahojen turvin. Tutkimus vastasi sille asetettuja odotuksia. Saadut kokemukset myötäsunnittelusta koottiin raportiksi, jota levitettiin asiasta kiinnostuneiden käyttöön. Tutkimus antoi uskoa siihen, että vaikutusmahdollisuuksien antaminen asukkaille oman asuntonsa ja ympäristönsä suunnittelussa lisää myöskin heidän viihtyisyyttään. Tutkimuksesta saatujen kokemusten pohjalta ryhdyttiin Asuntoliiton toimesta valmistelemaan jatko-tutkimusta, ASU-II projektia, jota varten Helsingin kaupunki antoi alustavan tonttivarauksen Vanhankaupungin Viikistä.

Vuoden 1979 lopulla valmistuivat Asuntoliiton teettämät selvitykset vuokralaisdemokratian kehittämisen mahdollisuuksista ja muodoista sekä asunnonostajan kuluttajasuojaa koskevista kysymyksistä. Näiden selvitysten perusteella tehdyt kannanotot Asuntoliitto jätti sisäasiainministeriölle. Vuokralaisdemokratiaa koskenut kannanotto toi-

mitettiin myöskin Suomen Kiinteistöliitolle ja Vuokralaisten Keskusliitolle tiedoksi. Asunnon ostajan kuluttajasuojaa koskeva kirjelmä toimenpide-ehdotuksineen jätettiin myös Rahalaitosten neuvottelukunnalle.

Molemmissa kysymyksissä Asuntoliiton kannanotto perustui siihen lähtökohtaan, ettei näiden asioiden kehittämistä tulisi viedä eteenpäin lainsäädännöllisin toimenpitein. Asuntoliiton mielestä vuokralaisdemokratian käytännön soveltamismuotojen tulisi perustua ensisijaisesti vapaaehtoiselle sopimussuositusmenettelylle, jossa voidaan ottaa huomioon paikalliset erityisolosuhteet ja -tarpeet. Asunnonostajan kuluttajasuojaa tulisi puolestaan lähinnä kehittää rahalaitosten asunnonostajan suojajärjestelmää laajentamalla ja tarkistamalla sekä lisäämällä mm. kuntien informaatiota asuntoalueiden ja ympäristön tarjoamista palveluksista ja niiden kehittämisenäkymistä.

Suomen Asuntoliitto järjesti yhteistoiminnassa Asuntoreformiyhdistyksen ja Osuuskunta Asuntopäivien kanssa maailman yhdyskuntasuunnittelun päivän merkeissä kolmannen valtakunnallisen asuntopäivän Helsingin Finlanditalossa 4.11. Valtakunnallisen asuntopäivän aiheena oli tällä kertaa "Mitä



asuminen maksaa tänään — entä huomenna?” Tilaisuuteen osallistui kaikkiaan 216 henkilöä.

Asuntopäivän teeman viritti Tampereen Teknillisestä Korkeakoulusta professori Raimo Salokangas, joka esitelmöi asumisen nykytilanteesta ja kehitysnäkymistä. Ulkomaisena esiintyjävieraana oli johtaja Ingrid Årlin Byggnadsförskningsrådetista Tukholmasta, joka esitelmöi Ruotsin kehityslinjoista ja resurssien suuntaamisesta asuntorakennustuotannossa. Asuntohallituksen pääjohtaja Pekka Alanen käytti myös puheenvuoron tilaisuudessa.

Keskustelutilaisuudet ovat aina olleet Asuntoliiton tärkeä toimintamuoto. Maaliskuussa pidetyn vuosikokouksen yhteydessä järjestetyssä keskustelutilaisuudessa oli teemana asunnon ostajan suojajärjestelmä.

Kesäkuun alussa julkistettiin ASU-projektin tulokset tilaisuudessa, johon jäsenkunnan lisäksi oli kutsuttu Asuntohallituksen, Helsingin kaupungin ja muiden projektissa olleiden ja siitä kiinnostuneiden yhteisöjen edustajia sekä lehdistöä.

ASU-projektista järjestettiin yhteistyössä Osuuskunta Asuntomessujen kanssa myöskin toinen keskustelutilaisuus Kuopion Asuntomessujen yhteydessä heinäkuussa.

Tampereella järjestettiin joulukuun

alussa keskustelu vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ongelmista ja asumisen verotuksesta. Teema liittyi ns. Sasin toimikunnan syksyllä valmistuneeseen mietintöön, josta myös Suomen Asuntoliitto antoi oman lausuntonsa sisäasiainministeriölle.

Verotusasiat olivat esillä niinikään lokakuun alussa Helsingissä asiantuntijoille tarkoitettussa asuntoneuvoston veropäivätalaisuudessa, jonka Asuntoliitto ja Asuntoreformiyhdistys järjestivät yhteisesti sisäasiainministeriön asuntoneuvoston kanssa.

Ulkomaille suuntautuneista, jäsenistölle tarkoitetuista, opintomatkoista, on muodostumassa eräs merkittävä osa Suomen Asuntoliiton toimintaa. V. 1979 Asuntoliitto järjesti opintomatkan Tukholmaan, elokuussa 1980 tehtiin vastaava opintomatka Gdanskiin. Tutustumiskohteena olivat uudet asuntoalueet sekä erityisesti vanhan kaupungin jälleenrakennuskohteet. Vuoden 1981 matka suuntautui Hollantiin.

Suomalaisessa asuntopolitiikassa tulevat tällä vuosikymmenellä selvästi asumisen laatukysymykset olemaan tärkein teema. Vuoden 1980 aikana nämä kysymykset olivat monella tapaa esillä Asuntoliiton toiminnassa. Keskustelun viritäminen näistä asioista muodostaa tulevina vuosina Asuntoliiton keskeisimmän työkentän.

## Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset

Kansanedustaja Pekka Löyttyniemi

Vuonna 1976 viimeksi laadittu valtakunnallinen asunto-ohjelma käynnisti monen asuntopoliittisen uudistuksen valmistelun. Asuntoasiain valmistelu tapahtuu lähinnä asuntohallituksessa ja sisäasiainministeriössä, mutta ennakkoon tarvittava poliittinen arviointi lausunnon muodossa suoritetaan asuntoneuvostossa. Seuraavassa tarkastellaan 1981 keväällä vireillä olevia asioita.

### 1. Asuntopoliittiset lakiuudistukset

#### 1.1. Asuntopolitiikan tavoitelaki

Pääjohtaja Alasen puheenjohtamana toimiva tavoitetoimikunta on valmistellut tavoitelain muotoa, sisältöä, ja hallituksen perusteluluonnosta. Työ valmistui 1981 keväällä. Toimikunta teki myös ehdotuksen jatkotyöskentelystä. Tarkoituksena on, että tavoitelakiin liittyvät voimassa olevien toimenpidelakien tarkistaminen ja eräiden uusien toimenpidelakien säätäminen. Asuntoasiain säännöstönä ja ohjauskeinoina tulevat jatkossa olemaan asuntopolitiikan tavoitelaki puitelakina, siihen liittyvät toimenpidelait sekä joka toinen vuosi tarkistettava viisivuotinen asunto-olojen kehittämissuunnitelma.

#### 1.2. Asuntotuotantolain muutoksia

Asuntotuotantolakiin on vireillä mm. seuraavia tarkistuksia:

- Tuporatkaisuun liittyen kehitetään lainoitusjärjestelmää mm. valtion lainojen laina-aikaa pidentämällä sekä korko- ja lyhennysehtoja muuttamalla, jolloin asumisen pääomakustannuksia saadaan alennetuksi.
- Uusi korkotukijärjestelmä edellyttää asuntotuotantolakiin tai omaan lakiinsa sijoitettavia säännöksiä. Korotuksen myöntäminen asuntosäästöpalkkioon liittyen ensiasunnon hankkijoille edellyttää myös uusia korkotukea koskevia lain- ja asetuksen säännöksiä. Ko. uudistukset liittyvät myös budjettiin, joten ne esitettäneen eduskunnalle 1982 budjetin yhteydessä.
- Asuntopolitiikan tavoitelaki aiheuttanee asuntotuotantolain hajoitettavaksi useaksi erilliseksi laiksi. Samalla on tarvetta asuntotuotantolain säännösten selkeyttämiseen.
- On esiintynyt lisääntyvää tarvetta omaksilunastamisjärjestelmän sekä omistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten muuttamiseen. Omaksilunastuksessa on lunastushinta osoittautunut liian suureksi ja

kahden vuoden asumisaikavaatimus samassa asunnossa ennen lunastusta on osoittautunut liian pitkäksi.

- Asuntorakentamisen laatu- ja kustannusohjausta koskien säädösten tarkistamistarve on asuntoneuvostossa arvioitavana.
- Tupo-ratkaisuun liittyvät uudistukset toteutunevat ensin ja vasta tämän jälkeen tullevat muut uudistukset harkittaviksi.

### 1.3. Asumistukilain muutoksia

Asumistukijärjestelmässä on kehittämistarpeita. Lain muutos tulee ajankohtaiseksi vuoden 1982 budjetin yhteydessä tai aikaisemmin lisäbudjetin yhteydessä. Harkittavaksi tulee asumistuen laajentaminen perheellisten ulkopuolelle. Samalla tulee harkittavaksi asumistukijärjestelmän yleinen uudistaminen ja asumistuen laajentaminen perusparannettuihin asuntoihin sekä mahdollisen energiakustannusnousun aiheuttama vuokrien ja asumistuen tarkistuksen tarpeellisuus. Lupaus asumistuen tarkistamisesta ja asumistukijärjestelmän kehittämisestä sisältyi myös tulopoliittiseen pakettiin.

### 1.4. Huoneenvuokralain uudistus

Asiaa on valmisteltu jo pitkään. Lain muutokset koskevat mm. irtisanomisaikoja ja vuokra-asuntojen välivuokrausta.

### 1.5. Perusparannuslain ja -asetuksen tarkistaminen

Lakia ja asetusta on katsottu tarpeelli-

seksi muuttaa asuntotuotantolain viimeistä muutosta vastaavasti, joka koski mm. käyttö- ja luovutusrajoituksia. Lisäksi valmistellaan lainoituskohteen laajentamista niin, että ympäristön parantaminen voisi tulla myös lain piiriin. Myös on valmisteltu ehdotusta lyhytaikaisten lainojen laina-ajan pidentämisestä sekä perusparannus- ja korjauslainoituksen yhteensovittamisesta.

### 1.6. Kuluttajansuojalaki ja asunnonostajan suojajärjestelmä

Oikeusministeriö asetti v. 1980 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.

### 1.7. Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

1980 annetun toimikunnan tehtävänä on selvittää asunto-osakeyhtiölainsäädännön puutteet, asunto-osakkeen ostajien asema perustajaurakoitsijatapauksissa ja asunto-osakeyhtiöiden hallintoa koskevien säännösten kehittämismahdollisuudet. Työn määräaika on 1981 loppuun.

### 1.8. Asuntojen korkotukilainat

Laki asuntojen hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta on tullut voimaan 1.1.1981. Lain 7 §:n mukaan sisä-

asiainministeriö päättää korkotukilainojen yleisistä ehdoista. Asuntohallitus on tehnyt ministeriölle ehdotuksen yleisiksi ehdoiksi, joista ministeriö tehnee lähiaikana päätöksen. Hallituksen tarkoituksena on tietävästi esittää 1982 tulo- ja menoarvioesityksen yhteydessä, että vanhojen asuntojen hankintaan myönnettävien lainojen korkotuki ulotetaan oman asunnon hankintaan.

## 2. Muita valmistelutehtäviä

### 2.1. Asumisen energia

Asuntojen energiaohjelmatoimikunta sai työnsä valmiiksi 1981 helmikuussa. Toimikunta teki ehdotuksensa energian käyttötavoista ja energian säästötoimenpiteistä. Muiden lausuntojen saannin jälkeen tulee asuntoneuvosto 1981 syksyllä antamaan asiassa oman lausuntonsa.

### 2.2. Kausivaihteluista aiheutuvien ongelmien poistaminen

Selvitetään jatkuvasti mm. valtiovarainministeriön toimesta. Asuntoneuvosto antanee omat esityksensä vuoden 1981 kevään aikana.

### 2.3. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen ongelmat

Pääjohtaja Sassin puheenjohtamalla työskennellyt toimikunta on saanut mietintönsä ja esityksensä valmiiksi. Asiaa on käsitelty ministerivaliokunnassa. Lausuntojen yhteenveto on laadittu. Tarvittavia esityksiä vapaaarahoitteisten poistuman hillitsemiseksi valmisteltiin 1981 kevään aikana esityskun-

toon. Jatkovalmistelu tapahtuu eri ministeriöissä ja asuntoneuvoston vuokra- jaostossa.

### 2.4. Asuntohallinnon tehtävien delegointi

Käytännön toimenpiteet tehtävien delegoimiseksi kunnille ovat jatkuvasti tekeillä. Asuntohallituksen tarkemmat ohjeet kunnille valmistuvat 1981 kevään kuluessa. Delegointi kohdistuu tässä vaiheessa seuraaviin tehtäviin:

- Henkilökohtaisten lainojen myöntäminen
- Omakotirakentamiseen liittyvät hyväksymistehtävät
- Vuokrien valvonta

### 2.5. Asuntobyrokratian vähentäminen

On huomattavaa tarvetta asuntohallinnon byrokratian vähentämiseen. Tätä tarvitaan käytännön työssä ja myös lainsäädännössä sitä selkeyttämällä. Asiaa koskeva selvittely on käynnistynyt.

### 2.6. Verouudistukset

Asuntoneuvosto on tehnyt esityksensä verotuksen uudistamiseksi eräiltä osin. Käytännön toimenpiteitä valmistellaan. Uudistukset koskevat mm. asuntokaupan leimaveron yhtenäistämistä, valtion lainoittamien vuokratulojen poistojen ja lainanlyhennysten tahdistamista yms.

### 2.7. Asuinympäristön kehittäminen

Kaupunkien kehittämiskampanjaan liittyen asuntoneuvosto käsittelee 1981 kevään aikana asuinympäristöjen kehittä-

tämiseen liittyviä asioita ja antaa näistä kannanottonsa.

### **2.8. Kyläyhteisöjen rakennustoiminnan tukeminen**

Asia on parhaillaan sisäasiainministeriössä selvittävänä.

### **3. Vuosittaisia asuntopoliittisia tehtäviä**

#### **3.1. Tulo- ja menoarvio**

Valtion vuoden 1982 tulo- ja menoarvio on valmisteilla. Johtaja Strömmerin puheenjohtolla toimiva työryhmä selvittää parhaillaan tulo- ja menoarvioon sisältyvän asuntobudjetin rakennetta. Työryhmän työn tulokset pyritään hyödyntämään jo seuraavassa budjetissa.

1982 tulo- ja menoarvion eräs vaikeimmista kysymyksistä on asuntotutannon määrälliset tavoitteet. Tavoitteista vallitsee hyvin erilaisia käsityksiä. Asuntohallituksen tehtyä oman esityksensä antaa asuntoneuvosto asuntobudjettiin oman lausuntonsa.

#### **3.2. Valtion asuntolainojen käyttösuunnitelma**

1981 osalta käyttösuunnitelma on jo valtioneuvostossa vahvistettu. 1982 tulo- ja menoarvion vahvistamisen jälkeen tulee vastaava käyttösuunnitelma käsiteltäväksi 1982 alkupuolella. Käyttösuunnitelman vahvistamisen jälkeen käynnistyvät neuvottelut asuntorahoitajien kanssa lakisääteisessä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmässä.

Käyttösuunnitelman keskeisiä kysymyksiä on valtion asuntomäärärahojen jakaminen omakotiasuntojen, asunto-osakeyhtiömuotoisten omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen kesken. Lainalajeittaisten määräysten poistaminen käyttösuunnitelmasta ja siirtäminen kuntien päätettäväksi ja toteutettavaksi on myös harkittavana.

#### **3.3. Asuntolainoituksen tulorajat**

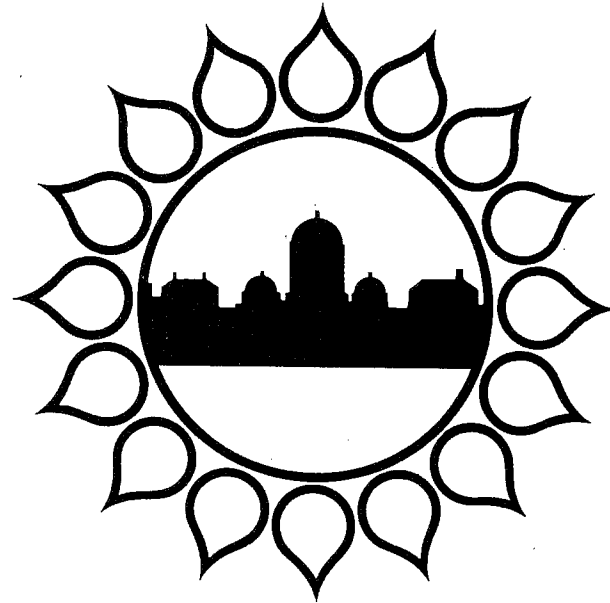
1981 lopulla tulevat käsittelyyn omistusasuntoihin ja vuokra-asuntoihin liittyvät tulorajat, jotka valtioneuvosto vuosittain vahvistaa. Jatkuva ristiriita on ko. tulorajojen tasosta. Todellisen asuntotarpeen riittävä huomioonotto asukasvalinnassa ja lainajaossa edellyttäisi riittävän väljiä tulorajoja.

#### **3.4. Asumistuen määräytymisperusteet**

VN on antanut viime päätöksensä asumistuen määräytymisperusteista 30.12.1980. Asumistukijärjestelmä on kehitteillä. On esiintynyt tarpeita asumistuen saajien laajentamiseksi mm. perheellisten ulkopuolelle ja perusparanetuissa asunnoissa asuville.

#### **3.5. Vuokrien enimmäiskorotusyleisohje**

Valmistellaan vuosittain asuntoneuvoston vuokrajaostossa esitettäväksi valtioneuvoston päätettäväksi. Vuokrajaosto on myös selvittämässä vuokrien enimmäiskorotusohjeen laskentaperusteiden uudistamista.



# **Asuntokonferenssi Helsingissä**

## **1.-3.9.1981 FINLANDIA-TALO**

# TIISTAI 1.9.1981

**KLO**  
**09.00-**  
**09.15-**  
**09.30-**  
**10.15-**  
**10.30-**  
**11.00-**  
**11.30-**  
**12.00-**  
**13.15-**  
**13.45-**  
**14.15-**  
**15.00-**  
**15.30-**  
**16.00-**  
**16.30-**  
**19.00-**

Asuntokongressin avaus	Teuvo Aura yljoormestari Asuntoreformiyhdistys ry:n puheenjohtaja
Valtionallian tervehdys	
Kongressiföredrag	Birgit Friggelbo sosiaaliminister Sverige
Tauko	
Asunto- ja väestöpolitiikan yhteydet kehitys- ja asuinalueiden aikana	Tapani Valkonen professori Helsingin yliopisto
— yhteiskunnallisen muutoksen kehityksen vaikutus	
— kaupunkijärjestelmä	
— perheeseen kehittyminen	
— asuminen	
— syntyvyys	
Asuminen elämäntilanteiden muutokset	Elina Heavio-Mannila professori Helsingin yliopisto
— asumistieto	
— asuinolosuhteiden osuus	
— hallintomuodon vaikutus	
Asuminen — syntyvyys	Riitta Auvinen yliopiston Vestollito
— asuinolosuhteiden tarkastelu syntyvyyden näkökulmasta	
Lounas	
Asuminen — rahoitusmahdollisuudet	Roif Kullberg pankkipäällikö Suomen Pankki
Asuminen — nuoret perheet	Pekka Alainen pääjohtaja Asuntohallitus
Päiväkahvi	
Asuminen — yhteiskunnallisen suuntautumisen perheille	Jouko Kajanoja työvoimaministeri
Asuminen — toteuttajat	Pekka Löyttyläinen toimitusjohtaja VATRIO
Asuminen — verotus	Lauri Honkavaara pääjohtaja Verohallitus
Asuntopäivän julkaisuman esittely	Tapio Koivula toimitusjohtaja Suomen Asuntoliitto ry
Helsingin kaupungin vastaanotto kongressin kutsuvieraille ja osanottajille Helsingin kaupungintalossa	

# KESKIVIIKKO 2.9.1981

**KLO**  
**08.45-**  
**09.00-**  
**09.40-**

Avaus	Jera Meisla professori Pamperen teknillinen korkeakoulu
Asuminen kaupungissa	Lars Hedman viestöpäällikkö Helsinki
Kaupunkisuunnittelun kehitys ja asuminen — tavoitteet, toiminta ja saavutukset	

## YLEINEN

**10.30-**  
**11.15-**  
**12.00-**  
**13.00-**  
**13.45-**  
**14.30-**  
**15.00-**  
**15.45-**

Kunnan toimintamahdollisuuksista asunto-ongelmien ratkaisussa	Erkki Tuomioja apulaiskaupunginjohtaja Helsinki
Urban architecture	Carel Weeber professori Delft University
Lounas	
Asuminen lähihistoriaa — painopiste 50—60-luvulla ja kaupunkisuunnitelmassa	Leena Arlio ammatinosaaja Helsinki
Mitä ratkaisuja on vuokra-asuntojen kysyntään — tuotantoteollisuudet — vaihtoehdot	Pavvo Nikula lainsäätöneuvos Oikeusministeriö
Kommentit:	Risto Lahti vara-aumäsi KK ry
Päiväkahvi	Kari Tuominen toimitusjohtaja Suomen Kiinteistöliitto
Vammaisten ja vanhuksen asuminen	Kai Savola toiminnanjohtaja Invalidiiliitto
Lapsi kaupungissa — palvelut, turvallisuus, viikkisyys	Jukka Itä kansanedustaja, puolueen puheenjohtaja
Tutustuminen Asuminen kaupungissa -näytelyyn Kisahallissa	

## SUUNNITTELU

Lounas	
Uusien asuntoalueiden suunnitteluperiaatteet	Simo Järvinen arkkitehti Arkkitehtitoimisto Järvinen — Vajakkala
Vanhoiden asuntoalueiden suunnitteluperiaatteet	Pekka Paakkala joespäällikkö Helsinki
Päiväkahvi	
Kaupunkikuvan hoito — asuminen ja keskustan merkitys	Ossi Korhonen arkkitehti Helsinki
Asuminen uudet mahdollisuudet Asuntosuunnittelun kehitysnäkymiä	Esko Kahri apulaisprofessori Teknillinen korkeakoulu
Tutustuminen Asuminen kaupungissa -näytelyyn Kisahallissa	

## TEKNIikka

Kaupunkiklimatoimien rakentaminen ja vanustetaso 1900-luvulla	Jukka Salminen professori
Energiateollisuudelliset korjaukset — teknistaloudelliset tarkastelut — korjauksen painopistealueet	Vaako Kanerva teknikan tohtori Asuntohallitus
Lounas	
Rakenteiden toiminta, vaurio ja korjaukset — vaippa, työvälineet rakenteet	Juha Saarimaa diplomi-insinööri VTT
Perusparannuskeinojen rakennusvalvontaviranomaisen kannalta	Aavid Eklund yliteknööri Helsinki
Päiväkahvi	
Perussarannus rakennusteollisuuden toiminta-alueena	Meri Svanbo toimintajohtaja WPL-System Oy
Tutustuminen Puu-Vallilan peruskorjausnäytelyyn	
Tutustuminen Asuminen kaupungissa -näytelyyn Kisahallissa	

# TORSTAI 3.9.1981

KLO

08.45-

09.00-

09.40-

Avaus

Asumisen laatu ja kustannukset

Erkki Inkinen  
toimitusjohtaja  
Puolimatka-yhtymä Oy

Kaj Lemberg  
generaaliplanechef  
Kebabhavn

Sanering av boendemiön

## YLEINEN

## SUUNNITTELU

## TEKNIikka

10.30-

Asuntojen perusrannuslain anti

Antti-Pekka  
Miettinen  
toimistopäällikkö  
Asuntohallitus

Asuntokannan saneeraus- ja rahoitus

Matti Väisänen  
projektinjohtaja  
Helsinki

Perusrantamääräysten toteuttaminen  
asunto-osakeyhtiössä

As. Oy Unionin-  
ranta 6:n edustaja

12.00-

Lounas

13.00-

Rakentamisen byrokraatian hallinta

Pavlo Juvonainen  
toimintajohtaja  
RÖKS

Kaupunkisuunnittelu ja tiedottaminen

Pertti Mustonen  
tiedotuspäällikkö  
Helsinki

Lehdistö asukkaiden edunvalvojana

Kyösti Ruomanen  
asuntotoimittaja  
Helsingin Sanomat

Asukkaiden vaikutusmah-  
dollisuudet

Valle Ojanen  
korsualueen  
Helsingin kaupungin  
korsualueyhdistys

Keskustelu

15.30-

Päiväkahvi

16.00

Tuustuminen Torpparinmäen  
pientalomessuihin

Rakentamishankkeen sisältö,  
sijainti ja kustannukset

En stad i förnyelse  
Exempel från Sverige

Lounas

Uudistuva kaupunki  
Esimerkkejä Suomesta

Uudistuva kaupunki  
Liikenne ja asuminen

Uudistuva kaupunki  
— Mitä nukkumalähdeille  
on tehtävissä  
— Mitä Helsingissä on  
tehtävissä

Keskustelu

Päiväkahvi

Tuustuminen Torpparinmäen  
pientalomessuihin

Kiinteistöjen huoltojärjestelmät

Työnjako ja kehityssuunta  
— jätahuolto  
— puhtaanaapito  
— energihuolto  
— muu kunnallistekniikka

Lounas

Koerakentamisen edellytysten luominen

Alueellinen koerakentaminen

Koerakennushankkeet  
(kohdekohtainen tarkastelu)

Energiakokousten tulokset

Rakennusmateriaalien ja  
rakennusmenojen valinta

Keskustelu

Päiväkahvi

Tuustuminen Torpparinmäen  
pientalomessuihin

Pertti Numminen  
kiinteistöjohtaja  
Talvengas Oy

Leo Helminen  
diplomi-insinööri  
Helsinki

Reijo Korhonen  
toimistopäällikkö  
Helsinki

Risto Mäkinen  
diplomi-insinööri  
SITRA

Esko E. Kukkonen  
diplomi-insinööri  
Sisäasiainministeriö

Dick Björholtz  
diplomi-insinööri  
Oy Perrek Ab

Eero Paloheimo  
tekniikan tohtori

# ASUNTOKONFERENSSI 1981

# JÄRJESTÄJÄT

Konferenssin järjestäjinä toimivat Asuntoreformiyhdistys ry, Helsingin kaupunki, Osuuskunta Asuntomessut, Suomen Asuntoliitto ry ja Suomen Kaupunkiliitto. Järjestäjien kesken solmitun sopimuksen perusteella Suomen Kaupunkiliiton henkilöstöhallinto- ja koulutusosasto hoitaa konferenssin käytännön järjestelyt.

Asuntoreformiyhdistys ry  
Helsingin kaupunki  
Osuuskunta Asuntomessut  
Suomen Asuntoliitto ry  
Suomen Kaupunkiliitto

kutsuvat Asuntokonferenssiin, joka pidetään 1.—3. 9. 1981 Helsingissä Finlandia-talossa.

Asuntokonferenssi on merkittävin tähän saakka Suomessa järjestetty asuntoalan tilaisuus, joka tähtää asumisen ongelmien laajamittaiseen pohdiskeluun ja 1980-luvun asuntopolitiikan suuntaviivojen hahmottamiseen.

Konferenssi on tarkoitettu kaikille asuntopolitiikkaan ja käytännön asuntoasioiden hoitoon osallistuville: päättäjille, suunnittelijoille, rakennuttajille, rakentajille, rahoittajille, välittäjille, kiinteistöjen hoidosta vastaaville, sekä itse asuntojen käyttäjille.

Turvataksene kullekin osanottajalle mahdollisimman asiapitoisen ja omien tehtävien kannalta läheisen asuntopolitiikan lohkon syvällisen käsittelyn konferenssiohjelma jakautuu toisen ja kolmantena päivänä yleiseen asuntoliittiseen suunnitteluun ja asuntorakentamisen tekniikkaa käsitteleviin linjoihin. Kolmantena konferenssipäivänä pidetään vielä erillisenä tilaisuutena nuorisotilojen suunnitteluseminaari.

Konferenssi liittyy Helsingin asuntomessuihin erillisenä tapahtumana. Asuntomessut pidetään 7. 8.—6. 9. 1981 ja ne koostuvat Torpparinmäen pientalomessuista, Puu-Vallilan peruskorjausnäyttelystä ja Asuminen kaupungissa -näyttelystä Töölön kisahallissa. Konferenssi on samalla osa vuoden 1981 kaupunkimaisten yhdyskuntien kehittämiskampanjaa. Konferenssin ensimmäinen päivä korvaa vuoden 1981 perinteisen valtakunnallisen asuntopäivän.

Konferenssin suunnittelusta on vastannut ohjelmakomitea, jonka kokoonpano on

RAIMO ILASKIVI  
TEUVO AURA  
L O JOHANSON  
TAPIO KOIVULA  
OLAVI LINDBLOM

ylipormestari, Helsingin kaupunki (puheenjohtaja)  
ylipormestari, Asuntoreformiyhdistys ry:n puheenjohtaja  
kaupunkineuvos, Suomen Kaupunkiliiton toimitusjohtaja  
toimitusjohtaja, Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja  
pääjohtaja, Osuuskunta Asuntomessujen hallituksen puheenjohtaja

# Nuorten perheiden asunto-olot 1978

Osastopäällikkö Annikki Suviranta

Perhepoliittisessa keskustelussa on jo vuosikautia korostettu nuorten perheiden asuntokysymyksen ratkaisemisen tärkeyttä. Monia edistysaskeleita onkin vuosien varrella otettu: pankit ovat pidentäneet asuntolainojen maksuaikojaa ja pienentäneet vaadittua omavaraosuutta, valtion asumistuki on ulotettu myös nuoriin perheisiin, opiskelijoille tarkoitettuun asuntotuotantoon on sisällytetty myös perheasuntoja jne. Viimeksi vuoden 1981 helmikuussa voimaan tullut uusi asuntosäästöpalkkiolaki — pankkien mainosten mukaan — »tekee omaan asuntoon pääsemisen nyt helpommaksi kuin koskaan». Tämän lain mukaan 18 — 34-vuotiaat ensimmäistä omistusasuntoon hankkivat saavat pankista asunnon hankintahinnasta 80 % asuntolainana, kun ensin ovat säästäneet siitä 20 %. Säästöaika on vähintään 2 vuotta, lainan takaisinmaksuaika 8 — 12 vuotta riippuen etukäteissäästöajan pituudesta. Talletuskorko on 1,25 % tavalista korkoa suurempi ja valtio maksaa lisäksi 1,75 % säästöpalkkion.

## Nuorten perheiden asuntotavoitteet

Nuorten ensimmäisen omistusasunnon

hankkimisessa asuntosäästöpalkkiolaki on merkittävä helpotus. Sitä säädetessä on valtiolta otanut huomioon nuorten perheiden omat asuntotavoitteet. Kun tutkimuksessa vuonna 1966 tiedusteltiin vajaan 7 vuotta avioliitossa olleilta kaupunkilaisilta nuorilta perheiltä heidän asuntotavoitteitaan, 95 % pyrki omistusasuntoon. Kun samaa kysyttiin vuonna 1978 koko maan nuorilta perheiltä, jotka olivat olleet avioliitossa noin 7 vuotta, jälleen 95 % ilmoitti tavoitteekseen omistusasunnon. Sen lisäksi alun toista prosenttia vastasi »oma tai vuokra». Eri sosiaalisten kerrostumien välillä ei tavoitteessa juuri ollut eroa: ammattityöntekijöillä ja alemmilla toimihenkilöillä luku oli korkein 96,6 %, apu- ja sekatyöntekijöilläkin, joita aineistossa oli vain 5 %, se oli 87,1 %. Pyrkimys omaan asuntoon näyttää siis pysyvän samana vuosikymmenestä toiseen. Samoin se näyttää lisääntyvän avioliiton kestäessä. Vuoden avioliitossa olleista vuonna 1978 runsas 80 % tavoitteli välittömästi omistusasuntoa. Tällaisten tutkimustulosten perusteella voi uudelle asuntosäästöpalkkiolaille odottaa suurta suosiota.

Myös talotyyppin osalta tavoitteet

näyttivät pysyvän samansuuntaisina. Vuonna 1979 kaupungeissa asuvista 88 %:lla tavoitteena oli omakoti- tai rivitaloasunto, vuonna 1966 se oli ollut 60 %:lla nuorista perheistä. Maaseudulla tämä tavoite oli luonnollisesti vielä yleisempää. Keskimääräistä suositumpaa pyrkimys omakotitaloon oli ammattityöntekijöiden ja alempien toimihenkilöiden keskuudessa. Ylin sosiaalinen kerrostuma suosi rivitaloja. »Vinoilu» siitä, että suomalainen haluaisi asua omakotitalossa järven rannalla keskellä kaupunkia ei näytä omakotiunelmia ainakaan vähentäneen.

Tutkittaessa 1960-luvun puolivälissä nuorten perheiden asuntotavoitteita siinä vaiheessa, jolloin vanhin lapsi oli lähestymässä kouluikää, havaittiin tavoitteena olevan »yksi huone lisää» eli silloisesta keskimäärin 2 — 3 huoneen asunnosta pyrittiin 3 — 4 huoneen asuntoon. Tavoiteasunnon keskimääräinen huoneluku keittiöineen oli 4 ja pinta-ala noin 80 m<sup>2</sup>. Kymmenkunta vuotta myöhemmin vastaavanlainen perhe kaupungeissa asui jo keskimäärin 3,7 huoneen ja maaseudulla 4,1 huoneen asunnossa, jonka pinta-ala oli 73 ja 83 m<sup>2</sup>. Niinpä tavoiteasuntokin oli kasvanut. 1970-luvun loppupuolella nuoret perheet pyrkivätkin jälleen tavoitteeseen »yksi huone lisää» eli kaupungeissa keskimäärin 4,7 huoneen ja 100 m<sup>2</sup>:n asuntoon, maaseudulla jonkin verran isompaan. Suosituimmat huoneistotyypit olivat 3 huonetta ja keittiö sekä 4 huonetta ja keittiö.

Tutkimuksessa vuonna 1978 on pyritty selvittämään myös tavoitteiden realistisuutta. Ne, joiden nykyasunto jo täytti asuntotavoitteet, jättivät vastaamatta. Vastanneista yhdeksän kym-

menestä perheestä arveli pystyvänsä säästämään kuukausittain jonkin määrän ja elintasoaan tilapäisesti alentaen vielä jonkin verran useammat. Keskimääräinen lainantarve tavoiteasuntoon oli runsas 80 000 markkaa (v. 1978) ja sitä vastaava toivottu laina-aika 14 — 15 vuotta. Kun säästömahdollisuuksia ja lainantarvetta analysoitiin tarkemmin, saatiin seuraavanlainen taulukko säästämisajan pituudesta:

avioliiton kesto	säästettävä omarahoitusosuus		
	20 %	30 %	40 %
n. 7 v.	28,4 kk	42,6 kk	56,8 kk
n. 1 v.	31,6 kk	47,4 kk	63,2 kk

Säästöaika vaihteli siis noin 2 1/2 vuodesta noin 5 vuoteen. Mutta elintaso tilapäisesti alentaen se laski noin 1 1/2 vuoden ja 3 1/3 vuoden välille. Kun näitä lukuja verrattiin niihin tietoihin, mitä pankit olivat antaneet lehdistölle omista tilastoistaan, joita ne olivat tehneet asuntosäästöasiakkaitaan, tiedot osuivat hyvin lähelle toisiaan.

1960-luvun puolivälissä tehtyä tutkimusta kritisoitiin sanomalla, että siinä kerrottiin nuorten perheiden unelmista ja tuulentuvista ja että tällaisilla tutkimuksilla vain herätellään katteettomia toiveita omistusasunnoista vielä omakotitaloissa, mutta että taloudelliset realiteetit ovat kokonaan toisenlaiset. Silloin tutkituista perheistä noin puolet olisi tarvinnut lainaa enin-



tään 10 vuodeksi, noin joka yhdestoista 11 — 15 vuodeksi ja joka kahdeksas 15 vuotta pitemmäksi ajaksi. Tarvitava laina ylitti silloin vain harvoin perheen kolmen vuoden tulot. Kohonneet asumistavoitteet näyttävät nyt lisänneen toiveita laina-ajan pidentämiseksi.

Jos kuitenkin vastaavat tutkimukset tehtäisiin tällä hetkellä, jolloin kohonnut energian hinta nostaa lyhyin väliajoin asumiskustannuksia ja samasta syystä raskaampi rakentaminen suhteellisia rakennuskustannuksia sekä nuorisotyöttömyys vie uskoa tulevaisuuteen, saattaisivat tavoitteet osoittautua aikaisempaa vaatimattomammiksi. Yleisesti ottaen kuitenkin yhteiskunnalle osoitetut toivomukset ovat pysyneet kutakuinkin samoina: pitkäaikaisia halpakorkeita lainoja omistusasuntojen hankkimista varten.

## Nuorten perheiden asumistason kehitys

### *Ensiasunto*

Edellä on todettu nuorten perheiden asuntotavoitteiden noususta. Sama toteutus voidaan tehdä myös todellisista asunto-oloista. Seuraavassa verrataan vain kaupungeissa asuvien perheiden asunto-oloja, koska 1960-luvun tutkimuksessa ei maaseutu ollut mukana. Avioliitoista solmitaan noin kolmannes maaseudulla.

Vuonna 1960 avioliiton solmineen joka toisen nuoren parin ensimmäinen asunto oli omakotitalossa, mikä merkitsee ullakkohuoneistoa tai »vinttikamaria» tai 45 %:lla yksiö, kaksi tai alivuokralaisasunto kerrostalossa.

Vuonna 1971 omakotitalojen yläkerroksissa asui enää kolmannes ja vuonna 1977 neljännes samana vuonna vihitystä. Vastaavasti kerrostalossa asuminen oli yleistynyt. Kun vuonna 1960 joka kymmenes omisti ensimmäisen asuntonsa, vuosina 1971 ja 1977 joka kuudes. Vuokra-asuntojen osuus oli vastaavasti hieman laskenut, mutta edelleen noin kaksi kolmesta asui vuokra-asunnossa. Yllättävää oli, että vanhempien luona asuminen oli jopa yleistynyt eikä alivuokralaisena asuminen ollut paljontaan laskenut.

Ensimmäisen asunnon pinta-ala oli kasvanut vuodesta 1960 31 m<sup>2</sup>:stä vuoden 1977 46 m<sup>2</sup>:iin. Keskimääräinen huoneluku kasvoi samana aikana 1,8 huoneesta 2,2 huoneeseen keittiö huoneeksi luettuna. Vajaat 30 % asui vuonna 1977 yksiössä. Asuntojen iässä ei juuri ollut tapahtunut muutoksia. Sensijaan asuntojen kunto arvioitiin vuonna 1977 merkittävästi useammin hyväksi kuin aikaisemmin, keskuslämmitys oli yleistynyt ja asuntojen koko varustetaso parantunut aivan oleellisesti. Tämä kaikki oli ilmeisesti seurausta »vinttikamari» -asumisen väheneemisestä.

Asunnon saantitapa kuvaa asuntomarkkinoiden rakenteen muutosta. Kun vielä 1960 23 % sai asuntonsa sanomalehti-ilmoituksella, vuonna 1970 17 %, oli vastaava luku vuonna 1977 enää 12 %. Asunnonvälitys erilaisissa muodoissaan oli menettänyt hieman aikaisempaa merkitystään. Sen osuus vuonna 1977 oli noin 17 %. Sensijaan ns. »työsuhdeasuntojen» osuus oli lisääntynyt vuoden 1960 5,5 %:sta vuonna 1977 20 %:iin. Tunnettuahan on, että vuokrasopimukset nykyisin tehdään mieluummin työnantajan kanssa.

### *Nykyinen asunto*

Nykyinen asunto kuvaa 1960-luvun tutkimuksessa asuntotasoa noin 6 ja 1970-luvulla noin 7 avioliittovuoden jälkeen. Avioliiton alkuaikoina muutto kerrostaloasuntoihin on jatkunut vaikkakin 1970-luvulla hidastuen, ja omakotitaloasuntojen osuus on pienentynyt. Asunnon omistus on yleistynyt yllättävän nopeasti. 1970-luvun nuorista perheistä jo 55 % omisti asuntonsa 7 avioliittovuoden jälkeen; edellisellä vuosikymmenellä vain vajaa kolmannes. Omistusasunnoista kolmannes oli omakotitaloja, kaksi kolmannesta osakehuoneistoja.

Avioliiton vanhetessa sukulaisten osuus asunnon hankinnassa vähenee, sanomalehti-ilmoitusten, asunnonvälittäjien, oman etsinnän ja oman rakennustoiminnan osuus lisääntyy.

Muuttoliike on merkinnyt asumistason selvää kohoamista. Asunto on kasvanut noin 1,5 huonetta ja noin 32 m<sup>2</sup>. Edelliseltä vuosikymmeneltä 12 vuoden aikana on perheen asunto kasvanut tässä elinvaiheessa 1 huoneella ja 22 m<sup>2</sup>:lla. Vuonna 1978 perheellä oli 7 avioliittovuoden jälkeen käytössään keskimäärin 3,7 huonetta ja 73 m<sup>2</sup>. Yli puolet asunnoista käsitti keittiön ja kolme tai enemmän huoneita.

Asuntojen kunto oli edelleen parantunut. Huonoksi arvioituja ei juuri enää ollut. Varustetaso oli hyvin korkea; puutteellisesti varustettujen osuus jäi kaikilla mittareilla alle 5 %:n.

### *Oman asunnon rahoitus*

Väite siitä, että valtaosa ns. omistusasunnoista on suurelta osin rahalai-

tosten omistuksessa, ei ole niinkään väärä. Niillä, jotka vuonna 1978 olivat olleet noin vuoden avioliitossa, ja omistivat vapaarahoitteen asunnon, oli ostohinnasta keskimäärin 57 % katettu henkilökohtaisilla lainoilla, 13 % perinnöillä tai sukulaisten lainoilla ja avustuksilla ja 25 % säästöillä tai entisen asunnon myynnillä. Arava-asunnoissakin henkilökohtaiset lainat kattoivat 29 %, perinnöt ja vastaavat noin 10 %, säästöt noin 14 % ja valtion asuntolaina 16 %.

Mitä pitempään avioliitto oli jatkunut, sitä pienemmäksi lainojen osuus tietysti kävi. Asumiskustannuksia tarkasteltaessa kävi selville — tavallaan itsestään selvyys — että omistusasunnossa asuvat avioliiton alkuaikoina olivat selvästi taloudellisesti vaikeammassa asemassa kuin vuokralla asijat, jos lainojen korko- ja kuoletusmenot otetaan huomioon. Vuosikymmenen kuluttua suhde kuitenkin jo muuttui toisaalta tulojen kohotessa ja toisaalta lainojen vähetessä.

Kaiken kaikkiaan tehdyn tutkimuksen tulosten perusteella on todettava, että vaikka nuorten perheiden ensimmäisen yhteisen asunnon löytäminen ilmeisesti onkin vaikeutunut 1970-luvulla, asumistaso kokonaisuutena katsottuna on kohonnut ripeästi. Asuntotavoitteista voi päätellä, että nuorilla perheillä yhä edelleen on runsaasti yritteliäisyyttä, tulevaisuuden uskoa ja taloudellisten realiteettien tajua.

# Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä

DI Matti Väisänen

Maamme yhteiskuntarakenteen muutos on hidastunut. Sisäinen muuttoliike on 1980-luvulla melko rauhallista. Asuntorakentamisessa siirrytään uusrakentamisesta perusparantamiseen. Energian hinnan jatkuva kohoaminen edistää tätä kehitystä. Myös keskustelu ympäristötekijöistä vauhdittaa olemassa olevan kaupunkirakenteen parantamista ja elävöittämistä.

## Perusparantaminen — uustuotanto

Viime aikoina on uudisrakentamisessakin vaadittu asukkaiden mukaantuloa jo suunnitteluvaiheessa. Perusparantamisessa asukkaat ovat mukana alusta alkaen. Tämä tekee perusparantamisen ihmisläheiseksi, mutta samalla rakentamisen ongelmat tulevat korostetusti esille.

Asukkaat ovat varovaisia suunnitelmäärärahojen myöntämisessä. Korjaustyön aikanakin on asuttava. Vanhat uustuotannossa hyväksikoetut rakennuttamismenetelmät eivät sovellu sellaisenaan perusparannushankkeisiin. Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko monien mielipiteiden »sekamelskassa» on hidasta ja monimutkaista.

Kaupunkien vaikutusmahdollisuudet ovat uustuotantoa vähäisemmät. Useimmiten maa on myyty yhtiölle ja tätä kautta tulevia vaikutusmahdollisuuksia ei ole. Perusparannuksen rahoitus on myös jäänyt taka-alalle rahoitusta kehitettäessä. Esimerkiksi asunnonvaihდანnan rahoitus on usein etusijalla verrattuna perusparantamiseen.

Perusparantamiseen liittyvä tehtäväkenttä on mielenkiintoinen ja haastava. Onnistuminen edellyttää kaikkien osapuolten mielipiteiden sovittelua, kompromisseja ja luottamuksellista toimintaa.

## Valtion rahoitusosuudesta

Valtio on rahoittanut omakotitalojen perusparantamista jo 1960-luvun lopulta. Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalot tulivat lainoituksen piiriin vuonna 1973. Valtion energia-avustukset ulottuvat periaatteessa koko asuntokantaan ja ovat tulorajoista riippumattomia. Huomattava osa kaupunkien asuntokannasta on valtion lainoituksen ulkopuolella, koska asunto-osakeyhtiöt eivät ole sen piirissä.

Vuonna 1979 otettiin ensiaskel, kun

säädettiin alueittainen perusparannuskokeilulaki. Laissa oli kaksi hyvin merkittävää periaatteellista muutosta:

- asunto-osakeyhtiöt tulivat mukaan valtion lainoitukseen ja
- lainoitus pyrittiin järjestämään alueittaisesti. Asuinympäristöön liittyvät kysymykset tulivat näin mukaan kuvaan.

Valtio myöntää kokeilun piirissä oleviin kohteisiin lyhytaikaista lainaa (6 vuotta, lyhennykset ovat takapainoitteiset). Laina voidaan muuttaa henkilökohtaisen tarveharkinnan pohjalta pitkäaikaiseksi (laina-aika 15—25 vuoteen). Lyhytaikaisiin lainoihin ei liity asuntojen jälleenmyyntiä koskevia rajoituksia.

Vaikka valtion kokeilulaki rajoittuu vain tiettyihin alueisiin, niin se vauhditti perusparantamisen kehittämistä: »asiointa on pakko katsoa yli tontin- ja korttelirajojen».

## Perusparannuskokeilu Helsingissä

Valtioneuvosto päätti Helsingin perusparannuskokeilualueiksi:

- Puu-Vallilan pientaloalueen siihen välittömästi liittyvine kerrostaloineen

- Karhupuiston laidassa olevan korttelin Kalliosta
- Tähtitorninvuoren alueelta Tähtitorninvuorenpuistoon rajoittuvan korttelin osan.

Kaupunki on laatinut näille alueille perusparannusohjelmat. Puu-Vallilassa sekä yksityiset että kaupunki ovat jo käynnistäneet korjaustoiminnan. Karhupuistossa Asunto Oy Ihantola, Tähtitorninvuorella Asunto Oy Unioninrin-

ne ovat suorittaneet huomattavat perusparannukset.

Keväällä 1981 valtioneuvosto päätti lisäksi laajentaa perusparannuskokeilua Kamppiin: Malmin- ja Ruoholahdenkadun sekä Länsisatamaan vievän teollisuusraiteen rajoittamalle alueelle. Täällä on mm. Ruoholahden villojen puutaloalue. Kaupunki on käynnistänyt alueen ohjelmoinnin.

Perusparannustoiminnassa on ilmennyt monia ongelmia:

- Perusparannuksen hinta on pyrkinyt kohoamaan melko korkeaksi erityisesti Puu-Vallilan alueella.
- Rakennuttajatehtävä on melko vaikea, koska sopivan asiantuntemuksen löytäminen on tapahtunut osin kokeiluluontoisesti.
- Rakennusurakan rajojen määrittely on uustuotantoa vaikeampaa.
- Kaupungilla ei ole ollut riittäviä resursseja neuvonnan järjestämiseen.
- Naapuriyhtiöiden yhteistoiminnan käynnistämisessä on oltu varovaisia.
- Kaupungin mahdollisuudet perusparannusohjelmien toteuttamiseen yksityisellä maalla ovat vähäiset, mahdollisuudet rajoittuvat suositusten antamiseen jne.

Näissä perusparannuskohteissa suoritetaan seurantatutkimusta. Näiden selvitysten ja kokemusten pohjalta voidaan tarkemmin kartoittaa ongelma-alueet ja pyrkiä löytämään sopivat toimintatavat. Tässä vaiheessa voidaan kuitenkin todeta, että ainakin seuraaviin toimenpiteisiin tulisi ryhtyä Helsingin olosuhteissa:

- Kaupungin perusparannusneuvontaa tulee lisätä.
- Rakennuttamistehtävän suorittami-

seen erikoistuneita yrityksiä tarvittaisiin lisää.

- Asunto-osakeyhtiöille tulisi luoda jo alkuvaiheessa riittävät taloudelliset mahdollisuudet kunnollisen suunnittelun aloittamiseen.
- Perusparannusta koskevaa urakka-menettelyä tulisi kehittää. Perusparantamiseen erikoistuneita rakennusliikkeitä tarvittaisiin entistä enemmän.

### Rahoitusta kehitettävä

Keskeisin puute valtion lainoitusjärjestelmissä on asunto-osakeyhtiöiden asema. Myös ne tulisi saada lainoitukseen piiriin. Itse perusparannuskokeilualueilla yksityisten luottolaitosten rahoitus on ainakin Helsingissä erityisjärjestelyin pystytty turvaamaan pitkäaikaisina lainoina. Perusparannustoitinnan laajetessa myös näistä lainajärjestelyistä olisi sovittava valtion ja luottolaitosten välillä. Mikäli valtion lyhytaikaisen lainan laina-aika säilyy kuutena vuotena, ei liene perusteltua olettaa, että pankit lainoittaisivat jatkossa ainakaan kovin laajasti ensisijaislainaehdoin uusia perusparannuskohteita.

Pankkien perusparannuslainoituksessa on myös puutteita. Useissa pankeissa asunnonvaihdon lainoitus on edullisempaa kuin peruskorjauksien ja perusparannuksien lainoittaminen. Rakennuskannan säilyttämiseen, energiataloudelliseen korjaukseen sekä asuin ympäristön viihtyisyyden parantamiseen myönnettävien lainojen tulisikin olla edullisempia kuin pelkät asunnonvaihdelainat. Näin luotaisiin lisäedel-

lytyksiä laajamittaiselle perusparantamiselle.

### Asukkaat ja yhtiöt avainasemassa

Perusparannuksessa asukkaiden oma aloite on ratkaiseva. Aloitteille tulisi luoda valtion ja kaupungin toimesta mahdollisimman hyvät toteuttamis-edellytykset. Nykyinen perusparannuslaki ei salli suunnittelukustannusten rahoittamista ennen rakentamista. Tähän tulisi saada pikaisesti muutos. »Suunnittelukynnys» on usein ratkaiseva. Kysymys on muutaman kymmentuhannen markan määrärahoista, mutta ne ovat isoja rahoja perusparantamisessa. Perusparantamisen käynnistäminen tapahtuu luontevasti isomman remontin yhteydessä. Esimerkiksi putkien uusimiseen voidaan kätevästi kytkeä parannustoimintaa. Tällöin kunnallinen ja kunnollinen neuvontatyö on ajankohtaista.

### Joustavaan perusparannusneuvontaan

Yksityinen osakkeenomistaja ja asunto-osakeyhtiöiden edustaja on perusparannushanketta suunnitellessaan monien kysymysten äärellä. Rakentaminen on monivaiheista, rahoitusjärjestelmät ovat monimutkaisia, rakennusluvan saamiseen liittyy ongelmia jne. Hän voi saada valtion asuntolainaa, pankit myöntävät erilaisia lainoja, on kaupungin asuntolainarahasto ja kaupunki voi myöntää valtion energia-avustuksia. Mikäli työ vaatii rakennusluvan ja jos vaatii millaisen. Kysymyksiä, kysymyksiä ja taas kysymyksiä.

Osakkeenomistajan tai yhtiön edus-

tajan kääntyessä kaupungin perusparannusneuvojan puoleen, tämän tulisi antaa hänelle välittömästi perustiedot rahoitusmahdollisuuksista, kaavoitukseen liittyvistä kysymyksistä, rakennusluvan saannin edellytyksistä ja muista yhteiskunnan perusparannukseen kohdistamista vaatimuksista. Henkilökohdainen kontakti perusparannusneuvojan ja perusparantajan välillä johtaa hyviin tuloksiin. Kaupunki neuvoo ja ohjaa, toteutusvastuu on perusparantajan.

Helsinki pyrkii oman toimintansa kehittämiseen juuri niin, että luonnollinen ja avoin yhteydenpito viranomaisten ja asukkaiden välillä voisi syntyä perusparannukseen ryhdyttäessä.

### Myös yhteiskunta tarvitsee lisää keinoja

Hyvien korttelikokonaisuuksien luomiseksi yhteiskunnan mahdollisuuksia tulisi parantaa. Se voisi tapahtua esimerkiksi siten, että uustuotannon kaltainen rakentamiskehötus otettaisiin käyttöön myös perusparannuksessa. Rakentamiskehötus voisi koskea korttelikokonaisuutta esim. pihojen rakentamista. Kehotusaika tulisi olla riittävän pitkä, esimerkiksi 5—10 vuotta. Tällöin yhtiö voisi rauhallisesti varautua toimenpiteiden suorittamiseen, suunnitteluun ja erityisesti rahoitukseen.

### Uuteen kaavoituskäytäntöön

Kaavoitus perustuu kolmiportaiseen järjestelmään: seutu-, yleiskaava- ja asemakaavaan. Yleensä pyritään toi-

mimaan siten, että ensin tehdään seutu-, sitten yleis- ja nimeksi asema-kaava. Perusparannustilanteessa tämä kaavoitusjärjestelmä ei kaikilta osin ole paras mahdollinen. Tarvitaan yleiskaavatasoista suunnittelua alueiden säilyttämiseksi. Myös asemakaavatasolla tarvitaan ratkaisuja, joilla turvataan vanhan asuntokannan säilyminen. Tyyppillisenä esimerkkinä tästä on Helsingin keskustan ns. tavoitekaavoitus. Siinä rakennusoikeuksia alennetaan uusirakennustilannetta silmälläpitäen niin, että rakennuskanta todennäköisesti säilytetään.

Talo- ja/tai korttelitasoisessa perusparantamisessa ratkaisut tulisi tehdä toisessa järjestyksessä:

- alhaalta ylöspäin, talosta ja korttelista lähtevien rakennussuunnitelmien perusteella kaavaratkaisuihin,
- kortteleissa ja taloissa tarvitaan melko yksityiskohtainen selvitys kellari- ja ullakkotilojen lisärakentamisesta, pihojen parantamisesta, rakennusten parantamisesta, parvekkeiden rakentamisesta jne.

Näiden selvitysten perusteella on mahdollisuus laatia ns. räätälinkaava tontti- ja/tai korttelikohtaisesti. Koska kaavoituksen kautta ei kuitenkaan pystytä turvaamaan esimerkiksi samanaikaista ullakkotilan lisärakentamista ja piha- ja yhteistilojen parantamista, niin järjestelmän tulisi toimia käytännössä seuraavasti:

- tehdään kunnan toimesta korttelikohtaiset selvitykset piha- ja ympäristön rakentamisesta ja kehittämisestä yhteistyössä yhtiöiden kanssa,
- tehdään asunto-osakeyhtiöiden toimesta rakennussuunnitelmat,

- myönnetään poikkeus- ja rakennusluvut perusparantamiseen,
- asetetaan lupia myönnettäessä ehdoksi lisärakentamisen ja muiden tarvittavien parannusten samanlainen toteuttaminen siten, että lisärakennusta ei saa ottaa käyttöön ellei kokonaisuutta ole toteutettu,
- laaditaan jälkikäteen tilanteen säilyttävä »räätälikaava» talolle tai korttelille.

### Helsingin kantakaupungin saneerauksesta

Kantakaupungissa asui 1950-luvun alussa lähes 300 000 ihmistä. Tällä hetkellä väestöä on noin 160 000 — 170 000. Asukkaiden väheneminen on ollut nopeaa. Se johtuu monista tekijöistä kuten asumistason kohoamisesta, asuntojen muuttumisesta työpaikoiksi ja vanhusväestön lisääntymisestä.

Helsingin keskustassa on tapahtunut myös muita huomattavia muutoksia. Liikenne on kasvanut, puistot ja istutukset ovat hiljalleen vähentyneet. Työpaikat ovat lisääntyneet. Teollisuustyöpaikat ovat vähentyneet. Yhteiskunnallisten ja pankki- ja kiinteistöpalvelujen osuus on kohonnut.

Helsingin kaupungin kantakaupungin yleiskaavassa luotiin perusedellytykset rakenteellisten muutosten pysäyttämiseksi. Vuoden 1981 alussa kaupunginhallitus päätti perustaa kantakaupungin asuntokannan saneerausprojektin. Sen tavoitteena on toisaalta

kaupungin omien toimenpiteiden tehostaminen ja toisaalta kaupungin sekä asukkaiden ja liike-elämän ja muiden vaikuttajatahojen yhteistoiminnan kehittäminen. Helsingin keskusta ja kantakaupunki on tarkoitus säilyttää tasapainoisena asunto- ja työpaikka-alueena.

### Esikaupunkien saneerauksesta

Yhteiskuntarakenteen nopeasti muuttuessa rakennettiin uusia asumalähiöitä. Työpaikat ja asunnot erotettiin toisistaan. Monet uudetkin asuntoalueet ovat jääneet osittain kesken eräisiksi. Niiden viihtyisyyden ja palvelutason kohottamiseen on ryhdyttävä. Kiireen jäljet on pyrittävä poistamaan.

Näillä alueilla työpaikkojen osuutta tulisi pystyä lisäämään. Myös tämä työ on käynnistymässä. Asunto-ohjelman perusteella tullaan valitsemaan alueita, missä ryhdytään kaupungin toimenpitein parantamaan lähiöiden palvelutasoa, lisäämään niiden työpaikkaomavaraisuutta sekä luomaan entistä parempia toiminnallisia edellytyksiä asukkaiden omaehtoiselle harrastus- ja kulttuurityölle. Työ tulee olemaan melko hidasta ja vaatii asukkaiden ja kaupungin tiivistä yhteistyötä. Myös rahoitusedellytyksiä tulisi parantaa. Tämän suuntaiseen perusparantamiseen tulisi ohjata vähintäänkin kokeiluluvon- teisesti valtion varoja, koska kuntien resurssit ovat rajoitetut.

## Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä

Yliarkkitehti  
Antti-Pekka Miettinen  
Asuntohallitus

Kunnan aktiivisen roolin merkitystä perusparantamisen tuloksellisessa toteuttamisessa on syytä korostaa tehtäväkentän kaikilla osa-alueilla.

Kunnissa tulisi pikaisesti selvittää ne periaatteet, joiden mukaan asunto-oloja tullaan lähivuosina kehittämään.

Erityisesti on kiinnitettävä huomiota saneeraussuunnittelun organisointiin. Kokonaisvastuu saneeraussuunnittelusta ja sen toteutuksesta tulee määrittellä ja kuntien tulisi selvästi nimetä jokin kunnan viranomainen saneerauksen käytännön suunnittelijaksi ja toteuttajaksi.

Tärkeätä on myös huolehtia, että saneeraussuunnittelussa on alkuvaiheessa mukana rakennusvalvontaviranomainen. Ympäristön laadun ohjaus, rakennusvalvonta ja asuntolainoitettujen perusparantamisen teknillisen laadun valvonta edellyttävät jatkuvaa yhteistyötä.

Useassa kunnassa ei tehtävän vaatimia valmiuksia ole tai ne ovat vähäiset. Mikäli lautakuntien alaisten viranomaisten yhteistyö on puutteellista aiheuttaa se lainanhakijoille ja peruskorjaajille tarpeettomia vaikeuksia ja turhaa byrokratiaa.

Kuntien on siten syytä entistä määrätietoemmin kiinnittää huomiota pe-

ruskorjaustoiminnan alueellaan. Suunnitelmien laadun valvontaan ja taloudellisuuden ohjaukseen on myös kiinnitettävä nykyistä suurempaa huolta.

### Alueittainen asuntojen parantaminen

Alueittainen asuntojen perusparantaminen on eräs keino saattaa yksittäisinä kohteina tapahtuva peruskorjaus järjestelmällisesti ja hallitusti hoidettavissa olevan rakennuttamisen ja rakentamisen piiriin. Saavutettavissa ovat mm. sarjatyönä tapahtuvan rakennuttamisen edut, halvemmat materiaalien yhteishankinnat, töiden ja tarvikkeiden oikea ajoitus työmaalla, järjestelmällinen kunnallistekniikan ja energiahuollon mukaankytkentä ja valvottu, taloudellisempi suunnittelu.

Uudisrakentaminen tuttuine keskusjohtoisine toteuttamistapoineen ei tarjoa käyttökelpoista ratkaisumallia perusparannuksen suunnittelussa ja toteutuksessa, jossa toimenpiteet kohdistetaan olemassaoleviin rakennuksiin niissä elävine asukkaineen.

Hyvin organisoidulla ja johdetulla kokonaisvaltaisella peruskorjaustoiminnalla saadaan oikean toteutuksen avulla yksittäin tapahtuvaan korjaus-

toimintaan verrattuna sekä taloudellisesti että ympäristön ja yhteiskunnan kannalta huomattavasti parempi lopputulos.

1980-luvun rakennustoimintaa arvioidessa tulee alueittainen perusrakentaminen voimakkaasti kehittymään. Muualla Euroopassa on jo muutaman vuoden ajan toteutettu erilaisia alueittaisia perusrakennusjärjestelmiä.

Tyypillistä näille järjestelmille on kunnan voimakas ote peruskorjauksen eri tehtävissä. Asuntokannan erilaisesta rakenteesta, mm. vuokra-asuntojen suuremmasta osuudesta johtuen kuntien välittömät vaikutusmahdollisuudet ovat suuremmat kuin meillä Suomessa.

Tässä yhteydessä on erittäin tärkeä kiinnittää huomiota eri hallintokuntien alaisten virastojen ja laitosten aktiiviseen yhteistyöhön. Alueittainen peruskorjaustoiminta edellyttää erillisen yhteistyöorganin kehittämistä kunnissa.

### Rakennustyön suoritus tienhaarassa

Kalliiseen hintatasoon ja tarpeettoman pitkään työajan kestoon peruskorjausurakoissa on osaltaan vaikuttamassa myös teknillisen toteutuksen virheellinen uudisrakentamislunne. Peruskorjaustoimintaan tulee kehittää aivan omat rakentamis- ja rakennuttamismenetelmät — uudisrakentamisessa hyvin ja tehokkaasti toimivat aluerakentamismenetelmät eivät peruskorjauksessa kertakaikkiaan toimi. Tämä tulisi rakentajien riittävän ajoissa ottaa huomioon, ettei siirtyminen uudisrakentamisesta perusrakentamiseen aiheuttaisi tarpeettomia kipuria.

Työ on monella tavalla pienipiirteisempää ja käsityöhön perustuvaa. Materiaalit ja työmenetelmät tulee valita vanhan rakennuksen edellytysten mu-

kaan. Työ käsittää usein vain pieniä sarjoja — monitoimisia suorituksia hyvin sujuakseen — ja toisenlaista koneiston käyttömahdollisuutta kuin uustuotannossa.

Työmenetelmiä kehitettäessä tulisi kiinnittää nykyistä enemmän teollisesti valmistettujen, työstettyjen ja mitoitettujen valmisosien käyttöön sisustus- ja sisustusrakennuselementteihin. Suur-Lontoon alueella toteutettava ns. neljän päivän peruskorjaus, jossa kerrostalon asuntojen järjestelmällinen ja suuri remontti toteutetaan kokonaisuudessaan vain neljän työpäivän aikana, perustuu juuri tähän teknologiaan.

Peruskorjaustyössä tulisi rakentamistapaa kehittää myös siksi, että toimenpiteet kohdistetaan asutettuihin huoneistoihin. Asukkaan kannalta työ tulisi saada nopeaksi ja helpoksi. Peruskorjaustyö ei saavuta kerrostaloasukkaiden suosiota, ellei näitä kysymyksiä nopeasti ja myönteisesti ratkaista.

### Kokemuksia

Asuntojen perusrakentaminen on monia erilaisia tekijöitä sisältävä kokonaisuus. Kaikkien erilaisten toimenpiteiden päämääränä tulee olla lopputuloksena johdonmukaisesti toteutettu ja nykyaikaista asumistasoa vastaava asunto.

Toteutuksen laatu on kuitenkin ollut epätasaista ja eräiltä osiltaan toteutus ei ole vielä saavuttanut edes sille asetettuja alimpia tavoitteita.

Toimenpiteet joilla parannusta on tavoiteltu, eivät ole olleet oikein suoritettuja, ne ovat johtaneet huonoon taloudelliseen lopputulokseen ja ovat olleet peruskorjaustyöhön sopimattomia.

Myös energiataloudellisesti parhaan tuloksen saavuttamiseksi on syytä näh-

dä energiataloudelliset toimenpiteet suuremman asuntokantaan ja ympäristöön kohdistuvan harkitun tapahtumasarjan tärkeänä osana. Siksi tulee yksittäisten toimenpiteitten suorittamiseen kiinnittää entistä suurempaa huolellisuutta ja laitehysteriaa välttään.

Työnsuorituksen ja rakennustöiden kohtuuton ylimitoitus vaikuttavat osaltaan hankkeitten kohtuuttomaan kustannustasoon. Tulisi korjata vanhan rakennuksen ehdoilla ja sen ominaisuuksia hyväksikäyttäen, ei järjettömästi ja lisäkustannuksia aiheuttavasti niitä hävittäen ja tarpeettomasti muuttaen.

Asuntohallituksessa on havaittu, että useimmissa tapauksissa virheellisesti suunniteltu hanke on oikeasuuntaisilla muutoksilla saatettavissa täysin tyydyttävää asumistasoa vastaavaksi ilman kalliita purkavia ja uudistavia toimia, työn lopullisten kustannusten laskiessa merkittävästi arvioidusta.

Omatoiminen rakentaminen ja sen yhteydessä asuntojen peruskorjaaminen on voimakkaasti kaupallistunut. Perusrakentamisen odotettavissa olevan voimakkaan kasvun myötä on sekä rakennusteollisuus että tarvikekauppa kohdistanut voimakkaan myynnin ja mainonnan rumputulen peruskorjaajaan.

Varsinkin uusien rakennustarvikkeiden kohdalla kosketellaan peruskorjauksen yhteydessä herkkiä alueita — rakentaminen liittyy näkyvällä tavalla vanhaan rakennukseen, rakennusosiin ja koko rakennettuun ympäristöön.

Onko rakennustarvikkeita ja uusia materiaaleja käytetty vanhoihin rakenteisiin sopivalla ja niiden ominaisuudet hyväksyttävällä tavalla?

Onko materiaaleja käytetty tarpeettomasti ja turhiin »kosmeettisiin» muotisuorituksiin?

Ovatko materiaalit asukkaan ja vanhan rakennuksen terveydelle vaarattomia?

Onko rakennus korjattuna ja mahdollisesti laajennettuna ympäristönsä sopiva?

Mitkä ovat työn suorituksen ja materiaalivalintojen todelliset kustannusvaihtokutukset.

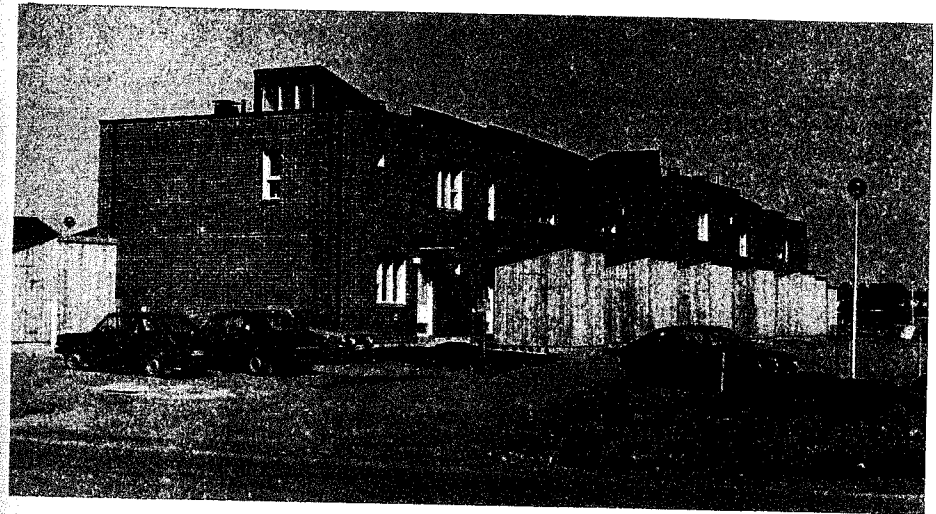
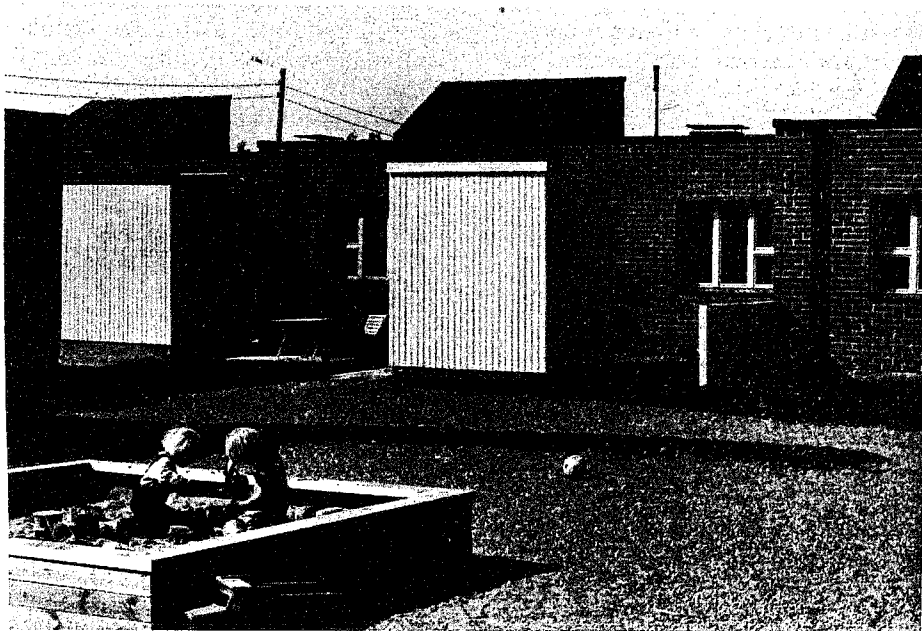
Esitetty kysymyksenasettelu on tärkeää jokaisen peruskorjaajan kannalta henkilökohtaisesti ja sillä on myös yhteiskunnalliset ulottuvuudet — millaista on kansallisomaisuudeksemme laskettava asuntokanta ja asuinympäristö niin laadullisilta kuin käyttöominaisuuksiltaan meidän jäljiltämme.

## Helsingin ASU-projekti:

### Itse suunnitelluissa asunnoissa asutaan

Helsingin Tapaninvainiossa on muutoinkin kuin ulkonäkönsä puolesta ympäristöään poikkeava rivitalokortteli: talot ja asunnot ovat asujiensa, omistajiensa, suunnittelemaa asiantuntijain avustuksella. Kysymyksessä on Suomen Asuntoliiton ASU-projekti, jonka toteutuksesta ovat vastanneet Keskus-Sato Oy ja Salpa Oy. Pääarkkitehtina

on ollut Simo Järvinen ja päätukenä asuntohallitus tutkimusrahoineen. Monivaiheinen, useita vuosia kestänyt hanke on valmis — viime keväällä ja kesän alku on 24:llä perheellä takana. Asuntoliitolle tämä vaihe merkitsee palautteen saamista ensimmäisestä merkittävästä toteutuneesta asukas-suunnitteluprojektista pääkaupunki-



*Kuvasarja Suomen Asuntoliiton asukassuunnittelu (ASU)-projektista lähes valmiina Helsingin Tapaninvainiossa.*

*Yksi- ja kaksikerroksisten asuinrakennusten katoilla on vaihtelua ja lisävaloa antamassa ikkunaaukkeet. Suljettu kortteliratkaisu tarjoaa suojaisen ja valvotun pihapiirin erityisesti lasten toiminnoille. Suuri osa asukkaista oli mukana hankkeessa suunnittelun alkuvaiheista alkaen. Asuntoliitolta tulee jatkoa Viikissä, tällä kertaa vapaarahoitteisena hankkeena.*





seudulla. Asuntoliitto valmistelee myös uutta ASU-projektia, joka tällä kertaa kohdentuu Helsingin Viikin alueelle — nyt vapaarahoitteisena hankkeena.

Asunto-Oy Kotisuutarin asukkailla oli siis lesti omasta takaa. Vaikka asuntoyhtiön suunnittelu ja toteutus oli uraauurtavaa kokeilua, on asukkailla valtaosaltaan myönteisiä kokemuksia monivaihteisesta prosessista.

Katri ja Ari Kosonen konkretisoivat ajatuksensa toteamalla, että he ovat tyytyväisiä. Asunto on käytännöllinen ja toimiva, heidän perheelleen tarkoitettu ja sitä palveleva.

Tiettyjä rajoituksia syntyi siitä, että yhtiö on aravalainoitettu. Myös kustannuskatto oli tässä vaikuttamassa. Velaton keskihinta on yhtiön asunnoilla noin 2 700 markkaa neliöltä.

Myös Toloset omaavat myönteisiä kokemuksia. Tosin he eivät ennättäneet suunnittelupalaveriin mukaan, koska tulivat hankkeeseen myöhemmin kuin Kososet.

Sisustusratkaisuihin Toloset pystyivät vielä vaikuttamaan. Sirkka Tolosen mukaan he ovat hyvin viihtyneet, samoin heidän kaksi lastaan — lapsille

suljettu piha tarjoaa turvallisen, valvotun ympäristön, jota Sirkka Tolonen sanoi arvostavansa.

Yhteisprojekti on lisännyt normaalia enemmän myös asukkaiden yhteishenkeä, jota asukkaat korostavat. Yhteyden piha-alue muodostuu tapahtuma- ja tapaamispaikaksi ja on antanut runsaasti puuhaa, kun yhteistä miljöötä on muokattu lopulliseen asuun.

### Jatkotyötä ja kokemuksia hyödynnetään Viikissä

ASU-projektin kokemuksia hyödynnetään Viikissä, josta kaupunki on varannut tontin Asuntoliitolle; kaupungin vuokratontti on myös Kotisuutarin asuntojen alla.

Viikin kokeilu käynnistyy tänä vuonna, joskin asuntosäästäjien valinta jää ensi vuoteen.

Kokeilun ja tutkimuksen painopiste on esisuunnittelun ja rakennuttamisen puolella. Asukkaat pääsevät kyllä mukaan hankkeeseen jo alkuvaiheessa — juuri esisuunnittelussa.

## Suomalaisesta vuokra-asuntopolitiikasta

Pääjohtaja Kalevi Sassi

Asuminen on ihmisen perustarpeista tärkeimpiä. Asuntokysymyksen tarkoituksenmukainen ja oikeudenmukainen hoitaminen on yhteiskunnan sosiaalipolitiikan vastuullisimpia tehtäviä. Siitä huolimatta, että asuntokysymysten hoitamisen tärkeydestä vallitsee laajojen kansankerrosten ja poliittisten päätöksentekijöiden välinen yksimielisyys, ovat käytännön tasolla saavutetut tulokset olleet varsin voimakkaan arvostelun kohteena.

Tämä on toisaalta ymmärrettävää, kun asuntotuotantoa ja asumisen puitteita tarkastellaan niiden vaatimista yhteiskunnallisista voimavaroista käsin. On selvää, että sellaisen yhteiskunnallisen tilan reaalisuus on epätodennäköinen, jossa kaikkien tarpeet tulisivat täysimääräisesti ja samanaikaisesti tyydyttyksi.

Kun tarkastellaan tämän hetken vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuuden jatkuvaa laskua vuokra-asuntomarkkinoilla, voidaan todeta sen joltuneen osin yhteiskunnan sosiaalipoliittisista toimenpiteistä, joilla on pyritty lisäämään vuokralaisten oikeusturvaa mm. irtisanomissuojaa parantamalla ja toisaalta vuokria sääntelemällä.

Vuokrasääntely ja asumisturvan pa-

rantaminen nähtiin 60- ja 70-luvuilla toimenpiteiksi, joilla voidaan parantaa vuokralaisten asemaa. Yhteiskunnan omistaman vuokra-asuntokannan voimakas kasvattaminen katsottiin toiseksi pääratkaisuksi ongelmiin.

Vuokralaisten suoja onkin kehittynyt koko 70-luvun asujan kannalta hyvin, mutta on johtanut siihen, että asuntoja pidetään tyhjiään mieluummin kuin annetaan vuokralle. Nyt ollaan tilanteessa, jossa yksityisten omistamien vuokra-asuntoja poistuu mm. myymisen kautta yhtä paljon kuin yhteiskunnan tuella kyetään tuottamaan uusia. Määrä on noin 10 000 asuntoa ja vastaa keskikokoisen kaupungin koko asuntokantaa.

Sosiaalipoliittiset toimenpiteet ovat toki olleet tarpeellisia, mutta kun vuokra-asuntokysymystä lähdetään ratkaisemaan osatekijöistä käsin, unohdetaan kokonaisuus. Käytännön konkreettisten ja realististen mahdollisuuksien tajuaminen on hämärtynyt. Ei haluta nähdä mikä on mahdollista ja mikä ei.

On unohdettu, että vuokranantaja-vuokralainen suhteessa on kaksi osapuolta ja näin vuokrasuhteen käsite on muodostunut epäselväksi. Vuokrasuh-

teessa on kysymys oikeustoimesta, jossa asunnon omistaja luovuttaa vuokraajalle asunnon välittömän hallinnan. Sopimusosapuolten välistä oikeussuhdetta säätelee tehty sopimus ja huonevuokralaki ja kummallakin on toisiinsa nähden oikeuksia ja velvollisuuksia. Vuokralaisen tärkein oikeus on asunnon välitön hallintaoikeus, josta hän puolestaan on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle vastikkeen eli käytännössä vuokran. Vuokranantajan on luonnollisesti luovutettava asunto sopimuksen mukaisesti vuokraajan käytettäväksi. Osapuolten velvollisuuksia ja oikeuksia tarkasteltaessa on muistettava, että vuokrasuhde on sopimuksenvarainen jatkuvaluonteinen oikeussuhde, johon liittyy monia yhteiskunnan taholta asetettuja, lähinnä vuokralaisen hallintaoikeuden pysyvyyttä ja maksettavan vuokran kohtuullisuutta turvaavia vaatimuksia.

Tarkasteltaessa vuokranantajan asemaa taloudellisesta näkökulmasta tulee tilanteen olla sellainen, että vaihtoehtoisia sijoituskohteita harkitessaan asunnon ostamisen ja sen vuokraamisen pitää olla realistisesti kannattavaa.

Kun tarkastellaan vapaarahoitteisten keskuslämmitysasuntojen vuokratason kehitystä Helsingissä suhteessa elinkustannusten kehitykseen voidaan todeta, että vuodesta 1964 vuoteen 1970 kehitys on ollut jokseenkin yhdenmukainen (Ei 1970, 100). Tämän jälkeen hintojen kehitys on ollut kuitenkin voimakkaampaa elinkustannusten kohdalle niin, että vuonna 1975 vuokrien indeksin pisteluku oli 132 ja elinkustannusten 176 ja vuonna 1979 vuokrien 163 ja elinkustannusten 261. Epäsuhteinen kehitys korostuu mm. sillä, että 70-luvun alkupuolelle ajoittui öljykriisi, joka

aiheutti hoitokustannusten suhteen korotuspaineita.

Vastaavasti tarkastelemalla miespuolisten teollisuustyöntekijöiden reaalityöntipalkan suhdetta vuokraan, mk/m<sup>2</sup>/kk voidaan tämänkin todeta kasvaneen 60-luvun tilapäistä laskua lukuunottamatta varsin tasaisesti niin, että suhde vuoden 1970 n 1.1:stä on noussut vuonna 1980 lähes kahteen.

Edellisestä voidaankin tehdä se johtopäätös, että vuokrien reaaliarvo on alentunut. Kansalaisten maksukyvyyn ja ostovoimaan kasvu vastaavana ajankohdantana näkyy mm. siinä, että rekisteröityjen henkilöautojen lukumäärä on kasvanut vuoden 1970 711 968 autosta 1 169 501 autoon vuonna 1979, eli runsaan kolmanneksen.

Vuokra-asuntojen riittävyden turvaaminen on perusvaatimus vuokra-asuntopoliittisissa ratkaisuisissa. Tätä perusvaatimusta ei ole kyetty tyydyttämään. Vuokra-asunnoista on jatkuvasti puutetta.

Menneellä 1970-luvulla myytiin vuosittain pyöreän luvun 10.000 vuokra-asuntoa omistusasunnoiksi. Nämä asunnot eivät asuntoina kadonneet asuntomarkkinoilta vaan muuttuivat omistusasunnoiksi. Ilmeisen monessa tapauksessa entisen vuokra-asunnon vuokralainen on sen nykyinen omistaja.

Asuntosijoituksen vuotuinen tuotto on ollut monesti 0-2 %:n tasolla tunnetuin seurauksin.

Vuokralaisen oikeusasemaa parantamaan tarkoitettu juriidinen sääntelymenettely on ajautunut liian monin kohdin millimetribyrokratiaan. Myös tämä tekijä on tehokkaasti tukehduuttanut vuokralleantamisen halukkuutta.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotto ja poistot ovat jääneet selvästi

arava vuokra-asuntojen vastaavia pääomakustannuseriä alhaisemmiksi.

Sosiaali- ja terveysministeriön vakuutusyhtiöiden sijoitusten tuottoa koskevat vaatimukset pakottavat vakuutusyhtiöt valitsemaan sijoituskohteensa tuoton suuruuden mukaan. Tässä tarkastelussa vakuutusyhtiöiden asuntosijoitukset ovat pudonneet kuvasta.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjontaa supistavasti on vaikuttanut myös asuntotulon verottamisesta eräissä tapauksissa 15.06.1973 annettu laki, ns. asuntotuloverolaki ja valtion tuloveron progressiivisuus.

Myös kansaneläkkeiden tiukka tulosisidonnaisuus on ilmeisesti vähentänyt eläkeläisten omistamien asuntojen vuokralleantoa lähinnä on omakotitalojen yläkerran asuntojen kohdalla.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tuloverotus ei käytännössä salli sitä, että esim. peruskorjausta varten voitaisiin kerätä etukäteen verottamatta jääviä varoja.

Kun vuokralaisen huoneiston hallintaoikeuden, sinänsä alun alkaen tarpeellisessa, vahvistamisessa ollaan menossa niin pitkälle, että se alkaa muistuttaa jo omistusasunnon omistajan hallintaoikeutta, on tässä yhteydessä vuokra-asunnon heikon tuoton kanssa ollut seurauksena tuon asunnon myyminen. Tähän tuskin pyrittiin, kun vuokralaisen oikeusasemaa käytiin vahvistamaan.

#### Vuokra-asuntotoimikunnan ehdotukset:

1) Asuinhuoneistojen vuokrien määritysperusteiden kehittäminen.

Toimikunta ehdottaa, että asunto-

neuvoston vuokrajaoston tulisi valtioneuvoston yleisohjeiden laskentaperusteissa ottaa huomioon todelliset hyväksyttävät keskimääräiset hoito- ja korjauskustannukset sekä kohtuullinen tuotto kiinteistön tai huoneiston arvolle, joka voitaisiin määrittellä esimerkiksi hankintahinnan ja rakennuskustannusindeksin muutoksen tai verotusarvon perusteella edellyttäen, että näin määräytyvä vuokrataso ei kuitenkaan saa muodostua vuokralaisille kohtuuttomaksi.

2) Peruskorjaustoiminnan edistämiseksi ja lainojen myöntämiseen sekä käyttötarkoituksen valvontaan liittyvän hallinnollisen työn ja kustannusten vähentämiseksi toimikunta ehdottaa, että

asuntotuotantolakia ja asuntojen perusparantamisesta annettua lakia muutetaan siten, että sellaisen peruskorjattun tai -parannetun asunnon, jonka osalta valtion laina on maksettu takaisin ennen alkuperäistä laina-aikaa, valtiolle on lisäksi suoritettu kultakin lainavuodelta lainaehtojen mukaan määrättyneen koron ja valtion liikkeelle laskemille obligaatioille maksetun korkeimman koron välinen erotus tai vastaava muu kompensatio, asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevia rajoituksia ei enää sovellettaisi.

3) Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden tuloveron esteiden poistamiseksi toimikunta ehdottaa, että verotuksen toimittajalle annettaisiin tarvittavat ohjeet verotuskäytännön muuttamiseksi ja varmistamiseksi sellaiseksi, että sekä asunto- että kiinteistöosakeyhtiössä vastikkeen tai vuokran muodossa peruskorjausrahastoon kerättyjä tai säästyneistä varoista siirrettyjä varoja ei pidettäisi verotettavana

tulona, mikäli ne määrätyn ajan, enintään 5, vuoden kuluessa käytetään peruskorjaukseen.

4) Vuokratulon huomioon ottamisesta verotuksessa ja tulosidonnaisuudesta eläke-etuuksissa toimikunta ehdottaa, että luonnollinen henkilö tai erillisenä verovelvollisena verotettava kuolinpesä saa valtion- ja kunnallisverotuksessa vähentää vuokra-asunnoksi luovuttamansa huoneiston tai sen osan, taikka asuinkiinteistön vuokratulosta enintään 2500 markkaa. Vähennyksen määrää tulee aika ajoin tarkistaa rahantarvon muutosten mukaisesti. Lisäksi vuosituloksi ei lueta asuinhuoneiston vuokratuloa siltä osin kuin se ylittää 2500 markkaa määrättäessä kansaneläkelain mukaista tukiosaa, tukilisälain

mukaista tukilisää ja rintamasotilaseläkelain mukaista rintamasotilaseläkettä ja että sanottu tulosidonnaisuuden purkaminen toteutettaisiin mahdollisimman pian.

5) Edellä tehtyjen ehdotusten toteutamisesta johtuvan asumiskustannusten nousun vuoksi toimikunta ehdottaa, että ryhdytään toimenpiteisiin, jotta vuokralla-asuvien tulonkäyttö-osuuksissa ei tapahtuisi sanottavia muutoksia. Tämä voisi tapahtua nykyisen asumistukijärjestelmän puitteissa sitä tarkoituksenmukaisesti laajentaen tai asuntopoliittiset ja perhepoliittiset näkökohdat huomioonottavana vuokratulovähennystyyppisenä menetel-lynä valtion tuloverosta.

Pääjohtaja Kalevi Sassi oli Vapaara-  
hoitteisten vuokra-asuntojen toimikun-  
nan puheenjohtaja.

## Asuntoliiton opintomatka Hollantiin

Arkkitehti Matti Tausti

Suomen Asuntoliitto teki jo traditioksi muodostuneen ulkomaisen opintomat-  
kansa tällä kertaa Hollantiin 23.4 —  
26.4.1981. Kevät oli perillä parhaim-  
millaan, sipulikukat kirkkaimmillaan  
ja 32:lle matkalaiselle riitti mielenkiin-  
toista yhdyskuntasuunnittelua ja talon-  
rakentamista koskevaa nähtävää.

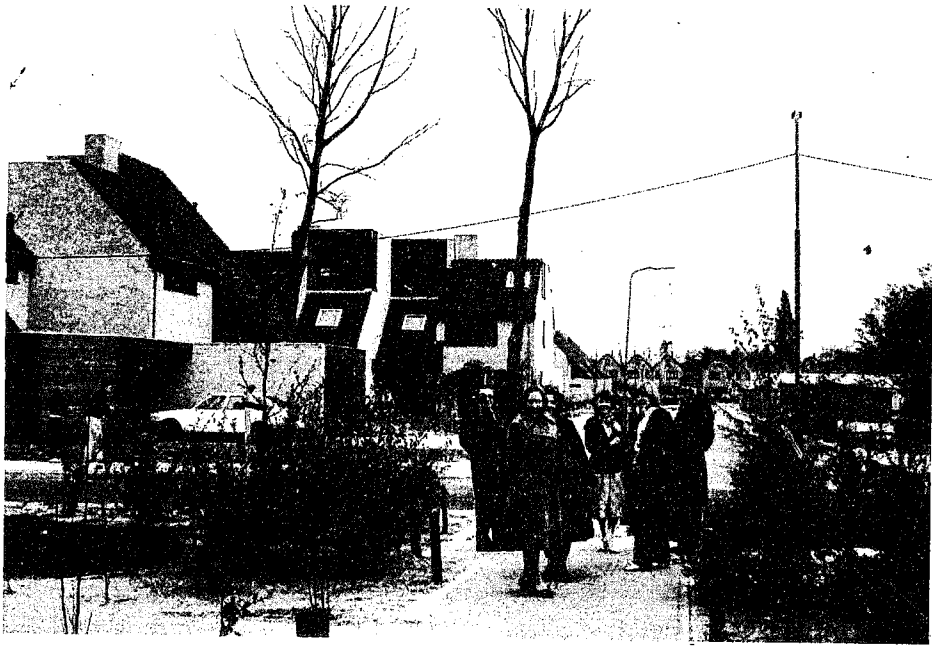
Amsterdamin ohella tehtiin kahtena  
päivänä yhteensä yli 400 km:n linja-  
automatka eri kokoiisiin ja tyyppisiin  
yhdyskuntiin. Yleisvaikutelmaksi ilmei-  
sesti jäi kuva hyvin hoidetusta, talou-  
dellisesti suunnitellusta maasta, jossa  
elintaso on kotimaatamme jossain mää-  
rin korkeampi, hintataso alempi ja so-  
siaaliturva vähintäänkin yhtä hyvä.

Käsitys »ruuhka-Suomi» nimestä on  
pakko tarkistaa, kun toteaa kuinka  
mielekkäästi ja »vihreästi» Hollan-  
nissa on toteutettu yli 14 miljoonan  
asukkaan olot alueella, joka on kah-  
deksas osa Suomesta eli juuri sen »ruuhka-  
Suomen» kokoinen, jossa meillä asuu  
2,5 miljoonaa kansalaistamme, joiden-  
kin käsitysten mukaan ahtaasti.

Ensimmäisenä päivänä tutustuttiin  
Amsterdamin asuntokortteleiden uu-  
distamiseen. Maailmansotien välisenä  
aikana rakennettiin kaupunkiin noin  
30000 asuntoa, joista 11000 on nyt-

temmin uudistettu taikka parhaillaan  
työn alla. Rakenteellisesti hyväkuntoi-  
set saneerataan ja heikommat uudisra-  
kennetaan. Etenkin perustusolosuhteet  
ovat aiheuttaneet paljon uudelleenra-  
kentamista. Asukkaat osallistuvat tä-  
hän rakennustoimintaan erittäin aktii-  
visesti asuen yleensä koko rakennus-  
työn ajan omassa korttelissaan ja val-  
voen myös täten työn kulkua. Keski-  
määräiset korjauskustannukset ovat ol-  
leet noin 150 000 markkaa asuntoa  
kohti. Valtio on osallistunut rahoituk-  
seen ulkoisten rakenteitten osuudelta  
ja kaupunki muilta osin. Todettakoon,  
että Amsterdamin on noin 7000 histo-  
riallisesti suojeltavaa erityiskohdetta,  
joiden saneeraus on suoritettava erityi-  
sellä pieteetillä.

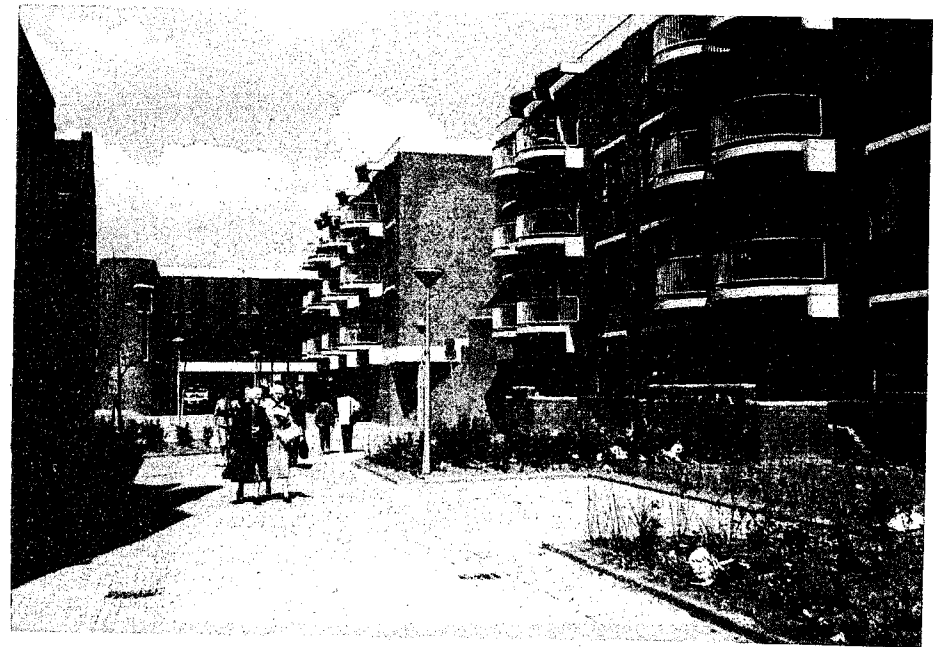
Nähdyn perusteella on todettava täs-  
sä rakentamistyössä onnistutun varsin  
hyvin. Yhtenäinen julkisivumateriaali  
eli Hollannille niin tyypillinen punatiili  
yhdessä pienimuotoisen julkisivukäsit-  
telyn kanssa ovat mahdollistaneet uu-  
disrakennusten »naamioitumisen» var-  
sin hyvin vanhaan kaupunkikuvaan.  
On todella oltava jonkinlainen raken-  
nusalan tuntija, jotta rakennuksen »vii-  
meinen» ikä paljastuu! Eräs varma tun-  
nusmerkki on julkisivun pystysuoruus,



*Uutta sosiaalista asuntotuotantoa Amsterdamin kantakaupungin Spaarndammer-alueella.*

sillä Amsterdamin on todella paljon varsin näkyvästi kallistuneita rakennuksia. Kaupungin keskeisiin osiin on saatu ja saadaan jatkuvasti korkeatasoisia uusia ja uudistettuja asuntoja mitä viehättävimpien kanavarantojen tuntuun. Tämä vaikuttaa osaltaan liikennetarpeen kasvun vähenemiseen kaupungissa, jonka joukkoliikenteen järjestäminen on aina ollut hankalaa. Yhden linjan maanalainen on ollut toiminnassa jo jonkin aikaa, mutta pääosa liikenteestä hoidetaan raitiovunuilla ja linja-autoilla. Palvelutaso niissä on varsin asiakasystävällinen ja maksut kohtuulliset, vaikka vyöhykejärjestelmää noudatetaankin. Alin maksu on vain mk 1,70 ja maksuvyöhykkeen rajan ylittämislähteenä mk -85 lisää.

Toisena matkapäivänä ajettiin noin 50 km:n päähän Delftiin, jota syystä pidetään Hollannin »Woonerf»-alueiden eli suomalaisittain pihakatujen kotina. Kysymyksessä ovat asuntoalueet, joiden sisäinen katuverkko on rakennettu palvelemaan ensisijaisesti muita kuin autoilijoita. Kaikille tonteille on kuitenkin ajoyhteys ja hollantilaiseen tapaan näkyikin miltei jokaisen asunnon välittömässä yhteydessä vähintään kahden henkilöauton pysäköinti- ja tallitilat. Kadut ovat kuitenkin siten suunnitellut, että lasten leikkiminen, pyöräily ja asukkaiden ulko-oleskelu järjestyy luontevasti. Istutuksia ja pihamaille tyyppillistä kalustoa on runsaasti ja vaikutelmaksi jää, että eri elementit ovat hyvässä sovussa keskenään. Suo-



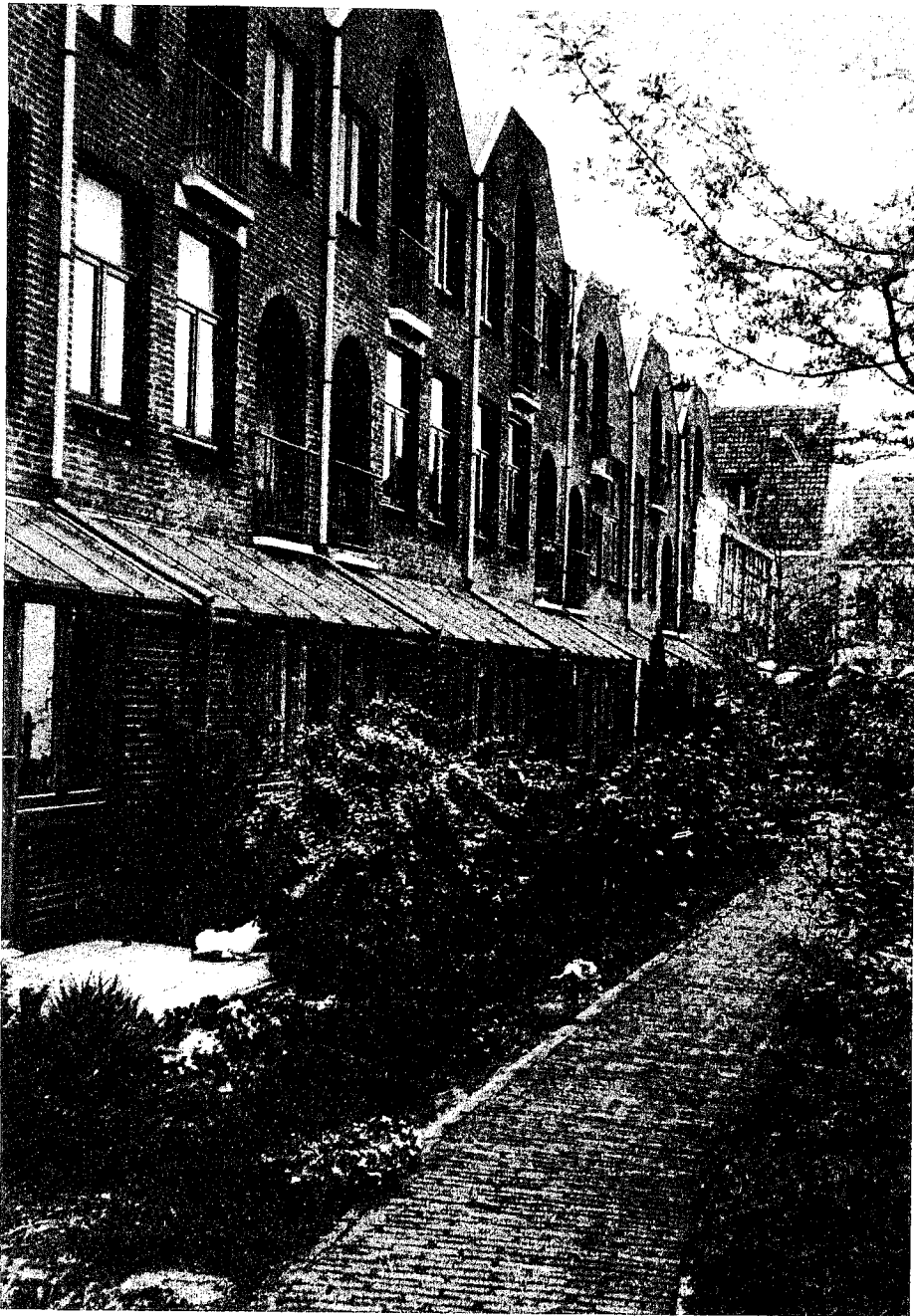
*Asuntoliiton reiteläisiä Hoavelakenin Woonerf-alueella.*

malaista kävijää viehättää erityisesti se, että tämä järjestelmä on näin sovellettavissa myös meillä, koska rakennuslainsäädännöstämme edellyttämät ajoyhteydet tonteille ovat aina olemassa ja autot voidaan lisäksi sijoittaa omistajiensa silmälläpidon alle. Lumen huomioon ottaminen meidän olosuhteissamme ei varmaankaan tulisi olemaan ylivoimainen tehtävä koti-voonereittemme perustamisessa. Hollannissa on tällaisia alueita nyttemmin jo yli 800, mikä todistaa ratkaisun onnistumista.

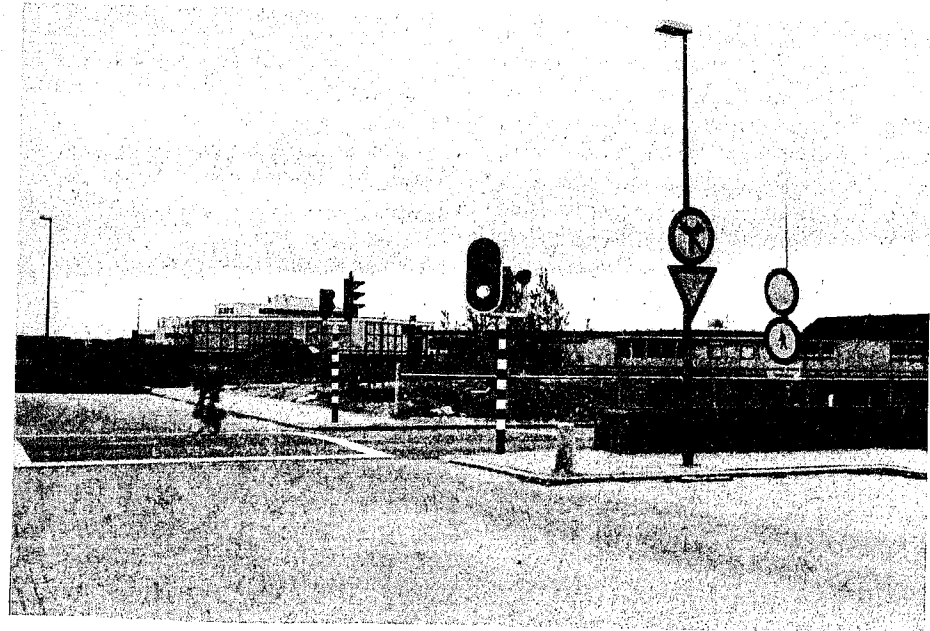
Delftistä noin 15 km koilliseen sijaitsee varsin mittava uusi kaupunkiyksikkö Zoetermeer, joka tavallaan on Rotterdamin taikka den Haagin »satelliitti». Noin 800 hehtaarin laajuusella kaupunkialueella on mahdollisuus tu-

tustua miltei kaikkiin asuinrakennustyyppisiin, joita Hollannissa toteutetaan. Arkkitehtoninen taso on varsin korkea ja osa-alueet muodostavat viihtyisiä ja selkeitä kokonaisuuksia.

Etäisyydet tässä maassa ovat lyhyitä ja 40 km:n ajon jälkeen olimmekin jo Utrechtissa, 450 000 asukkaan merkittävässä keskuksessa, joka on rakentanut myös uuden keskuksen itselleen. Hoog Catharijne on syntynyt yksityisen rakennusliikkeen toimesta ja ensimmäiset rakennukset valmistuivat vuonna 1967. Kaupunkia aikaisemmin häiritsevästi jakanut ratapiha on katettu seitsemän metrin korkeudelle sijoitetulla katetulla 23 000 m<sup>2</sup> kävelytasolla, jonka yhteyteen on rakennettu valtion toimesta uusi rautatieasema sekä 94 000



Zwollen keskustan vanhaan sointuvaa uudisasutusta.



Etujao-oikeutettu linja-autokatu Almere-Havenissa.

m<sup>2</sup>:n alalle muuta kerrosalaa yhteensä 350 000 m<sup>2</sup>. Täällä sijaitsevat Utrechtin Messut, 120 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa, 61 000 m<sup>2</sup> myymälöitä mukaanluettuna suuri tavaratalo, 20 000 m<sup>2</sup> asuntoja, urheiluhalli, elokuvateatteri, hotelli sekä parisen vuotta sitten käyttöön otettu 1700-paikkainen amfiteatterin muotoinen maailmankuulu musiikki-keskus. Lisäksi rakennusryhmää palvelevat maanalaiset pysäköintitilat noin 5000 henkilöautolle sekä tarpeelliset muut huolto- ja tekniset tilat. Hoog Catharijne on vaikuttanut ratkaisevasti Utrechtin vanhan keskustan elävöitymiseen ja liittänyt sen uudelleen kaupungin kokonaisuuteen. Tällainen toteutus antaa meidänkin kunnallismiehille ja muille elinkeinoelämästä vastaa-

ville mielenkiintoisen esimerkin eräästä ratkaisumallista, jota voitaisiin soveltaa monissa maamme yhdyskunnissa kulloisenkin mittakaavan puitteisissa. Esimerkiksi Tampereen ratapihan osittainen kattaminen ratkaisisi monet tilantarpeet...

Kolmantena opintopäivänä tutustuimme ensin Hoevelakenin pieneen yhdyskuntaan Amersfoortin liepeillä, 45 km Amsterdamista kaakkoon. Täällä totesimme korkeatasoisen vuosikymmeniä vanhan pientaloasutuksen liittyvän hyvin uusiin Woonerf-kortteleihin. Yhdyskunnan ostoskeskus teki myös miellyttävän vaikutuksen mittakaavalisesta sopusuhtaisine ratkaisuineen. Zwollen vanhaan kauppakaupunkiin



Ijsselmeerpolderalueen itäpuolella. Täällä on erityistä mainetta saanut keskeisen vanhan kaupunkialueen saneeraus. Kolme- ja kaksikerroksisia rivitaloja on sijoitettu ydinkeskustan kortteleihin omine vehreine pihoineen ja pohjatasossa sijaitsevine autotiloineen. Täälläkin on punatiilirakanteitten ja huolellisen detajisuunnittelun avulla saatu toteutetuksi korkeatasoinen asuntoryhmä vuosisataisen toriympäristön tuntumaan.

Matka jatkui vuonna 1952 merestä vallatulle koilliselle polderalueelle, Oostelijle Flevoland. Drontenin kaupungissa tutustuimme kuuluisaan monitoimitaloon, jossa mittakaavallisesti oivalliseen rakennukseen on sijoitettu uuden maakunnan uuden yhdyskunnan tilat, joiden toimivuudesta ei voinut rakentamisajankohtana olla muuta kuin teoreettista tietoa. Sekä monitoimitalo että siihen liittyvä ostoskeskus muine palvelutiloineen on syystä ollut maailman yhdyskuntasuunnittelijoiden kiinnostuksen kohteena jo pitkään. Hollantilaisia on todella syytä onnitella niistä lukuisista toteutuksista, joihin he ennakkoluulottomasti ryhtyivät uusia yhdyskuntia poldereille luodessaan.

Viimeisenä kohteena tutustuimme 24 km Amsterdamista itään sijaitsevaan

Almere-Havenin kaupunkiin, joka osittain vielä rakenteilla olevanakin antaa kuvan viime vuosien hollantilaisesta yhdyskuntasuunnittelusta ja rakennustaiteesta. Maaston tasaisuudesta huolimatta on täälläkin päästy varsin vaihteleviin ja sopusuhtaisiin kaupunkinäkymiin, vaikka lähtökohta uudella polderalueella ei juuri paljon voi luvata. Mielenkiintoisena yksityiskohtana mainittakoon linja-autokatu, jossa tämä kulkuneuvo yksinvaltiaana ajaa pysäytäten risteilevän poikkikatuliikenteen junan tapaan punaisilla vilkkuvaloilla ja äänimerkeillä. Toisipaikkakuntalaiselle ja erityisesti ulkomaalaiselle autoilijalle voi tällainen järjestelmä koitua ennalta outona vaaralliseksi. Tämä mielipide jäikin ilmeisesti ainoaksi, tosin vain teoreettisesti kielteiseksi näkemykseksi varsin antoisalta, vaikkakin lyhyeltä tutustumismatkalta Hollantiin eli maahan, johon olosuhteitamme ja elintasoamme on erityisen hyvä ja helppo verrata.

Opintomatkan onnistuminen perustui varsin suurelta osalta niihin näkemyksiin, joita hollantilaiseen yhdyskuntasuunnitteluun ja rakennustaiteeseen perinpohjaisesti tutustunut arkkitehti Arvi Ilonen oli esittänyt matkan ohjelmaa suunniteltaessa.

## Kyläasumisen kehittämisen tarve

Toimistopäällikkö  
Mikko Vähä-Piikkiö  
Suomen Kunnallisliitto

Kyläasumista pidetään meillä yleisesti hyvänä asumismuotona. Tosin tällöin edellytetään, että kylän asukkaiden saavutettavissa ovat kohtuullisella etäisyydellä peruspalvelut kuten koulu, posti ja kauppa sekä mahdollisesti eräät vapaa-ajanviettoon liittyvät laitokset ja alueet.

Näistä asumiseen sopivista kyläalueista käytetään nykyisin nimitystä asumakylä erotukseksi niitä ympäröivistä kylän vaikutusalueeseen kuuluvista maa- ja metsätalousalueista, joilla on lähinnä vain maatilatalouteen liittyvää ja sitä palvelevaa asumista sekä rantaluodeilla loma-asutusta. Näillä maaseudun haja-asutusalueilla asutus on keskittynyt siten, että valtaosa asukkaista asuu alueella, joka on vain noin kymmenes koko kylän pinta-alasta. Talouskylässä, joka vastaa suurin piirtein peruskoulun ala-asteen koulupiiriä, asumakylä on yhdestä kolmeen ja niiden yhteinen pinta-ala on 400-700 hehtaaria.

Miksi maa- ja metsätalousalueella asumista on pidettävä tärkeänä? Se ei ainakaan kaikille näytä olevan itsessään selvä asia. Silloin tällöin jokin puole tai muu ryhmittymä esittää tavasti kaiken asutuksen siirtämistä taajamiin, monen mielestä tilastollisesti tuottavampien elinkeinojen piiriin. Tällaisten mielipiteiden edustajat ovat ilmeisesti olleet kokonaan tietämättömiä

perustuotannon merkityksestä taloudelliselle toiminnalle. He eivät tiedä, että jalostuselinkeinomme — teollisuus ja rakennustoiminta — saavat melkein kaiken raaka-aineensa metsien, peltojen ja karjatalouden tuotteista tai uudistumattomista maankamaran aineksista perustuotantoalueilta.

Mainitut ryhmät ovat saaneet niin paljon kannatusta asialleen, että maaseudun asumista on erityisesti 1960- ja 1970-luvulla monin tavoin vaikeutettu. Esimerkiksi asuntojen uustuotantoa on kyläalueilla tuettu vain neljänneksellä siitä määrästä kuin taaja-asutusalueilla. Hallinnollisin päätöksin kyläasumista on lisäksi vaikeutettu saattamalla asumiseen soveliaimmat asumakylät rakennuskieltoon pitämällä niitä rakennuslain vastaisesti taaja-asutusalueina. On suorastaan nurinkurista, että kuntien rakennuslautakunnat voivat myöntää rakennuslupia vain sijainniltaan huonoille rakennuspaikoille asumakyläiden ulkopuolella.

Kunnat eivät ole myöskään voineet tukea maaseudun asumiseen liittyvän teknisen huollon rakentamista. Se on katsottu jopa kuntien tehtäviin kuulumattomaksi, vaikka teknisen huollon järjestäminen kaavoitetuilla alueilla on yksi kuntien keskeinen tehtävä.

Vasta tuontienergian hinnan moninkertainen nousu on kiinnittänyt huomion kotimaisiin luonnonvaroihin ja



niiden hoidon tärkeyteen. Jos luonnonvarojen virta perustuotantoalueilta ty-rehtyy tai vaikkapa vain pienenee, kuten joissakin maissa on tapahtunut, koko taloutta uhkaa romahdus. Kylä-asumisen kehittäminen onkin tärkeää — hyvän asuinympäristön lisäksi —

koko taloudelliselle toiminnalle. Jotkin kehittämistoimet liittyvät perustuotan-non edistämiseen ja tukemiseen, jotkin toiset kyläasumisen suunnittelun pa-rantamiseen ja sen saattamiseen saman-suuruisen yhteiskunnan tuen piiriin kuin taaja-asutuskin.

## Asuntoasioiden delegoinnista

Ylijohtaja Teuvo Ijäs  
Asuntohallitus

### Kuntien mahdollisuudet itsenäiseen asuntopolitiikkaan lisääntyvät

Asuntotuotantolain muuttamisesta 27.6. annetulla lailla (504/80) siirrettiin asuntohallitukselta eräitä tehtäviä kunnille. Myös asuntotuotantoasetuksen muuttamisesta 5.12.1980 annetussa asetuksessa (798/80) on tehtävien siirtämiseen liittyviä säännöksiä.

Henkilökohtaisten asuntolainojen myöntäminen on tullut kuntien tehtäväksi tämän vuoden alusta lukien. Kunta käsittelee sille osoitetun määrärahan puitteissa itsenäisesti ilman asuntohallituksen hyväksymistä kaikki omakotilainat, henkilökohtaiset osake- ja lisälainat, rakennusaikaisten lainojen siirrot henkilökohtaisiksi asuntolainoiksi ja niihin liittyvät lisälainat sekä asukkaiden hyväksymisen talokohtaisella lainalla lainoitettaviin asuntoihin ja niihin liittyvät lisälainat. Myös henkilökohtaisten lainojen siirtäminen tulee yksinomaan kuntien tehtäväksi, eikä siirtoihin enää tarvita lääninhallituksen antamaa oikeutusta.

Omakotilainoitusta koskevien rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksyminen on tullut kuntien itsenäiseksi tehtäväksi samoin 1.1.1981 lukien. Siirtymäkautta on kuitenkin porrastettu siten,

mukset käsiteltiin rakennussuunnitelman ja -kustannusten, hankinta-arvon sekä sijainnin hyväksymisen osalta asuntohallituksessa. Tämä menettely koski siten vuonna 1981 lainoitettavia uudisomakotitaloja sekä vuoden 1980 aikana haettuja Ruotsista palaavien omakotilainoja ja peruskorjauslainoja. Asuntohallitus teki hakemuksista teknillisen päätöksen, johon liitettiin eräitä kunnan jatkokäsittelyä helpottavia laskelmia ja selvityksiä. Hakemukset saatiin palautetuksi koko maan osalta kunnille viimeistään huhtikuun kuluessa.

### Myöntämisoikeus

Asuntolainoihin tulo- ja menoarviossa vuosittain osoitetun myöntämisvaltuuden tarkemmasta jaosta eri lainalajeihin ja alueellisiin kiintiöihin päätetään valtioneuvoston vahvistamassa käyttösuunnitelmassa. Käyttösuunnitelma määrittelee myös myönnettävien lainojen suuruuden ja sen, mitkä lainat jaetaan lääneittäisten kiintiöiden ulkopuolella ja mikä osa myöntämisvaltuudesta jaetaan ns. erityistarvemäärärahana. Käyttösuunnitelman tultua vahvistetuksi suoritettiin asuntohallituksessa ns. kevään lainajako helmi-maaliskuussa. Tällöin annettiin ehdolli-

set lainapäätökset vuokratalo- ja asunto-osakeyhtiöhankkeille ja vahvistettiin kuntittain markkamääräisesti se myöntämismvaltuuden osa, jonka kunta voi enintään käyttää henkilökohtaisiin lainoihin.

Tässä ns. myöntämisoikeuden osoittamista koskevassa päätöksessä eriteltiin lisäksi markkamääräisesti omakotitalon rakentamista varten myönnettäviin lainoihin sekä osakehuoneiston hankkimista varten myönnettäviin lainoihin käytettävät osuudet.

Kunnan myöntämisoikeus pyrittiin jo kevään lainajaossa määrittelemään mahdollisimman tarkoin, mutta tästä huolimatta oli tarpeellista jättää osa kuntalainoihin käytettävissä olevaa valtuutta jaettavaksi myöhemmin ns. tarkistusjakojen yhteydessä. Nämä jaot on tarkoitus suorittaa kesä- ja marraskuussa.

Kesäkuun tarkistusjako suoritetaan sen jälkeen, kun talokohtaisten hankkeiden ensisijaisrahoitus on selvinnyt. Asuntohallitus voi tällöin tarvittaessa kunnan esityksestä siirtää myöntämisoikeutta lainalajista toiseen ja osoittaa lisämyöntämisoikeutta mm. muutoksenhaun johdosta. Kunnan myöntämisoikeuden ylitys voidaan kuitenkin ottaa huomioon seuraavan vuoden myöntämisoikeuden vähennyksenä.

#### **Mihin lainalajeihin myöntämisoikeus on käytettävä**

Vuoden lopulla kunnat voivat omalla päätöksellään siirtää jäljellä olevaa myöntämisoikeutta lainalajista toiseen, jos se ei vuoden aikana tule käytetyksi sille alkuaan osoitettuun lainalajiin esim. hakemusten puuttumisen vuoksi. Vastaisuudessa on tarkoitus asteittain päästä siihen, että kunnat voisivat käyttää laina-

määrärahat myöntämisoikeutensa puitteissa vapaasti haluamiinsa lainalajeihin. Ensimmäiseksi tällainen vapaa siirtymisoikeus lainalajista toiseen toteutettaneen omistusasuntojen lainoittamiseen tarkoitettujen lainavarojen puitteissa. Tavoitteena tulisi kuitenkin olla se, että kunnat voisivat itsenäisesti päättää koko asutolainakiintiönsä jakamisesta eri lainalajeihin.

Asuntohallitus voi kunnan esityksestä osoittaa myös lisää myöntämisoikeutta loppuvuoden tarkistusjaossa, mikäli se käytettävissä olevien varojen ja käyttösuunnitelman puitteissa on mahdollista. Tarkistusjaossa voidaan kuitenkin tehdä vain vähäisiä korjauksia kunnan kiintiöön.

#### **Peruskorjaus- ja paluumuuttajalainoitus**

Myöntämisoikeuden osoittaminen peruskorjaus- ja paluumuuttajalainoitukseen tapahtuu kunnan asuntohallitukselle toimittaman ilmoituksen perusteella neljä kertaa vuodessa, helmi-, kesä-, syys- ja marraskuussa.

Todettakoon tässä yhteydessä, että paluumuuttajille myönnettävät omakotilainat eivät rasita kunnan asutolainakiintiötä. Kaikille lainoitusedellytykset täyttävälle paluumuuttajille laina myönnetään, jos asuntohallituksella vain suinkin on määrärahoja jäljellä. Kuluvana vuonna asuntohallitus on varautunut myöntämään n. 500 omakotilainaa paluumuuttajille.

Myös peruskorjauslainoihin tarvittavat varat osoitetaan kunnille kiintiöiden ulkopuolelta. Peruskorjauslainojen kysyntä oli viime vuonna niin vähäistä, että kaikille edellytykset täyttävälle laina voitettiin myöntää; tästä huolimatta melkoinen osa peruskorjausvaroista siirrettiin käytettäväksi muihin lainoitustarkoituk-

siin. Todennäköisesti myös tänä vuonna peruskorjauslainojen hakijat ovat yhtä hyvässä asemassa kuin vuosi sitten.

#### **Kuntien toimivalta ja vastuu asuntoasioissa**

Tehtävien ja toimivallan siirtämisellä asuntohallitukselta kunnille on pyritty vahvistamaan kuntien asemaa ja itsenäisyyttä asuntoasioiden hoitamisessa. Päämääränä on ollut myös, että ratkaisuihin voitaisiin ottaa entistä paremmin huomioon kansalaisten olosuhteet ja tarpeet sekä lähentää hallintoa niihin, joita se palvelee.

Uudistus lisää kuntien valtuuksia asuntolainojen myöntämisessä ja yleensä asunto-olojen parantamisessa, mutta samalla se lisää niiden vastuuta etenkin asuntopoliittisesta ja muusta yhdyskuntasuunnittelusta. Kunnan lainahakemuksia koskevien kannanottojen tulisi olla sopusoinnussa kunnan kehittämissuunnitelmien kanssa. Erityistä huomiota olisi kiinnitettävä lainahakemusten keskinäiseen etuoikeusjärjestykseen asettamiseen. Tällöin olisi otettava huomioon mm. kuntaan vuosittain myönnettävien valtion asuntolainojen kokonaismäärä, asuntosäästämisen edistäminen, ensisijaislainoituksen järjestäminen sekä rakennustyövoiman tasapuolinen työllistäminen.

#### **Onnistuuko delegointi?**

Tätä kirjoitettaessa ei otsikkokysymykseen varmuudella voi vastata, koska varsinaisia kokemuksia kuntien lainojen-

myöntämistoimista ei ole vielä saatu. Sen sijaan voidaan todeta, että delegointiin liittyneet valmistelutoimenpiteet onnistuttiin viemään läpi suunnitelmien mukaisesti: lainsäädäntö valmistuu ajallaan, mittavat koulutusprojektit onnistuivat yhteistyössä kuntien keskusjärjestöjen kanssa, ohjeistoa lähetettiin sivukaupalla kunnille jne.

Asuntohallituksen näkökulmasta kriittisiä kysymyksiä ensimmäisenä delegointivuotena ovat olleet mm.: Saadaanko ohjeisto aikanaan valmistelluksi, muokatuksi ja lähetetyksi? Vahvistetaanko asuntolainamäärärahojen käyttösuunnitelma riittävän ajoissa? Ehtiikö asuntohallituksen teknillinen osasto käsittelemään omakotitalojen suunnitelmat ja kustannukset (ensi vuonna tämäkin tehtävä siirtyy kunnille) siihen mennessä, kun kunnat ovat saaneet varat lainojen myöntämiseen? Saadaanko lainojen myöntämiseen valmistettu atk-rekisteri testatuksi ja toimivaksi hyvissä ajoin? Nyt voidaan todeta, että kaikkiin edellä esitettyihin ja moniin pienempiin pulmiin ja haasteisiin löydettiin ainakin tyydyttävä ratkaisu.

Onnistuuko delegointi? Tämä riippuu mielestäni sekä kunnista että valtion viranomaisista. Uudet tehtävät vaativat kunnilta vakavaa ja harkitsevaa suhtautumista. Sen ei kuitenkaan tarvitse olla nöyristelevää, vaan itsenäistä, säännöksiin ja paikallistuntemukseen perustuvaa. Delegoinnin onnistuminen edellyttää valtion, erityisesti asuntohallituksen puolelta vilpittömää tukea neuvon ja selvien ohjeiden muodossa. Ohjaamisessa — ei määräämisessä — on kuitenkin varottava puuttumasta kunnalliseen itsemääräämisoikeuteen eli liiallista ja byrokraattista holhoamista on kavahdettava.

# Asuntohallinnon jatkodelegoinnista

Pääsihteeri Arto Luhtala  
Asuntoneuvosto

Asuntojen määrän perusvajauksen aika alkaa olla ohi, samoin siitä johtuneen massatuotannon. Asuntotoimi on kääntymässä tyydyttämään asumisen laadullisia tarpeita: uustuotannolla, olemassa olevan asunto- ja ympäristökannan kunnostamisella.

Tässä vaiheessa korostuu yksilöllisyys. Kukaan ei kykene asukasta itseään paremmin ratkaisemaan hänen asumistarpeitaan ja mieltymyksiään: talo- ja huoneistotyyppiä, kysymystä omistus/vuokra-asunnosta jne. On aika tarkastella — varoen kylläkin yli-individualismia —, miten asuntotoimen hallinto voisi vastata muutokseen?

Nykyinen asuntolainojen jakomenetely ei nimittäin reagoi asunnontarvitsijoiden kysynnän suuntautumiseen.

Toinen asuntohallintomme vakava puute on, että valtion asuntolainojen jakomenetely on selvästi ristiriidassa kuntien esittämien tarpeiden ja niiden omalla kustannuksellaan luotavien rakentamisen yleisten edellytysten kanssa.

Asuntopolitiikassamme on karkeasti analysoiden tilanne sellainen, että asuntohallitus muodostaa ylätasoa, joka muotoaa omien käsitystensä mukaan harjoitettavan lainoituspolitiikan. Tästä irrallaan kunnat taas alempana taso-

na kustantavat ja vastaavat siitä, että ylätasoa harjoittamalle politiikalle luodaan toteuttamisedellytykset. Kunnat nimittäin kaavoittavat, hankkivat maata ja luovuttavat sitä, rakentavat tiet, vesihuoltolinjat ja muun kunnallistekniikan — jopa usein osallistuvat asuntotuotantoon eri muodoissa lainoittajina, osakkaina, rakennuttajina jne. Kuntien kustannukset näistä toimenpiteistä ovat vuosittain miljardi-luokkaa.

Asuntohallitushan on käytännössä näihin saakka päättänyt oman harkintansa mukaan yksityiskohtia myöten jokaisesta yksittäisestä lainasta.

Tosin kunnilla on ollut velvollisuus laatia asunto-ohjelma ja siinä asettaa myös asuntopoliittisia tavoitteita: miten asuntojen määrä, hallintamuotojakautuma, talo- ja huoneistotyyppijakautuma ja muut seikat kehittyvät. Työ on kuitenkin usein koettu turhauttavana muodollisuutena, koska kunnan vaikutusmahdollisuus lopullisiin lainapäätöksiin on lähinnä nimellinen.

Suunnitelmien vähäinen käytännön merkitys lainapäätöksiin on olankohautuksella usein leimattu hallinnon tyyppilliseksi kankeudeksi, kuntien suunnitelmien heikkoudeksi tai muuksi ohimeneväksi asuntohallituksen kehi-

tyksivuoksi. Näin on tarkoitettu välttää puhumasta itse järjestelmästä; on vain korostettu, miten kuntien esitykset pyritään yhä paremmin ottamaan huomioon. Yleispätevä selitys on, että asuntohallituksella on paikallistasoa ja sen esityksissään heijastamaa asukkaiden kysynnän suuntautumista parempi kokonaisnäkemys. Siihenkin saa uskoa.

Selityksillä ei kuitenkaan kumota sitä, että paikallistasolla on parempi käsitys yksittäisten asunnontarvitsijain tilanteesta, paikallisesti vaihtelevasta kysynnän suuntautumisesta ja asuntopolitiikasta. Eikä sitä, että kunnilla itsellään on paras tieto rakentamisen toteuttamisedellytyksistä: usean vuoden suunnitelmallisuudella tehtävistä arvokkaista perusinvestoinneista.

On edelleen jokavuotinen ongelma, että asuntohallituksen lainapäätökset poikkeavat kuntien etuoikeusjärjestyksestä: vuokratalot kiilaavat osake- ja omakotitalojen ohi. On tapauksia, joissa kunta ei ole saanut alueelleen kiintiönsä edellyttämää lainamäärää, kun vuokrataloja ei kunnan harkitseman tarpeen vastaisesti ole pantu listan kärkeen.

Tilannetta kuvanee vuoden 1980 hakemus- ja myöntämisyksiköt. Sen mukaan kunnat hakivat ja saivat lainoja:

	vuokra- asuntoja	osak- keita	oma- koti- taloja
hake- mukset	6 666	8 650	9 140
myönne- tyt	10 800	4 800	7 700

On kiistämätöntä, että kuntien esitykset perustuivat paitsi niiden omien toteutusedellytysten, myös asunnon-

tarvitsijain kysynnän parempaan tuntemukseen kuin lopulliset asuntohallituksen tekemät lainapäätökset.

Näissä oloissa ei voi kummeksua, että kunnat suhtautuvat asunto-ohjelmansa asuntopoliittisen osan tavoiteasetteluun kevyesti. Sen sijaan on kansan- ja kunnallistaloudellisesti kallista, että asuntohallituksella on oikeus edelleen suhtautua kevyesti kuntien perusinvestointeihin ja jo luotuihin toteuttamisedellytyksiin.

Kuntien alistuneisuus asuntohallitukseen nähden ja toisaalta se, että asuntolainat ovat olleet kuntien välttämätön kehittymisen edellytys, ovat pakottaneet kunnat toistaiseksi tyytymään vallitsevaan jakomenetelyyn. Seurauksena lopullisten päätösten heikosta ennustettavuudesta on tilanne, jossa kunnat maksimoivat, ei yksin lainahakemustensa määrän, vaan nimenomaan maanhankinta-, kaavoitus-, kunnallistekniset- ja rahoitusvalmiutensa voidakseen toteuttaa jokaisen mahdollisen vaihtoehtoista lopputuloksista. Siitä vain ei ole tietoa, minkä verran tällainen maksimointi on aiheuttanut tarpeettoman aikaisia ja ylimitoitettuja investointeja kunnille.

Perusinvestointeja kun ei voi suorittaa vasta lainapäätöksen lopulta selvityä; niihin on varauduttava vuosia ennakoon. Tähän on jo väitetty, että on kunnan oma vika, jos se puoltaa hankkeita »umpihankeen». Sehän pitää paikkansa, mutta samalla tulisi tunnustaa, että kunnan ja asunnontarvitsijoiden kannalta yksi hanke voi perusedellytysten valmiustilanteen, säästökohdeiden, kunnan omien varojen tarpeen ja muiden näkökohtien perusteella olla selvästi toista edullisempi. Se on vain kunnan pääteltävissä.

Vyyhden purkamiseksi on otettu ensimmäinen askel siirtämällä vuoden

1981 alusta mm. omakotilainojen ja peruskorjauslainojen myöntäminen kunnille. Tässä ovat ensimmäiset oireet kohti kunnan oman asutopolitiikan ja päätösvalan kunnioittamista. On puhuttava vasta oireesta sen takia, että ei ole tiedossa, miten yksityiskohtaisesti keskusvirasto pyrkii kunnan harkintavallan määräyksillään sitomaan, ja erityisesti siksi, että keskusviraston päätettäväksi jää edelleenkin, miten kunnalle tuleva laskennallinen lainakiintiö jaetaan eri lainalajeihin. Kirjoitettaessa näyttää vielä siltä, että kysymyksessä on omakoteihin kunnille päätettäväksi jätettävä jäännösarvo, joka jää jäljelle, kun päältä on ensin kuorittu vuokratalo- ja osaketalolainat.

Haitaksi jää siis edelleen, että poikkeamalla kunnan etuoikeusjärjestyksestä asuntohallitus samalla sekoittaa asuntopäästökohteiden suunnitelmat, niin säästäjien kuin rahoittajienkin kannalta. Vastaavasti jää muuttumattomaksi lainapäätösten aiheuttama ongelmavyöhyke kaava-, tontti- ja kunnallistekniikkaan. Tästä kärsivät myös yksityiset tahot, koska kunta ei omista kaikkien hankkeiden tontteja.

Kuvatun, vaikeita ongelmia aiheuttavan lainojen jakomenettelyn perusteeksi kunnat saavat kuulla: valtioneuvoston hyväksymä käyttösuunnitelma velvoittaa lainoittamaan koko valtakunnassa kiinteän määrän eri lainalajeja ja hallintamuotoja. Joskus jopa: kunnan kiintiö edellyttää sitä tai tätä.

Mitään käyttösuunnitelmaa välttämättömämpää syytä kuntien etuoikeusjärjestyksestä poikkeamisiin ei olekaan.

Tämäkään syy ei ole mikään luonnonoikeudellinen välttämättömyys. Se olisi poistettavissa jopa ilman laki- ja asetusmuutoksia. *Olisi vain tarpeen muuttaa käyttösuunnitelman lainalajeyhtäläinen jakautumapäätös arvioksi siitä,*

*millaiseksi kuntien itse suorittama jako muodostuu.*

Kuntien päätökset ja suunnitelmat, jotka reagoivat kuntalaisten tarpeisiin, saisivat ansaitsemansa painon niin, että vahvistetut kuntakiintiöt annettaisiin kuntien käyttöön »lyhentämättöminä», ja kunnat päättäisivät niiden rajoissa keskusvirastoa sitovasti, mitkä hankkeet toteutetaan, mitkä jätetään. Tämän jälkeen asuntohallitus tutkisi, kuten tähänkin saakka, esitettyjen talokohtaisten hankkeiden laadun, teknikan ja kustannukset kunnan esittämässä järjestyksessä, ja voisi poiketa siitä vain sanottujen tekijöiden perusteella. Tällöinkin lainoitettavaksi tulisi listalla seuraavana oleva kohde, ei mikä hyvänsä. Teknillisten ja hintakysymysten tarkastajia ei olisi tarkoituksenmukaista siirtää kuntiin.

Erityismäärärahan jakomenettelyyn ei olisi tarvetta tehdä muutoksia sen enempää kuin muihinkaan asuntopäästökohteiden alueittain kiintiömättömiin osiin.

Sisäasiainministeriö on jo käynnistänyt esitettyjä suuntaviivoja noudattavan lainojen jakomenettelyn uudistamista koskevan valmistelun.

Kun kysymyksessä on lopulta vain hallinnollisen menettelyn uudistaminen, joka ei vaadi lainsäädäntötoimia, se pitäisi voida toteuttaa jo vuoden 1982 lainajaossa. Sen toteuttamiseen liittyvät tekniset vaikeudet voitetaan, mikäli pystytään murtamaan säilyttämiseen pyrkivän virkavaltaisuuden, byrokratian, suojavalli. Uudistuskeskustelun alkuvaiheessa viritetty epäily, ettei sen jälkeen enää rakennettaisi riittävästi vuokrataloja, on jäämässä syrjään. Niitä pystytettäisiin eri kunnissa kulloinkin vaihtelevan tarpeen mukaan eri osapuolten valmiuksia ja resursseja

vastaavasti.

Keskeistä olisi myöskin, että kärjeks — ja lopultakin tarpeeton valtioneuvosto- ja keskushallintotason kiistely lainavarojen suuntaamisesta eri hal-

lintamuotoihin jäisi pois jokavuotisesta ohjelmasta. Se käytäisiin kunnissa vähintään yhtä hyvin tuloksin asunnon-tarvitsijain ja kuntien sekä muiden sidosryhmien kannalta.

— — —  
Varatuomari  
Arto Luhtala toimii  
nykyisin pankinjohtajana Etelä-Savon  
Säästöpankissa  
Pieksämäellä.

# Asuntohallitus seuraa asuinrakennusten suunnittelun laatua

"Rakennussuunnitelmia 1980" julkaisu on osa asuntohallituksen teknillisellä osastolla tekeillä olevasta laadunseurantajärjestelmän kehittämisen ja kokeiluhankkeesta.

Hankkeen eräänä tehtävänä on ollut luoda helppokäyttöinen, säännöllisellä aikarytmillä toimiva asuntojen suunnittelu-, toteutus- sekä käyttövaiheiden palaute- ja arviointijärjestelmä, joka tuottaisi tietoja valtion osalainoittaman yhtiömuotoisen asuntotuotannon laadullisista ominaisuuksista.

Tutkimusta suoritetaan asuntohallituksen teknillisen osaston rakennussuunnitelmatoimistossa.

Tutkimuksen valvova toimikunta, jonka varsinaisena tehtävänä on ollut asuntohallituksen tarkoituksen myöntämisen tutkimusmäärärahan käytön valvonta, on kiinteästi seurannut myös suunnittelun laadunseurantajärjestelmän kokeilua. Toimikuntaan ovat kuuluneet johtaja Pentti Petäjä (pj), johtaja Aarno Strömmer, toimistoarkkitehti Kalervo Laiho sekä tutkija Kaija Koskinen.

Tutkimusta ovat johtaneet sen eri vaiheissa toimistopäällikkö Olli Ruuskanen ja toimistoarkkitehti Harri Halsti.

Varsinaisen tutkijaryhmän ovat muodostaneet Harri Halsti, Matti Liukkonen ja Hannu Pyykönen, jotka ovat myös työstäneet tulostuksen sekä käsillä olevan julkaisun.

Suunnitelmien arvostelun suoritti tutkijaryhmän lisäksi kaksi erityisesti tätä tarkoitusta varten koottua asiantuntijaryhmää.

Asuntohallituksen asiantuntijaraatiin kutsuttiin johtaja Pentti Petäjä, toimistopäällikkö Olli Ruuskanen, toimistopäällikkö Kirsti Vepsä, toimistoarkkitehti Kalervo Laiho ja tutkija Kaija Koskinen.

Asuntohallituksen oman raadin vertailuryhmänä toimi tässä kokeilussa Helsingin Teknillisen Korkeakoulun arkkitehtiosaston arvosteluryhmä. Ryhmän muodosti asuntohallituksen pyynnöstä professori Jaakko Laapotti, ja siihen kuuluivat hänen lisäkseen arkkitehdit Eero Valjakka, Tuomo Siitonen sekä Matti Pöyry (siht.).

Vastaisuudessa yhteistyö tällä alueella pyritään ulottamaan myös Tampereen Teknilliseen Korkeakouluun ja Oulun yliopiston arkkitehtiosastolle.

Yli kuudestasadasta yhtiömuotoisesta vuonna 1980 ehdollisen lainapäätöksen saaneesta hankkeesta löydettiin 89

hyvää rakennussuunnitelmaa, joista 25 arvioitiin erittäin hyväksi.

Valintajärjestelmän esiinnostamat ja tässä yhteydessä julkaistut esimerkit sijaitsevat eri puolilla maata.

Valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa on rakennussuunnittelun laatu selvityksen mukaan verraten tasainen, mutta ei normaalia keskitasoa korkeampi.

Asuntohallituksen rakennussuunnitelmatoimistossa huonot ja keskeneräiset suunnitelmat hylätään tai suunnitellutetaan uudestaan.

Osalainoitetuissa kohteissa tulee suunnitelmien noudattaa laadun vähimmäistason takaavia asuntohallituksen suunnitteluohjeita. Näyttää kuitenkin ilmeiseltä, että asuntotuottajat usein määrittelevät samoilla ohjeilla myös laadun enimmäistason.

Kunnallisella rakennusvalvonnalla on paitsi paikallinen asiantuntemuksensa myös oikeus, velvollisuus ja vastuu ohjata ja valvoa rakennusten ympäristöön sopivuutta. Suuret kaupungit työlistävät lähes kaiken tarpeellisen määrän ammattitaitoista virkamieskuntaa, joka asettaa suunnittelulle rakentamiselle sijaintitekijöiden perusteella hyvinkin tarkkoja ulkonäköehtoja. Näin ollen näissä kaupungeissa myös saadaan halutunlaista asuntoarkkitehtuuria. Pienissä kunnissa, joissa resursseja on vähän, hyvä asuntopuunnittelu ja -arkkitehtuuri jäävät pääsääntöisesti alueellisen tai valtakunnallisen rakentajan, konsulttisuunnittelijan tai rakentajan markkinointitarpeen ja asiaa kohtaan tunteman harrastuksen varaan.

Julkaisemalla parhaita vuonna 1980 ehdollisen lainavaruksen saaneita yhtiömuotoisten hankkeiden rakennussuunnitelmia on asuntohallitus halunnut lisätä yleistä laatutietoa ja näin nos-

taa suunnittelun keskimääräistä tasoa.

Tarkoituksena on vastaisuudessa julkaista suunnitelmien arvio vuosittain.

Julkaisuajankohta on pyritty valitsemaan siten, että palaute on suunnittelijakunnan käytettävissä ennen seuraavaa aravakierrosta ja uusien esisuunnitelmien laadintaa. Julkaisu on osoitettu myös kuntien viranomaisille ja maanrakentajapiireille.

Vastuuntuntoinen ja huolellinen rakennussuunnittelu on välttämätön edellytys työn hyvälle laadulle, samalla kun se on myös keino rakennuskustannusten kurissapitämiseksi.

Hyvän rakennussuunnittelun ohella tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, kuinka rakennukset sopeutetaan ympäristöönsä. Siellä missä sopeuttaminen vaatii vanhan kaavoituksen uusimista, tulisi tähän pikaisesti ryhtyä.

Asuntohallitus käsitteli tutkijaryhmän esittelyn pohjalta ehdotusta vuoden 1980 ehdollisen lainapäätöksen saaneiden rakennussuunnitelmien arvosteluksi ja esimerkkien julkaisemiseksi 15.12.1980 ja 1.3.1981. Asuntohallitus päätti 25.3.1981 painattaa "Rakennussuunnitelmia 1980" -julkaisun, jossa suunnittelun laadun seurantajärjestelmän ohella julkaistaan 16 esimerkkiä rakennussuunnitelmista:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. Helsingin seutu | As.Oy Käräjätuvankuja<br>As.Oy Kyläsuutarinpuisto<br>Kiint.Oy Merisotilaank. 3<br>Kiint.Oy Vaskihuhdantie |
| 2. Turku:          | As.Oy Maarianharjakas   |
| 3. Oulu:           | Kiint.Oy Välskäri<br>Kiint.Oy Herukka   |
| 4. Lahti:          | As.Oy Saarnikatu 4  |
| 5. Kuopio:         | VVO/Jynkän pientalot  |
| 6. Hämeenlinna:    | Kiint.Oy Hongistonkuja  |
| 7. Hyvinkää:       | Kiint.Oy Pentinposti  |
| 8. Kuusankoski:    | Kiint.Oy Okanrinne  |

9. Kiuruvesi: Kiint.Oy Suolakorpi  
10. Lapinjärvi: Vuokratalot 80  
11. Sipoo: As.Oy Länsipiha  
12. Vihti: As.Oy Enäpolku

Rakennussuunnitelmat edustavat vuonna 1980 asuntohallituksessa hyväksytyjen rakennussuunnitelmien par-

haimmistoa. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että julkaistava esimerkkiaineisto olisi myös rakennuskustannuksiltaan hyväksymiskelpoista.

Nyt valittujen esimerkkien rakennustyön laatua ja valmiin asuinympäristön laatua tullaan vastaisuudessa seuraamaan asukas- ja asiantuntijahaastatte-  
luin.

## Informaation tulva energiansäästöstä

Energiansäästöstä kiinnostuneiden ei tarvitse enää seistä sormi suussa aiheeseen liittyvien tietojen saamiseksi. Lähes jokainen rakentamista ja asu-  
mista sivuavakin taho on jo tähän mennessä toimittanut jonkintasoista informaatiota asiasta. Enimmäkseen vihko-  
sia ja monisteita sekä lehtiartikkeleiksi tarkoitettuja "puffikirjoituksia".

Vakavaakin työtä tiedon keräämiseksi ja tuottamiseksi kuluttajille on jo tehty runsaastikin. Rakennusalan monipuolinen tietokirjallisuuden tuottaja, Rakentajain Kustannus Oy, ei ole jäänyt ulkopuolelle myöskään energiansäästösektorilla.

Kustannusyhtiö on ryhtynyt vastaamaan myös energiansäästöoppaiden valmistamisesta. Tässä kirjasarjassa on ilmestynyt jo kolme kirjaa ja lisää on

tulossa.

Ensimmäisenä julkaistiin Dick Björkholtzin toimittamana yleisopas nimeltään. Miten säästän energiaa pientalossani. Lähes samanaikaisesti tulivat seuraavina markkinoille ruotsinkielestä käännetty Aurinkokerääjän rakentaminen ja Raimo Markkasen toimittama Ilmalämmitys. Molemmat kirjat ovat alansa ainoat Suomessa ja viimeksi mainitusta aiheesta vasta tänä vuonna suunnitellaan kirjaa Länsi-Saksassa.

Rakentajain Kustannus jatkaa seuraavaksi energiakirjasarjaansa kertomalla puulämmitteisistä tulisijoista energiansäästön kannalta sekä esittelemällä lämpöpumpun ja sen käyttösovellutukset. Tulossa on lisäksi kirja luonnonmukaisista pientaloista — energiatalous tietenkin mukana tässäkin.



# Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1980

9. 1. Niiden periaatteiden hyväksyminen, joita sovelletaan omakotitalojen lainoitusarvoa ja rakennuskustannuksia määrättäessä vuoden 1980 omakotilainoituksessa.

9. 1. Niiden periaatteiden hyväksyminen, joita noudatetaan talvella rakennettavien omakotitalojen lainoittamisessa.

16. 1. Uusiin kerrostaloihin sovelletavan jyvityksen uudistaminen.

16. 1. Yleiskirjeen antaminen valtion lainoittamille vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille valtion asuntolainan korkojen ja lyhennysten lykkäysten hakeemisesta sekä ennen 1.7.1968 lainoitettujen aravavuokratalojen vuokrien määrityksen siirtämisestä kunnille.

23. 1. Lämmitysratkaisujen huomioon ottaminen omakotitalojen lainoitusarvossa.

23. 1. Jyvitys vuokratalojen peruskorjauslainoituksessa.

30. 1. Valtion lainoittamien asuntojen markkinointia ja siitä perittävää korvausta koskevien periaatteiden hyväksyminen.

6. 2. Asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitetun valtion ensisijaisen lainan koron muuttaminen.

15. 2. Enimmäishinnan ja luovutuskorvauksen laskentaperiaatteiden hyväksyminen.

26. 2. Omakotitalojen talvirakentamiskokeilusta 23.1.1980 tehdyn päätöksen muuttaminen käyttösuunnitelman vahvistamisen johdosta.

5. 3. Aravavuokratalojen asuinhuoneistojen alkuvuokrassa huomioon otettavia hoitomenoja koskevan yleiskirjeen antaminen kunnille.

19. 3. Asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevien ohjeiden hyväksyminen.

26. 3. Jyvitysmenettelyä koskevan päätöksen muuttaminen.

1. 4. Uuden opaskirjan 1 »Ohjeita pihojen ja niiden kasvillisuuden suunnittelusta» hyväksyminen.

16. 4. Ohjeiden antaminen asuntolainoitettujen talojen ja asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevista uusista rajoituksista.

23. 4. Periaatteen hyväksyminen myy-

tävien omakotitalojen valmiusasteesta ns. tuottajamuotoisessa omakotilainoituksessa.

23. 4. Kuntien asunto-ohjelmien laadintaa koskevan yleiskirjeen antaminen.

30. 4. Vuokra-asuntojen omaksilunastamista koskevien ohjeiden hyväksyminen.

30. 4. Ohjeiden hyväksyminen vuoden 1981 lainahakemuksiin liitettävistä kartoista.

30. 4. Touko — kesäkuun perushintatason vahvistaminen normaaliasuintalojen osalta 1950 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 2200 mk/as.m<sup>2</sup>.

7. 5. Täydentävien ohjeiden antaminen vuonna 1981 myönnettävien lainojen hakuajoista ja hakumenettelyä annettuun yleiskirjeeseen liittyvistä lomakkeista 71 d/80 ja 71 f/80.

14. 5. Muutoksen hyväksyminen pitkäaikaisessa perusparannuslainoituksessa sovellettaviin asuntohallituksen ohjeisiin »Alueittainen perusparannuskokeilu, asuntojen perusparannuslainat».

14. 5. Uuden opaskirjan 2. »Sähkösuunnitteluopas» hyväksyminen.

21. 5. Perusparannuskokeilussa sovellettavan toimenpide- ja kustannusluettelon muutoksen hyväksyminen.

21. 5. Ohjeiden antaminen hankintarvon määrittelemiseksi omakotitalon peruskorjauksessa ja laajentamisessa.

21. 5. Talokohtaisten asuntolainojen ja rakennusaikaisten lainojen maksatusmenettelyn muuttaminen.

21. 5. Ohjeiden antaminen asuntojen energiataloudellisessa korjaustoiminnassa avustavien henkilöiden palkkaamisesta.

28. 5. Yleiskirjeen antaminen uusista vuokranmääritysohjeista.

28. 5. Yleiskirjeen antaminen lämmityskustannusten vuoksi tapahtuvasta vuokrien korottamisesta.

28. 5. Asunto-osakkeiden luovutusoppimuksen muuttaminen.

28. 5. Yleiskirjeen antaminen omakotilainan hakijoita etuoikeusjärjestykseen asetettaessa sovellettavasta pistelaskujärjestelmästä.

30. 5. Vuonna 1981 myönnettävien henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen hakuajoja ja hakumenettelyä koskevien ohjeiden hyväksyminen.

4. 6. Asuntohallituksen ennakolta hyväksyttävien talopakettien toimitusehtojen hyväksyminen.

10. 6. Asuntohallituksen lainoittamien talojen valvontapakkioiden vahvistaminen.

25. 6. Perusparannuslainoituksesta annettujen ohjeiden muuttaminen lyhytaikaisen lainan lyhennyskaavion osalta.

2. 7. Yleiskirjeen antaminen vuokranmäärityksen siirtämisestä kunnille, vuokrien korottamisesta ja vuokrataloille myönnettävistä lykkäyksistä.

2. 7. 50 % tuloajojen käyttäminen ennen 1.7.1968 lainoitettujen vuokratalojen asukasvalintoja hyväksyttäessä.

20. 8. Yleiskirjeen antaminen uuden katumaksulain soveltamisesta valtion lainoittamassa asuntotuotannossa.

3. 9. Rakennuttajille niiden asioiden hoidosta ja niille aiheutuvista kuluista maksettavan korvauksen vahvistaminen.

17. 9. Yleiskirjeen antaminen valtion lainoittaman talon tai henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksytyin talon luovutuksen yhteydessä luovutettavista asiakirjoista.

8.10. Lyhytaikaisen lainan hyväksyminen pitkäaikaisen vaihtoehdoksi huoneistokohtaisessa perusrantamisessa.

15.10. Muutoksen hyväksyminen perusrantauslainojen pyöritysohjeisiin.

15.10. Yleiskirjeen antaminen pääoma- ja hoitomenojen tarkistamisesta, korotusten enimmäismääristä sekä vuokrien tarkistamisesta silloin, kun vuokratilalle on myönnetty asuntolainan korkojen ja/tai lyhennysten lykkäys.

5.11. Asuntohallituksen esityksen hyväksyminen asumistuen määrätymisperusteiksi vuodelle 1981.

12.11. Henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksytyille asunto-osakeyhtiöille annettavien talokohtaisen luottolaitoslainojen (ensisijaislainten) ehtojen muuttaminen ja uusien ehtojen vahvistaminen, rakennushankkeen omavaraosuuden enimmäismää-

rän vahvistaminen ja yleiskirjeen antaminen.

12.11. Pitkäaikaisen perusrantauslainan myöntäminen talolle, jonka toinen huoneisto on epäitsenäinen.

12.11. Yleiskirjeen antaminen aravatioiden ilmoittamisesta väestön keskusrekisteriin.

12.11. Omakotitalojen hankinta-arvon määrittelemine valtion lainoittamassa omakotirakentamisessa vuonna 1981.

26.11. Henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksytyille asunto-osakeyhtiöille annettavien ns. ensisijaislainten ehtojen selventäminen sekä yleiskirjeen osittainen muuttaminen.

26.11. Ohjekirjan 3 »Omakotilainat» ennakkomaksuista ja talo-osatoimituksista ostajalle annettavia vakuuksia koskevien ohjeiden muuttaminen.

10.12. Yleiskirjeen antaminen aravavuokratilalojen vuokratarkistuksen ajoittamisesta.

17.12. Ohjeiden antaminen asumistukiasioiden käsittelemisestä tuloveritaitaulukkoineen kuntien asumistukiasioita hoitaville viranomaisille sovellettaviksi 1.1.1981 alkaen tehtäviin asumistukipäätöksiin.

## VALTION ASUNTOLAINOITUKSESSA SOVELLETTAVAT TULORAJAT 15.2.1981 ALKAEN

### Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitetun omistusasunnon saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainotus-%
nykyiset kuukausitulot	5 000	6 000	7 000	7 900	8 800	9 600	10
	4 800	5 800	6 700	7 500	8 400	9 200	15
	4 600	5 600	6 400	7 200	8 100	8 800	20
	4 450	5 400	6 100	6 900	7 700	8 400	25
	4 300	5 200	5 900	6 700	7 400	8 100	30
verotettavat vuositulot vuodelta 1979	44 000	50 000	60 000	70 000	79 000	87 000	10
	42 000	48 000	57 000	66 000	75 000	83 000	15
	40 000	46 000	54 000	62 000	71 000	79 000	20
	39 000	44 000	51 000	59 000	68 000	75 000	25
	37 000	42 000	49 000	57 000	64 000	72 000	30

### Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainotus-%
nykyiset kuukausitulot	3 500	4 300	4 900	5 500	6 100	6 700	10
	3 350	4 100	4 700	5 300	5 900	6 500	15
	3 200	3 900	4 500	5 100	5 700	6 300	20
	3 050	3 700	4 300	4 900	5 500	6 100	25
	2 900	3 500	4 100	4 700	5 300	5 900	30
verotettavat vuositulot vuodelta 1979	29 000	33 000	39 000	45 000	51 000	57 000	10
	27 000	30 000	37 000	43 000	49 000	55 000	15
	26 000	28 000	35 000	41 000	47 000	53 000	20
	24 000	26 000	33 000	39 000	45 000	51 000	25
	23 000	24 000	30 000	37 000	43 000	49 000	30

### Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien enimmäistulot

Huonelistotyyppi	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 kuukausitulot	4 100	4 500	5 100	5 500	6 000	6 400	6 800	7 200	7 500	7 900	ylemmät tulorajat
	3 500	3 900	4 400	4 800	5 000	5 400	5 800	6 200	6 500	6 900	alemmat tulorajat
verotettavat vuositulot vuodelta 1979	35 000	35 000	41 000	45 000	50 000	54 000	58 000	62 000	65 000	69 000	ylemmät tulorajat
	29 000	29 000	34 000	38 000	40 000	44 000	48 000	52 000	55 000	59 000	alemmat tulorajat

- 1) Hyväksyttäessä asukkaita suhdanneverovaroin lainoitettuihin vuokratiloihin ja ennen 1.7.1968 lainoitettuihin vuokratiloihin sekä niihin vuokratiloihin, joille on myönnetty asuntolainaa 50 %:n lainotusperusteen mukaan sovelletaan ylempiä tulorajoja. Muissa tapauksissa sovelletaan alempia tulorajoja.
  - 2) Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 400 mk/kk ja verotettavien tulojen osalta 4 000 mk/v.
  - 3) Mikäli molemmat puoliset ovat tulonsaajina vähemmän ansaitsevan puolison kuukausiansioista vähennetään 1 650 mk/kk ja verotettavista tuloista 14 000 mk/v.
- Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 1 500 mk ja verotettavista vuosituloista 10 000 mk tulonsaajaa kohti.
- 4) Kuukausituloista vähennetään 200 mk ja verotettavista vuosituloista 2 000 mk jokaista hakijatalouskuntaan kuuluvaa lasta kohden, joka ei sinä kalenterivuotena, jolloin hakemus toimitetaan kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi, ole täyttänyt seitsemää vuotta.

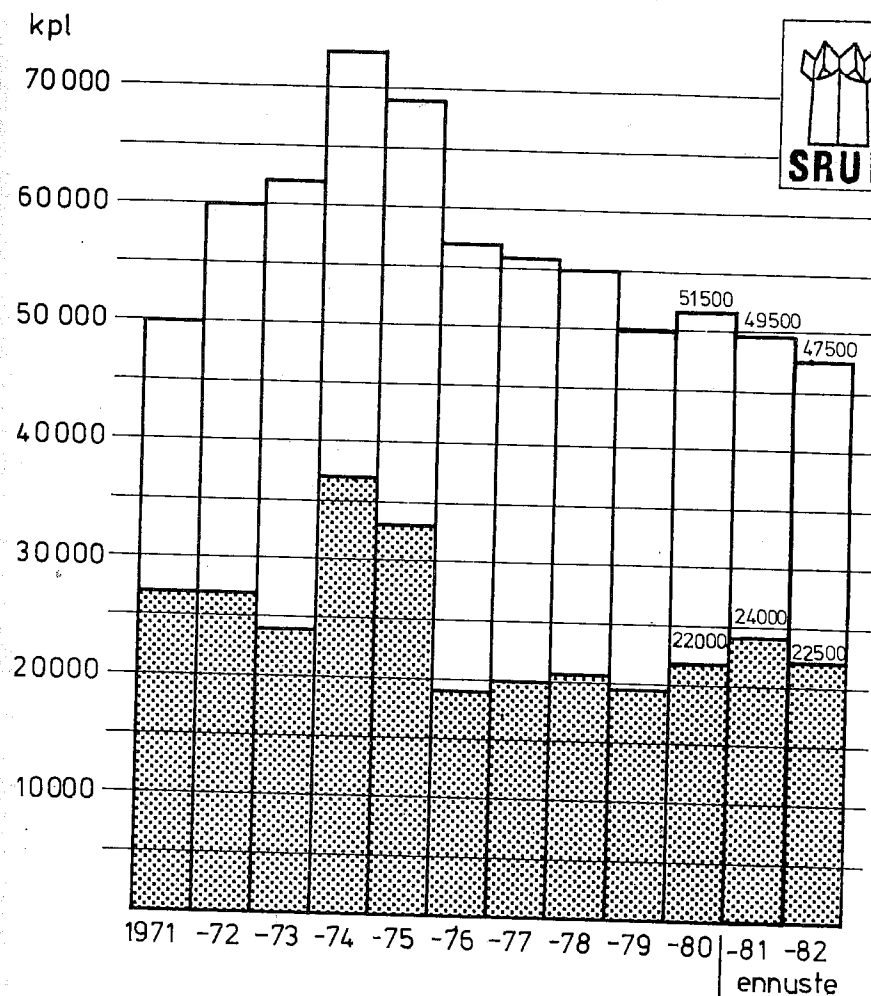
Vuosina 1970—1979 valmistuneet asunnot talotyypeittäin sekä ennuste vuosille 1980—1982

Vuosi	Omakotitalot	Rivitalot	Pientaloasuntojen osuus (%)	Kerrostalot	Yhteensä
1970	13 817	4 239	36.3	31 691	49 747
1971	10 825	4 885	31.2	34 685	50 395
1972	11 165	7 137	30.5	41 635	59 937
1973	13 251	9 218	36.0	39 889	62 358
1974	14 064	11 911	35.6	47 058	73 033
1975	16 326	12 226	41.1	40 856	69 408
1976	16 636	10 434	47.1	30 428	57 498
1977	17 925	10 694	50.2	28 347	56 966
1978	18 846	11 641	55.1	24 800	55 287
1979	16 904	11 936	57.4	21 219	50 059
1980*)	18 100	13 400	61.0	20 000	51 500
1981**)	17 500	14 000	63.6	18 000	49 500
1982**)	17 000	14 000	65.3	16 500	47 500

\*) arvio    \*\*) ennuste

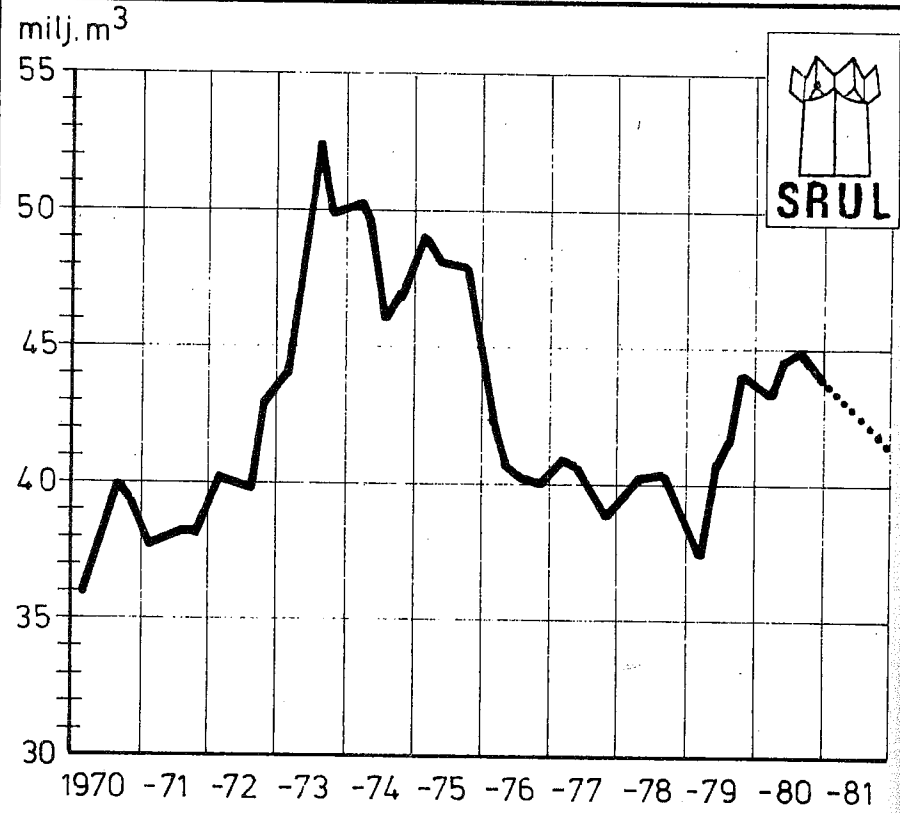
# ASUNTOTUOTANTO vv. 1971-1982

## ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ

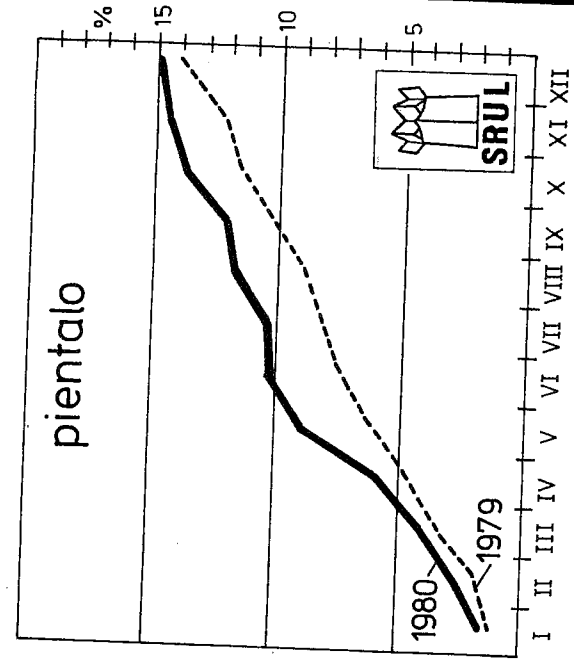
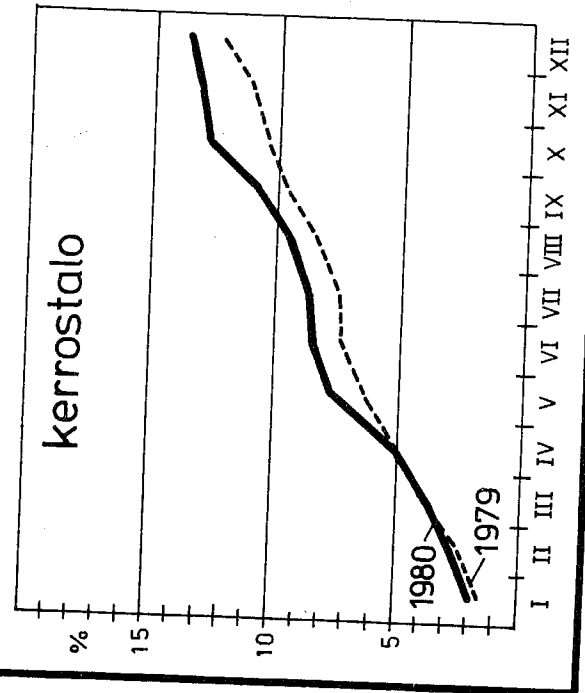


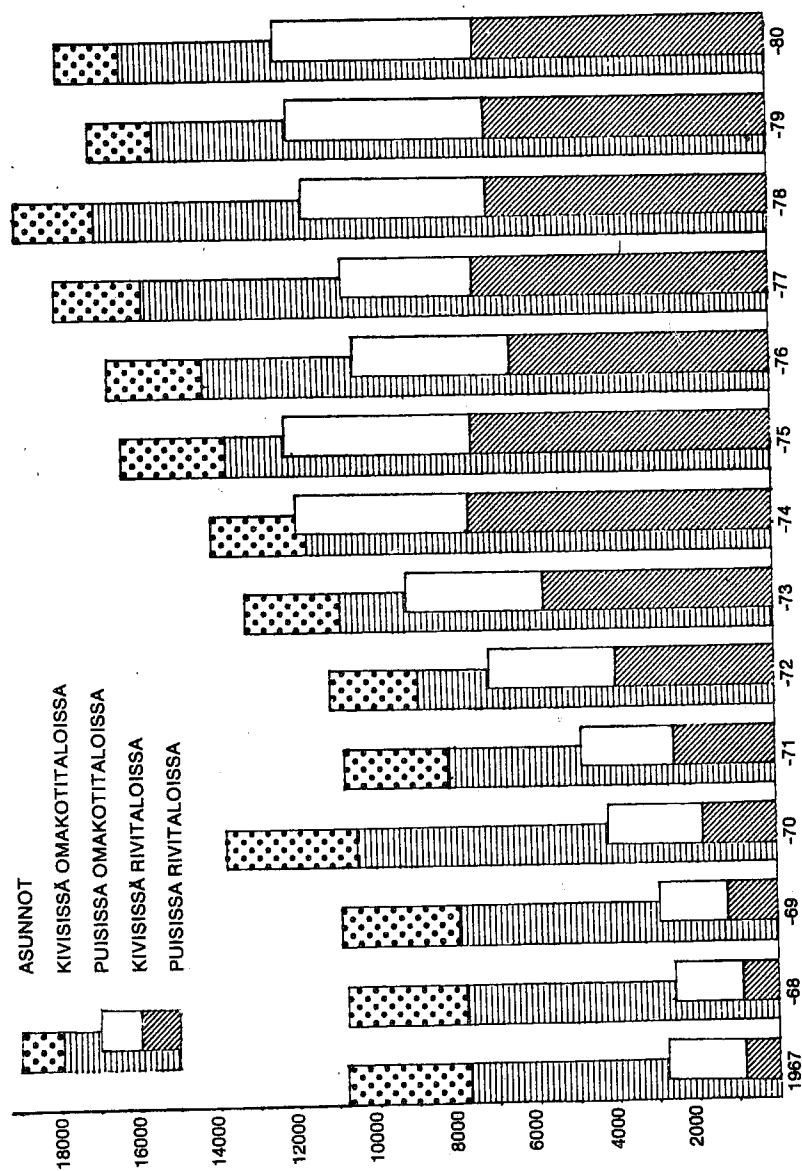
VALTION OSALAINOITAMAT ASUNNOT  
 VAPAARAHOITTEISET ASUNNOT

# TALONRAKENNUSTUOTANNON KÄYNNISTYMINEN



# RAKENNUSKUSTANNUSINDEXIN KEHITYS VV. 1979 - 1980





## Ammattitaitoista rakennuttaja- ja sijoittajapalvelua

Rakennuttajapalvelumme kohteita mm.

- ★ Hervannan Liikekeskus, Tre
- ★ Keravan paloasema
- ★ Veikkolan seurakuntakeskus
- ★ Keväkummun Palvelukeskus, Porvoo
- ★ Hakunilan liikekeskus, Vantaa
- ★ Kyttälän keskus, Tre

Tuotantoamme sijoittajille mm.

- ★ Tampereen Oikeustalo
- ★ Pallotalo, Hki

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet n.80.000 asuinhuoneistoa sekä satojatuhansia neliötä erilaisia liike-, palvelu-, laitos-, pienteollisuus- ym. tiloja.

Tarvitsemanne valtakunnalliset ja paikalliset yhteydet järjestyvät tarkoituksenmukaisesti välityksellämme.



**Keskus-SATO Oy**

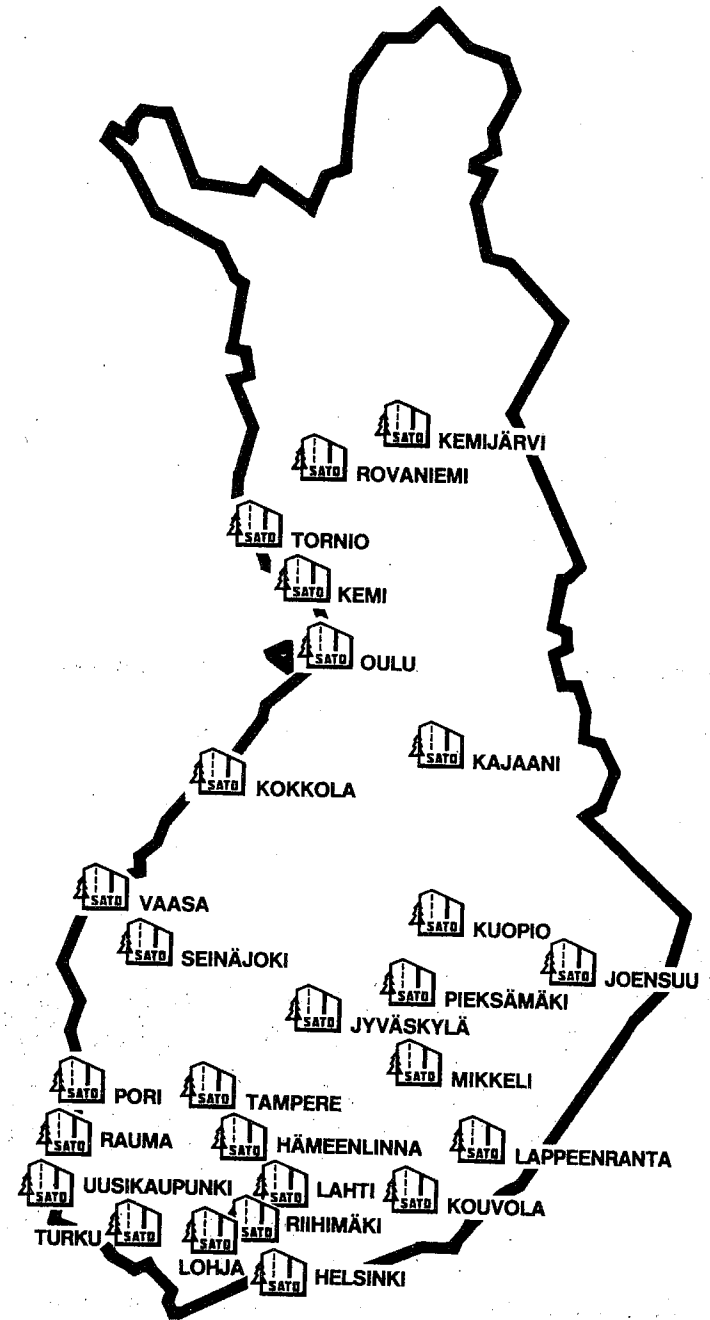
Kuparitie 1, 00440 HELSINKI 44  
 puh. vaihde (90) 562 40 44  
 telex 124228 ksato sf



## Ammattitaitoa ja kokemusta rakennuttajatehtävissä

### SATO-YHTIÖT

Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-694 4466
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	980-23 178
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941-212 511
Oy Kokkolan Sato Ab		
c/o Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Lahden Sato Oy	Lahti	918-42 176
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	991-17 684
Lohjan Sato Oy		
c/o Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Mikkelin Sato Oy	Mikkeli	955-14 770
Oulun Sato Oy	Oulu	981-223 277
Pieksämäen Sato Oy		
c/o Savon Sato Oy	Kuopio	971-124 444
Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Porin Sato Oy	Pori	939-15 544
Rauman Sato Oy	Rauma	938-13 233
Riihimäen Sato Oy		
c/o Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Saimaan Sato Oy	Lappeenranta	953-15 178
Satakunnan Sato-Oy	Pori	939-36 177
Savon Sato Oy	Kuopio	971-124 444
Tampereen Tasa Oy	Tampere	931-33 111
Tornion Piisi Oy		
c/o Oulun Sato Oy	Oulu	981-223 277
Turun Sato Oy	Turku	921-20 133
Vaasan Sato Oy		
c/o Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922-3697





40 VUOTTA  
LUOTETTAVAA  
SATO-ASUNTOTUOTANTOA



**HELSINGIN SATO OY**

Ruoholahdenkatu 4  
00180 Helsinki 18  
puh. 694 44 66

**30**  
SATO  
**VUOTTA**

**RAKENNUTTAMISEN  
ASIAANTUNTIJA**



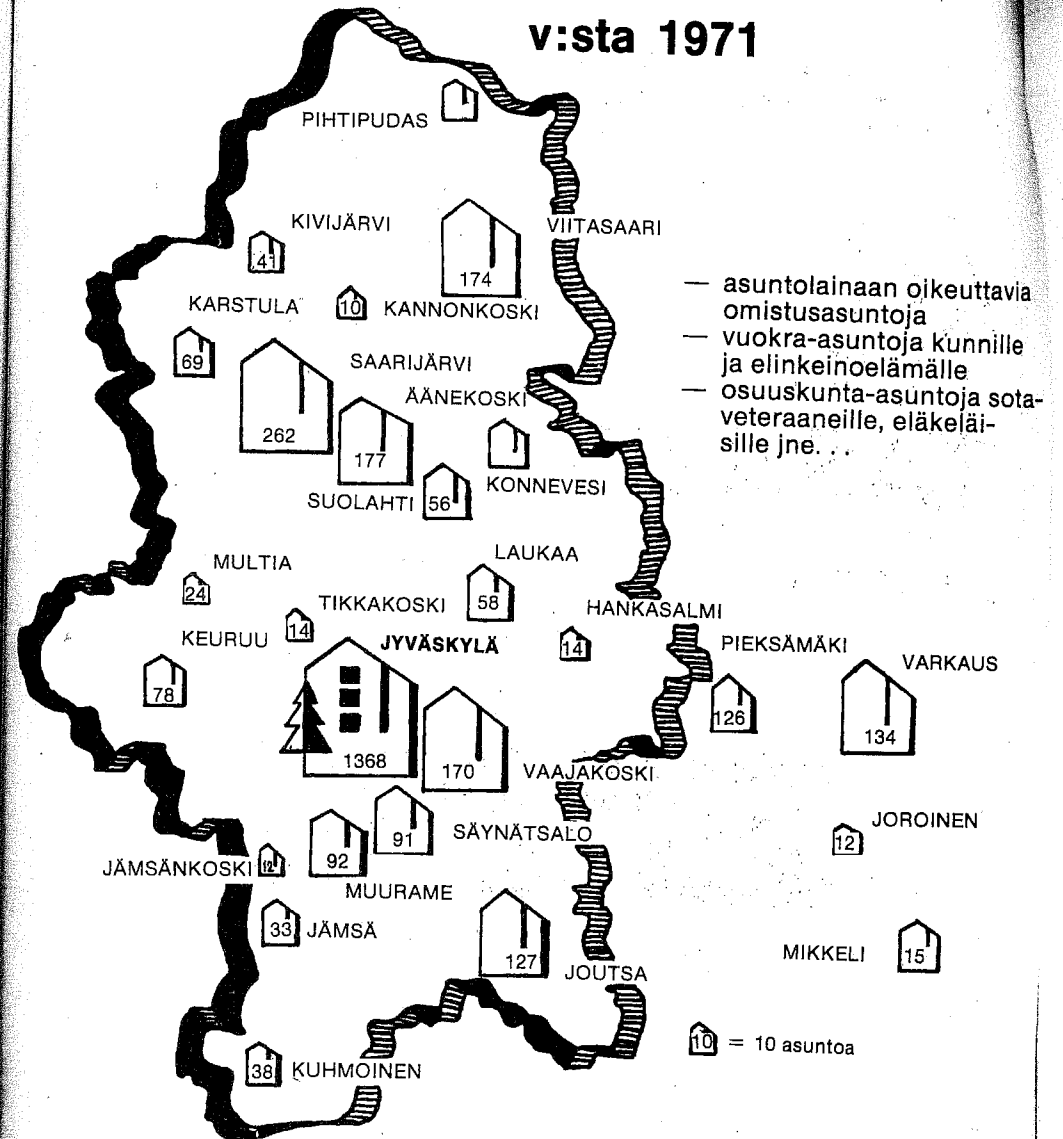
**SAVON SATO OY**

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10 Puh. 971-124 444



**SATO**  
-tuotantoa **KESKI-SUOMESSA**

v:sta 1971



**KESKI-SUOMEN SATO OY**

KILPISENKATU 5 B 40100 JYVÄSKYLÄ 10  
puh. 941-212 511

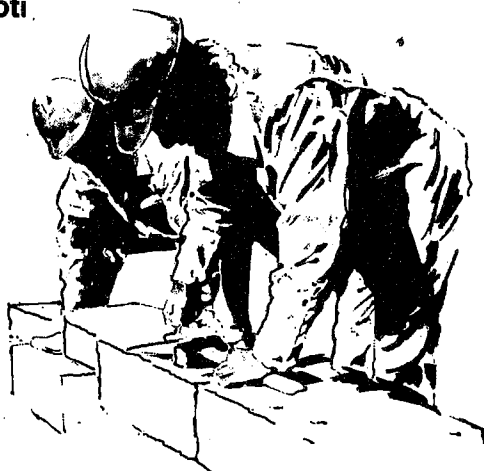
# Luvut kertovat luottamuksesta.

Noin 470 toteutettua rakennuskohdetta,  
yli 10.000 asuntoa, viihtyisä koti  
yli 30.000 asunnontarvitsijalle.



## TASA OY

Otavalankatu 9 A, 33100 Tampere 10



Helsingin Suomalainen  
Säästöpankki on

# ETU

asuntosäästäjälle

Helsingin Suomalaisella Säästöpankilla on aina hyviä  
asuntosäästökohteita valmiiksi suunnitelluilla, viihtyisillä asuntoalueilla.  
Ryhdy asuntosäästäjäksi jo tänään!



Helsingin Suomalainen  
**SÄÄSTÖPANKKI**

# POLAR RAKENNUSYHTIÖT

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 1.1.—31.12.1980\*

Laskutus (mmk)		1979	
Polar-rakennusosakeyhtiö	470,4		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	73,5		
Insinööriyö Oy	84,4		
Rakennustoimisto			
S Kujala Oy	32,5		
Vesi-Insinöörit Oy	15,6		
		676,4	656,5
Henkilökunta			
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 580		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	290		
Insinööriyö Oy	310		
Rakennustoimisto			
S Kujala Oy	120		
Vesi-Insinöörit Oy	60		
		2 360	2 575
Valmistunut tuotanto (Rm <sup>3</sup> )			
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 168 100		
Ahti-rakennusosakeyhtiö	182 200		
Insinööriyö Oy	378 500		
Rakennustoimisto			
S Kujala Oy	78 100		
Vesi-Insinöörit Oy	32 300		
		1 839 200	1 737 750

\*) Rakennustoimisto S. Kujala Oy:n  
tilikausi 1.7.1979—31.12.1980.

**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

**Insinööriyö Oy**  
Uusikatu 64  
90100 Oulu 10  
Puhelin 981-222 444

**Iskura Oy**  
Antti Chydeniuksenkatu 49  
67100 Kokkola 10  
Puhelin 968-19 554

**Rakennustoimisto S. Kujala Oy**  
Hämeenkatu 28  
20700 Turku 70  
Puhelin 921-513 111

**Vesi-Insinöörit Oy**  
Asemapäällikönkatu 12 B  
00520 Helsinki 52  
Puhelin 90-143 066



## Valtakunnallista rakennuttajapalvelua

Salpa Oy on valtakunnallinen rakennuttajayhtiö, jonka toiminta-ajatuksena on edistää asuntotuotantotoimintaa sekä hoitaa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät. Rakennuttajapalveluja tarjotaan asuntotuotannon lisäksi myös liikelaitoksille ja julkisyhteisöille liike- ja toimistorakentamiseen.

# salpa oy

**Pääkonttori ja asuntomyynti:**  
Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32  
puh. 90-578 522

Uusikatu 64 A 3, 90100 Oulu 10  
puh. 981-12 633




Salpa Oy:n osakasliikkeet:

Rakennusliike B & K Oy • Rakennusliike Evälahti Oy • Rakennustoimisto Klaus Groth Oy • Rakennusyhtymä J Halkola Oy • Rakennustoimisto E Y Herhi • Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen Oy • Insinööriyhtiö Oy • Rakennustoimisto V Kyllönen Ky • Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy • Rakennusliike K E Nyman Oy • Palkkiyhtymä Oy • Rakennusliike T Potinkara Oy • Rakennus-Ruola Oy • Rakennustoimi Oy • Rakennusvoima Oy • Rakennusliike Mauri Rätty Oy • Valurakenne Oy

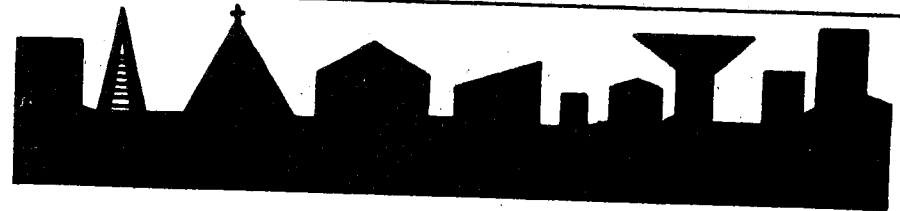
# RAKENTAJAN KEHITYSTYÖ PALVELEE KOKO YHTEISKUNTAA

Rakennustoimintamme kivijalkana ovat aktiivinen kehitystyö, systemaattinen koulutus ja ammattitaito. Tämä merkitsee eteenpäinmenoa meille kaikille.



## RAKENNUS RUOLA OY

TURKU - HELSINKI - LAHTI - LOHJA - PORI - KUOPIO - JOENSUU

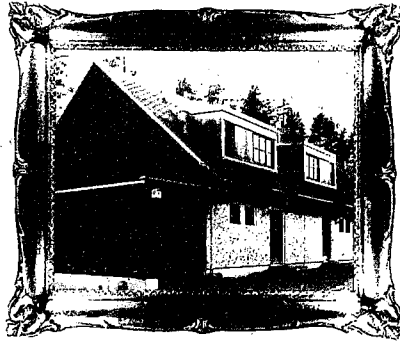


Jo neljännesvuosisadan olemme rakentaneet asuin- ja liikerakennuksia sekä julkisia- ja teollisuusrakennuksia Lahdessa ja sen ympäristökunnissa.

Vankkaan kokemukseen ja nykyaikaisiin menetelmiin perustuen voimme tarjota teille jo huomispäivän laadukkaita rakentamispalveluja.



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



## Perinteitä betoni rakentajana

Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestö ry on valinnut yhtymämme teollisesti toteuttaman pientaloalueen, As. Oy Lintuniityn Tampereella, Vuoden betonirakenteeksi 1979.

Lintuniity on tehty ikuisesta kivistä ja lämpimästä puusta. Se on kodikas, pienimuotoinen ja luonnonläheinen.

Olemme rakentaneet tätä maata nyt 30 vuoden ajan. Yli 43000 asuntoa, kouluja, virastoja, sairaaloita, kirkkoja, urheilukeskuksia, liike- ja teollisuusrakennuksia...

Kiitos luottamuksestanne!

**RAKENNUSYHTYMÄ  
MATTINEN-NIEMELÄ OY**

Tampere - Helsinki - Lappeenranta  
Pääkonttori: Tammelankatu 24 Tampere  
puh. 931 - 59 800

## HOP:N KOTILAINA asuntosäästäjille

Helsingin Osakepankin Kotilaina sisältää lainat ensimmäisen asunnon ostoon, kodin perushankintoihin, asunnon vaihtoon, ostettavan asunnon korjaukseen sekä nykyisen asunnon peruskorjaukseen. Kotilainan ehdot koskevat nykyisiä ja uusia asiakkaita, jotka hoitavat pankkiasiansa HOP:ssa.

- säästöaika vähintään 1,5 vuotta
- ensiasunnon ostoon säästöosuus vähintään 30 %, laina-aika 4 x säästöaika enintään 15 vuotta
- asunnon vaihtoon ja peruskorjaukseen säästöosuus vähintään 40 %, laina-aika 4 x säästöaika, enintään 12 vuotta.

**Helsingin Osakepankki**  
palvelupankki

**KEN** RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY

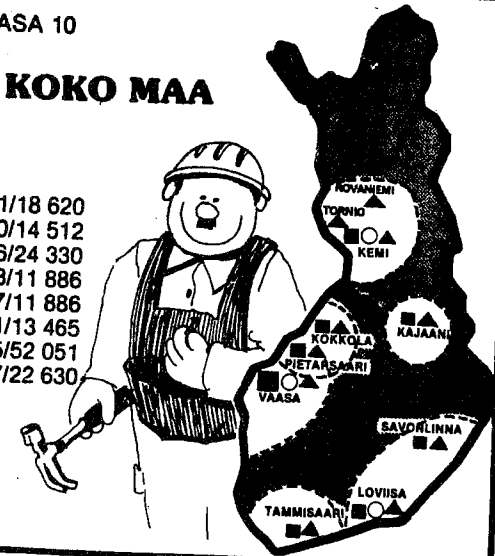
Keskuskonttori:  
Rauhankatu 22 65100 VAASA 10  
puh. 961/114 244

**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



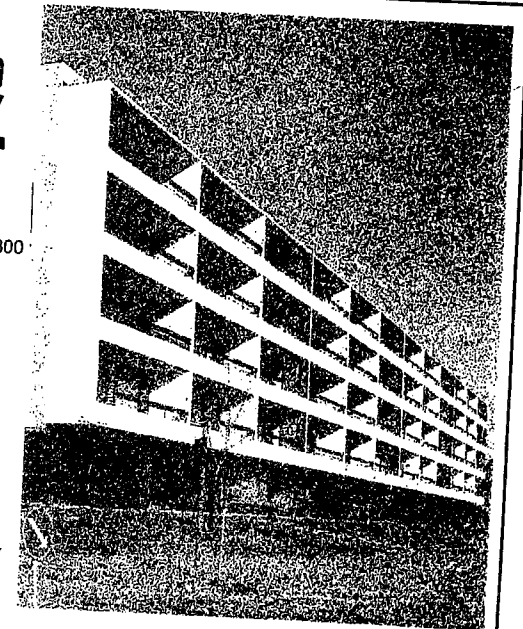
## RAKENNUSVOIMAY

<b>Keskuskonttori</b> Hallituskatu 29 90100 Oulu 10 puh. vaihte (981)224 144	<b>Huoltokeskus</b> Tukkitie 2-4 90520 Oulu 52 puh. vaihte (981)347 300
---	--

**Helsingin aluekonttori**  
Korkeavuorenkatu 41 A  
00130 Helsinki 13  
Puh. (90)177 176

**Kuopion aluekonttori**  
Kellokuja 1  
70460 Kuopio 46  
Puh. (971)343 322

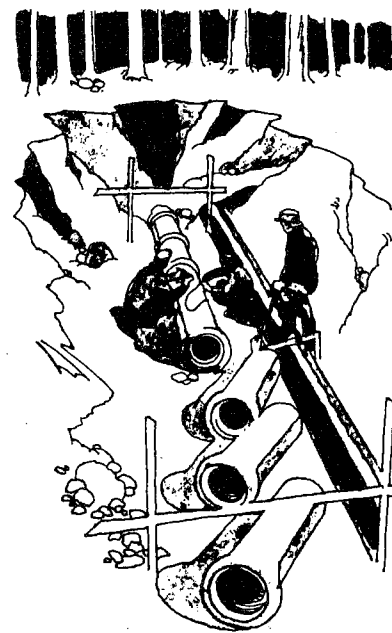
**Rovaniemen sivukonttori**  
Lapinkävijäntie 21  
96100 Rovaniemi 10  
Puh. (991)20 838



**Puolimatkan  
töissä  
näkyä  
mestarin  
jälki.**



**/// Puolimatka-yhtymä Oy**



## **Kunnallis- teknistä kokonais- palvelua**

Suoritamme kunnallisteknisiä kokonaisurakoita, joihin sisältyy laitosrakennustöitä, katutöitä, viemärinteitä, vesihuoltotöitä, kenttien tekoa, kaivnopaalutuksia ym. Alan urakointimme perustuu vankkaan kokemukseen. Tutustuminen tekemiimme töihin kannattaa.

**4 PERUSYHTYMÄ OY**

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

## **ONNI ON TOTEUTUNUT UNELMA.**

Tee unelmastasi totta! Tule osuuspankkiin  
sillä osuuspankki vastaa sinulle - KYLLÄ.



**SUUR·HELSINGIN OSUUSPANKKI**

**Hyvä pankkisuhde  
on arvokasta pääomaa.**



**Yhdessä on hyvä kasvaa.**

**säästöpankit  skop**

# **Luotettava talontekijä**



## **MAKROTALO TARJOAA UUDET MENETELMÄT MONEEN RAKENTAMISEEN**

Makrotalot

Makro-puuelementtijärjestelmät

Makropanel-hallielementit

Isekont-tilaelementit

Makroroof A ja Makrolit eristyslevyt

Makroflex saumausvahto

 **MAKROTALO OY**

Myynti ja neuvonta: Pieni Roobertinkatu 16  
PL 197, 00121 Helsinki 12  
Puh. 90-17311





## NYT OMAAN ASUNTOON

- Kun aloitat asuntosäästämisen nyt, niin pääset omaan asuntoon parissa vuodessa.
- Säästät vain 30% ensiasuntosi hinnasta, ja Yhdyspankki lainaa loput.
- Jos olet 18 - 34-vuotias, riittää kun säästät 20%.
- SYP-sopimus varmistaa sinulle Yhdyspankin asiakkailleen myöntämät lainaedut.

Tule  
tutustumaan  
asuntosäästökohteisiimme.



# YHDYSPANKKI

meidän pankki

## Turvaa maksuvalmiutesi yhteistyössä Helsingin Säästöpankin kanssa.

- Käyttötilin shekeillä maksat missä tahansa, milloin tahansa. Helsingin Säästöpankki takaa shekkisi nyt 500 markkaan asti!
- Myös luotollisen palkkatilin shekeillä maksat kätevästi. Ja kun tarvitset pelivaraa, saat 1-2 kuukauden nettopalkkasi verran luottoa.
- Helsingin Säästöpankin pankkikortilla voit nostaa rahaa mistä tahansa maan 1300 säästöpankin konttorista. Voit myös maksaa ostoksesi liikkeissä - Helsingin Säästöpankki takaa ne 500 markkaan asti.
- OK-kortti on luotokortti, jolla maksat kätevästi kotimaassa.
- Helsingin Säästöpankin Visa-korttia voit käyttää sekä kotimaassa että ulkomailla.

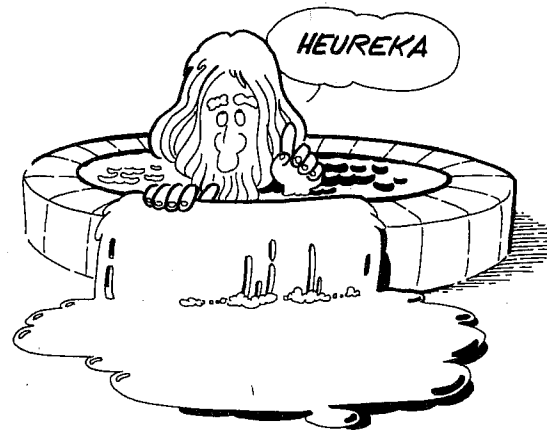
Turvaa maksuvalmiutesi - tule Helsingin Säästöpankkiin!



Helsingin Säästöpankki

Helsingin seudun suurin ja vanhin aluepankki

## Archimedes 287-212 eKr Syrakusalainen matemaatikko



Luova kekseliäisyys ei katso ajankohtaa tai tilannetta. Archimedes havaitsi kylpiessään, että nesteessä olevaan esineeseen kohdistuu noste, joka on yhtä suuri kuin esineen syrjäyttämän veden paino.

"Antakaa minulle kiinteä piste seisokseni, niin vipuan maan paikaltaan".

Archimedes oli aikansa luova nero. Ja luovuudestaan sekä tiedois- taan ylpeä.

Kehitys ei pysähdy. Me partek- laiset uskomme lujasti luovaan kehitykseen. Ja jokaisen parteklaisen kes- keiseen panokseen hyvinvointimme puolesta.

 partek

# KANSALLISPANKIN ISÄNNÖITSIJÄPALVELU

Kansallispankin isännöitsijäpalvelu on tehty helpottamaan isännöitsijöiden työtä vuokrien perimisessä ja valvonnassa, veroilmoitusten laadinnassa ja kirjanpidon hoidossa.

Vuokrien ja vastikkeiden perinnän ja valvonnan helpottamiseksi isännöitsijäpalvelu kirjoittaa taloyhtiöiden asukkaille vuokranmaksupankkisiirrot, tuottaa kuukausittain vuokrankantokirjan sekä raportin poikkeavista maksusuorituksista ja laatii haluttaessa "karhupankkisiirrot" sekä taloyhtiön veroilmoituksen liitteen verolomakkeen 102.

Isännöitsijäpalvelun kirjanpito tulostaa kuukausittain päiväkirjan ja pääkirjan kirjanpitolain edellyttämässä muodossa. Palvelu tuottaa myös tuloslaskelman ja taseen kuukausittain ja tilinpäätöstä varten vuosittain.

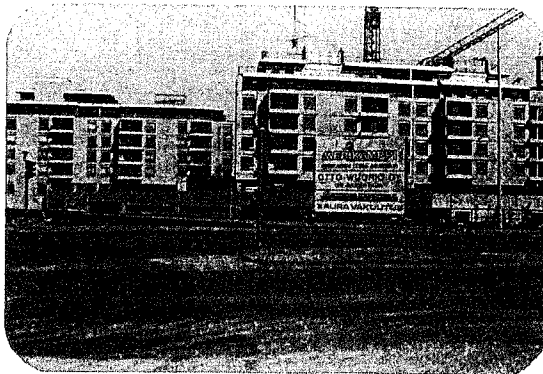
Ottakaa yhteys lähimpään Kansallispankin konttoriin tai suoraan pankin maksuliikenneosastolle, puh. 90-163 3655.

## KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

### Uusia asuntoja Ruoholahden Meri-Kamppiin

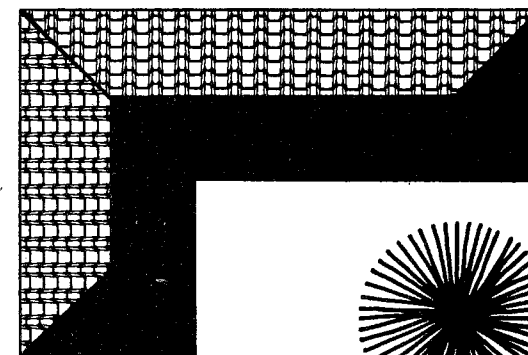
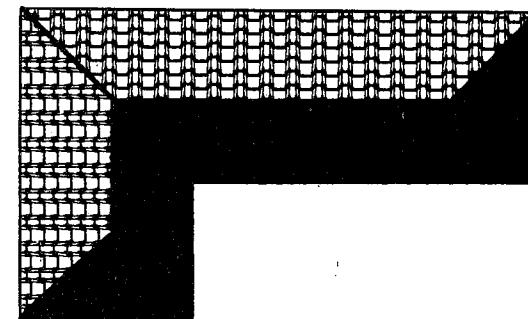
Asuntorakentaminen on perinteisesti ollut olennainen osa Otto Wuorio Oy:n tuotannossa. Asuntotuotanto on ollut viime vuosina keskimäärin 400 asuntoa vuodessa.

Asunto Oy Meri-Kamppi on Helsingin keskusta-alueen suurimpia asuinrakennuskohteita. Siihen tulee kaikkiaan 246 asuntoa. Rakennuksen kokonaistilavuus on 82 000 m<sup>3</sup> ja pinta-ala 18 700 m<sup>2</sup>. Se on nykyaikainen ja hyvin varustettu vaihtoehto meren tuntumassa ja kävelymatkan päässä kantakaupungin palveluista.



**OTTO WUORIO OY**  
ON RAKENTAJA

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



## Valtakunnalliset Asuntomessut Forssassa

16.7. - 15.8. 1982



Järjestäjät:  
Osuuskunta Asuntomessut ja Forssan Kaupunki

## Yhä useammalla on myönteisiä kokemuksia

### VATROn palveluista

VATROn toimesta on yhdentoista vuoden aikana toteutettu lähes 13 500 valtion osalainoittamaa vuokra-asuntoa 130 kunnan alueelle maamme kaikissa lääneissä. Näistä noin 3 200 asuntoa on toteutettu VATROn omaan omistukseen. VATROn tuotanto on vuosittain noin 10-12 prosenttia koko maan arava-vuokra-asuntotuotannosta. Valtioneuvosto nimesi VATROn yhteisöksi, joka saa rakennuttaa ja omistaa pysyviä vuokra-asuntoja.

Rakennusprojektin läpivieminen on monitahoista yhteistyötä. Se lähtee asunnontarpeesta päätyen siihen, että asukas saa avaimet käteensä. Tämä prosessi kestää useimmissa tapauksissa vuosia. Väliin mahtuvat tonttineuvottelut kuntien kanssa, rahoitusneuvottelut asuntohallituksen ja rahoitusyhteisöjen kanssa, urakkaneuvottelut rakentajan kanssa, työn valvominen ja valmistuvan yhtiön hallinnon järjestäminen sekä asukasvalinnat. Tämän jälkeenkin VATRO usein huolehtii myös valmiin kiinteistön hoidosta.

VATROn vuokra-asuntotuotanto on monipuolista. Tuotannon pääpaino on ollut elinkeinoelämän työntekijöitä palvelevassa vuokra-asuntotuotannossa. Painopiste on siirtymässä kunnalliseen

tuotantoon. Asuntoja on tuotettu myös valtion laitosten ja järjestöjen kanssa näiden tarpeisiin. Myös palveluasunnot ovat jatkuvasti rakennusohjelmissa. Rivitaloasuntojen osuus on jatkuvassa nousussa. Uusia omaksilunastamiseen tarkoitettuja asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokra-asuntoja on jo rakenteilla VATROn toimesta.

Valmiiden kiinteistöjen hoidossa VATRO kiinnittää erityistä huomiota taloudellisuuteen. Tähän pyritään jo suunnittelun yhteydessä. Mittatilauksena tehdyn ATK-järjestelmän avulla on tehokas kustannustarkkailu mahdollista. VATROn tarjoamilla kiinteistönhoitopalveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATROn omistamia taloja.

VATRO on laajapohjainen yhtiö, mikä on myös omalta osaltaan takaamassa turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa. VATROn osakkaat edustavat työnantaja- ja työntekijäjärjestöjä, kaupan keskusliikkeitä ja muita yrityksiä ja yhteisöjä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöjä. Myös kunnalliset keskusjärjestöt Suomen Kunnallisliitto ja Suomen Kaupunkiliitto ovat VATROn osakkaita.

 **Vatro**

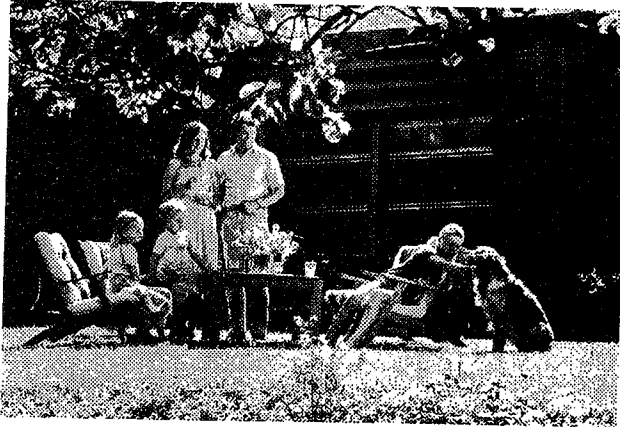
Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

**Lähes 13 500 vuokra-asuntoa 130 kunnassa**

- asuntoja elinkeinoelämälle
- asuntoja järjestöille
- asuntoja valtion laitoksille
- kunnallisia vuokra-asuntoja
- asuntoja Vatron omaan omistukseen



# ONNI ON TOTEUTUNUT UNELMA.



Turvaa onnellinen tulevaisuutesi!

Rakentamalla tulevaisuutesi varmalle taloudelliselle pohjalle voit tuntea turvallisuutta ja luoda itsellesi ja läheisillesi onnellisen tulevaisuuden.

Osuuspankki auttaa sinua pääsemään tavoitteeseesi, olipa se sitten oma asunto, kesäpaikka, lastesi koulutus tai vaikkapa lomamatka ulkomaille.

Palkansaajan OP-sopimus on suunniteltu juuri sinun tarpeitasi ajatellen. Käytössäsi on 11 erilaista lainamuotoa luotollisesta OP-tilistä asuntolainaan. Maksupalvelu huolehtii laskujesi maksamisesta tililtäsi määräpäivinä. Sen lisäksi on käytössäsi lukuisia muita palveluja.

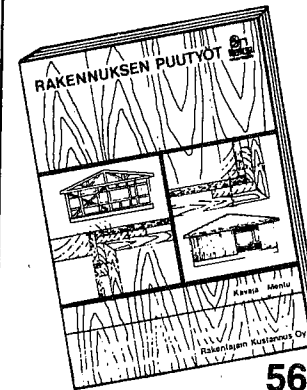
Solmimalla palkansaajan OP-sopimuksen rakennat taloutesi varmalle pohjalle.

Jo joka neljäs suomalainen on valinnut osuuspankin palkka-pankikseen.

Tee unelmastasi totta. Tule palkansaajan osuuspankkiin, sillä osuuspankki vastaa sinulle - KYLLÄ.

**OSUUSPANKKI**  
**-KYLLÄ**

## Tee itse rakennuksen puutyöt



**on**  
tietoa  
rakentajille

Rakentamisen tärkeä, arvostettu osa-alue on kirvesmiehen työt. Nyt on ilmestynyt pätevä kirja, **Rakennuksen puutyöt**, joka selvittää kirvesmiehen töiden lisäksi kaikki rakennusalan yleisimmät puutyöt, työtavat, -välineet ja -koneet. Kirja sisältää kaikki omatoimisen talonrakentajan eteen tulevat puutyöt selkeästi koottuna ja yli tuhannen työvaihekuvan havainnollistamana.  
Hanki Rakennuksen puutyöt.

56,-

**Rakentajain Kustannus Oy**

Fredrikinkatu 53 A, 00100 Helsinki 10, puh. 90-646133

Tilaa Rakennuksen Puutyöt-kirjan hintaan 56,-  
Toimitus postiennakolla. Postimaksu lisätään hintaan.

Nimi \_\_\_\_\_

Lähiosoite \_\_\_\_\_

Postitoimipaikka \_\_\_\_\_