

asumistaso 82

asuntoasiain vuosikirja

asumistaso 82



SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S
600

S
Suo



22535

asumistaso 82

asumistaso 82

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
Osastonjohtaja Martti Kurvinen
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
Osastonjohtaja Markku Alhava
Varatuomari Jukka Haapanen
Ylijohdaja Teuvo Ijäs
Teollisuusneuvos P.K. Juntunen
Apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen
Puheenjohtaja Matti Kinnunen
Johtaja K.H. Kiviniemi
Lainopin kandidaatti Markus Partanen
Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
Arkkitehti Pentti Petäjä
Toimitusjohtaja Risto Piepponen
Lääketiet.lis. Matti Ruokola
Vuorineuvos Urho Ruola
Arkkitehti Per-Håkan Slotte
Varatuomari Pentti Somerto

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

Toimituskunta:
Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Raimo Markkanen

Mänttä 1982
Mäntän Kirjapaino Oy

Vuosikirja -82 sisältö

Asumistaso -82	13
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan Tapio Koivula	14
Asuntopolitiikan ajankohtaiset uudistustarpeet Pekka Alanen	16
Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi	18
Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken Kauko Sipponen	19
Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus Klaus Frösén	22
Asuntolainsäädännön ja asuntohallinnon uudistaminen Pekka Löyttyniemi	25
Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset Teuvo Ijäs	30
Asuntoluottojen näkymät asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta Lauri Suomela	33
Maankäytön suunnittelu ja tavoitteet Erkki Nikkanen	37
Energian hankinnassa saatavat säästöt Martti V. Hilska	40
Rakennuskustannusten kehitys 1980-luvulla Markku Hainari	46
Suomen Asuntoliiton ASU-II projekti lähtöviivalla Simo Järvinen ..	48
Energiatalouden informaatiopaketti	52
26 perhettä muutti VATRO:n omaksilunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa	53
Rakentamissäännösten kehittäminen tehtyjen ehdotusten pohjalta Olavi Syrjänen	54
Kiinteistöjen arvostaminen Lasse Arvela	61
Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten RAKEVA-SÄÄTIÖ ..	71
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1981	74
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1982	77
Keskeistä asumistietoutta Asuntohallitus	78
Tilastoja	83
SATO-yhtiöt	90
SALPA-ryhmä	98
VATRO	106

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 Välihalo

Asunnon vertailu ja valinta

Pentti Pantzar

Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja
sen kehitykseen

Rakennuslaki

Rakennusasetus

Asuntotuotantolaki

Asuntotuotantoasetus

Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968
lähtien asuntolainoitetuissa asunto-
osakeyhtiöissä

Huoneenvuokralaki

Laki lapsiperheiden asumistuesta

Asetus lapsiperheiden asumistuesta

Asuntokysymystä ja asuntoja käsitte-
levää kirjallisuutta, lähdeluettelo

Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto

"Asuntoministerin päiväkäsky",

Antero Väyrynen

— Enemmän asuntoja — suhteellisesti
halvemmalla

Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi

— Ruusu vanhusten asumistuelle

— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle

Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami-
sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo
Mustamäki

Asuntoliittisistä suosituksista,

Marjatta Sarvas

Uusia normituksia, Esko Mononen

Suomalaisen elementtijärjestelmän kehi-

tyksestä, Pentti Pusa

Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo

Westerlund

Asuntosuunnittelun vararikko,

Juhani Pallasmaa

Pientalojen teollisen valmistamisen ja
markkinoinnin edellytykset Suomessa,
Paavo K. Korhonen

Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuu-
det, Matti Suuronen

Sähkölämmitys, Olavi Kanerva

Henkilökuvia

— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki;
Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi;
Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko;
Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johan-
nes

Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero
Heikkonen

Rakennustilastoja, Eero Heikkonen

Komiteamietintöjä vuodelta 1969,
luettelo

Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta
tukilisästä ja asumistuesta

Rakennuslaki oikeustapauksineen

Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto

Julkilausuma

Asuntoalan tutkimus Suomessa,

Pentti Koivikko

Komiteamietintöjä vuodelta 1970,

luettelo

Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet,
Kauko Rastas

Valuuko asuntotutkimus hiekkään,

Arto Salmela

Byrokratian hinta, Heikki Välihalo

Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen
pullonkauloista, Seppo Westerlund

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, Jaakko

Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti;

Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta,

Annikki

Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,

Tarmo Korpela

Rakentamista koskevia säännöksiä

Rakennuslaki oikeustapauksineen

Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto

Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti

Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja
rakennustoiminnasta maalaiskunnissa,

Mikko Vähä-Piikkiö

Minne asumaan — Asuntoalan kuluttaja-
valistusta, Risto Järvinen

Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa,
Tapio Koivula

Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua

— Huomioita Uuden Suomen asunto-

tiedustelun pohjalta, Mikko Holma

Avaimet käteen -rakentaminen — Nyky-
aikainen, tehokas ja edullinen tapa
rakennuttaa, Seppo Westerlund

Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen

Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä
Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rauta-

kivi

Sisäilma-aiheuttamat kosteusvauriot,
Veijo Back

Rakennuslaki oikeustapauksineen

Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja

Rakentava asuntoliittolaki

Ehdotus asuntoliittolain ohjelmaksi

— Asuntoliittolain päämäärät

— Asuntoliittolain lähiajan tavoitteet

Asuntotuotanto ja sen arvostelu,

Olavi Lindblom

Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät,

Kalevi Sassi

Asunnonostajan oikeusturva paranee,

Heikki Neva

Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten
nousun Ruotsissa,

Seppo Isotalo

Asuntotietouden taustaa,

Jarkko Vellamo

Ketä valtio lainoittaa

Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saa-
miseksi

Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyt-
tösuunnitelma vuodelle 1973

Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalu-
eittain

Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoi-
tetuissa taloissa 26.1.1973

Kokonaiskustannusten jakautuma

asuntolainoitetuissa tuotannossa 1973

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muu-
tosesityksineen

Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

74

Asumistaso 74

Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija

— Suomen Asuntoliitto r.y.

Rakentava asuntoliittolaki

— Kuntatason asuntoliittolain
ohjelma

— Kuntasuunnittelu — asunto-

politiikka

— Asumisturvan järjestäminen

— Rakennustyöpaikat

— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka

— Aluerakennussopimukset

— Haja-asutusalueet

— Saneeraukset

— Vuokra-asunnot

— Informaatio

— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä

— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrä-
rahat (esimerkkiliite)

Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta,
Matti Hurme

Asunnot ja raha

— Joro, P.; Kauranen, O.; Korpiola, H.;
Paloheimo, J.; Suomela, L.; Vartiain-
nen, E.

Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistami-
nen, Matti Tausti

Valmistuneet asunnot 1960—1974

Tulorajat vuodelle 1974

Asuntotuotantomäärärahojen kehitys

Miten VATRO toimii

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennuslaki
Rakennusasetus

75

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

76

Johdanto
Asunto-ohjelmat kuntatasolla
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta
— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien hyväksikäyttö
— Rahoituksen ohjelmointi
— Kunnan osuus neuvottelumekanismissa
— 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 asuntokantatilasto
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—1975
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975
— Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon rahoitus
Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

77

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1976, Tapio Koivula
Pientalotuotannon esteet, Aarne Ahtiainen
Asunnon hinta, Jouko Rautakivi
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan lainsäädännön todennäköinen rakenne ja sisältö, Kalevi Sassi
Asuinympäristömme kehittäminen, Pekka Löyttyniemi
"Yhteinen asiamme — asuminen" kirjoituskilpailu
Parlamentaariset neuvostot
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton keskustelussa,
— toim.joht. Tapio Koivula
— hallitusneuvos Osmo Kalliala
— pankinjohtaja Olli Tenkanen
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen käsittelyn uudistaminen
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajenuslainat
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1976
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977
Erityisryhmien vuokratolainoitus
Rakentajan valinta valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977
Tilastoja
— Asuntojen keskipinta-alat
— Suomen asuntotuotanto vuosina 1951—76
— Myönnetty asuntolainat
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970—75
— Asuntotuotantomäärärahasta myönnetty asuntolainat
— Asuntolainojen alueellinen jakaantuminen
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Miten VATRO toimii

78

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1977
Tapio Koivula
Asuntoliittisiä uudistuksia
Asuntoneuvostolla mittava toimintaohjelma
Pekka Löyttyniemi
Asuntoliitto asuntosäästännän tehostamisesta
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus
Pentti Pantzar
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksumisesta
— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi
— valtiot.lis. Martti Lujanen
Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu
Ympäristökijät sekä peruskorjaus
Antti-Pekka Miettinen
Tulo lähiöön
Sakari Räsänen
Asuminen ja mielenterveys
Liisa Horelli
Rakennuslautakunnat maistraattien tilalle
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle
Asuntomurtoja voidaan ehkäistä ennakolta

Vain rakentamismääräyskokoelman määräykset voimassa 1978 alkaen
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa
Raimo Markkanen
Rakenteellisen palosuojelun uudet määräykset voimassa
Antti Lastu
Rakennusalan tyyppihyväksyntä
Ammattimaisten rakennuttajien oma yhdistys
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta
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 tuotantotarve vuodessa kaudella 1976-1980 lääneittäin
— Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970-1980
Asuntosanasto
Rakennuslaki
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan
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 kansan-

taloudessa
Kalevi Sassi
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso
Jouko Rautakivi
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen
Pentti Koivikko
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista
Teuvo Ijäs
RAKEVA toiminut 20 vuotta
Pekka Löyttyniemi
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopolitiikan kehittämiseksi
Mikko Jokela
APO:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet
Maapakettilakien soveltamisesta
Alpo Varjola
Valtakunnallinen asuntopäivä
Määrän asemasta enemmän painoa laatukysymyksiin
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille
Tontin hinta ja rakennuskustannukset
Veikko Kanerva
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista
Pertti Linkola
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö
Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältävistä 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 kulluttajasuojasta
Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta
Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella, Pentti Pantzar
Asu-projekti
Loppuraportti suunnittelusta,
Simo Järvinen
Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta,
Aarne Ahtiainen
Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä, Teuvo Ijäs
Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä, Lauri Suomela
Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omaksilunastamisesta, Pekka Myllymäki
Uusi katurasisutslainsäädäntö,
Riitta Rainio
Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen,
Matti Tausti
Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla,
Markku Hainari
Asutuksen suunnitteluun keskeinen huomio seutusuunnittelussa, Juha Talvitie
Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen:
Määrä- ja laatutavoitteet saavutettiin
Pientalotuotanto vauhdittui
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

81

Asumistaso -81
Katsaus Asuntoliiton toimintaan
Tapio Koivula
Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset
Pekka Löyttyniemi
Asuntokonferenssi Helsingissä
Nuorten perheiden asunto-olot 1978
Annikki Suviranta
Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä
Matti Väisänen
Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä
Antti-Pekka Miettinen
Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitelluissa asunnoissa asutaan
Suomalaisesta vuokra-asuntopoliitikasta
Kalevi Sassi

Asuntoliiton opintomatka Hollantiin
Matti Tausti
Kyläasumisen kehittämisen tarve
Mikko Vähä-Piikkiö
Asuntoasioiden delegoinnista
Teuvo Ijäs
Asuntohallinnon jatkodelegoinnista
Arto Luhtala
Asuntohallitus seuraa asuinrakennusten suunnittelun laatua
Informaation tulva energiansäästöä
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1980
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1981
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
VATRO

Asumistaso -82

Suomalaisessa asuntopolitiikassa tällä vuosikymmenellä alkaneet muutosten tuulet puhaltavat, jos eivät raikkaasti, niin ainakin kohtalaisen reippaasti.

Tulossa on monia asuntopolitiikan uudistuksia, rakennuslainsäädännön remontti ja asukkaan turvallisuuden kohennusta; tarkistetaan myös kursseja yleisen asumishyvinvoinnin hyväksi.

Asuntorakentamisen vauhti hiljenee edelleenkin, jää aikaa, rahaa ja energiaa enemmän vanhan asuntokannan kunnostamiseen ja lähiympäristön elvyttämiseen.

Maankäytössä, kaavoituksessa, ja asumisen ohjailussa päätäntävaltaa keskitetään yhä enemmän lähemmäksi ihmistä, kotikuntaan.

Yhä useampi asunto rakennetaan tänä vuonna aikaisempaa pienempään kerrostaloon, maanläheisasumisen suosio kasvaa edelleen. Kerrostaloasuntoja valmistuu tänä vuonna vain hieman yli 15 000, rivitaloasuntoja hieman toistakymmentätuhatta, omakotitalojen määrä on vakiintunut 17 000—18 000 tasolle.

Pientalojen osuus kasvaa tänä vuonna noin 65 prosenttiin kokonaistuotannosta. Uustuotannon keskipinta-alan kasvu jatkuu tänäkin vuonna, joskin hidastuen. Keskipinta-alaksi muodostunee 85 neliötä.

Asuntojen peruskorjaustoiminta ei ole tähän mennessä yltänyt asetettuihin suhteellisen vähäisiinkin tavoitteisiin. Parin viime vuoden kokonaistavoitteesta vajaasta 8 000 asunnosta on jääty selvästi, eikä kuluvanakaan vuonna saavuteta asetettua peruskorjauksen määrällistä tasoa.

Asuntopolitiikan lakiviidakon rai-vaamisen ja uudistamisen lisäksi on asuntotuotannossa ja asumisessa tullut valikoivan, laatutietoisemman toiminnan aika. Kokonaisvaltaisesti on kysymys elämisen tasosta.

Helsingissä 13. p:nä toukokuuta 1982

*Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Raimo Markkanen*

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Suomen Asuntoliiton toimintaan sisältyi v. 1981 useita asumisen kuluttajavalistustoimintaan liittyviä tapahtumia. Asuntoliitto oli mukana »Asuminen kaupungissa» näyttelyssä 7.8.—6.9.1981 yhteisellä osastolla Asuntoreformiyhdistyksen kanssa. Tämä näyttely, joka oli osa Helsingin Asuntomessuja, esitteli kaupunkiasumisen mahdollisuuksia ja kehittämistarpeita. Kisahallin näyttely pyrki myös antamaan jokaiselle asuntokysymyksiä pohtivalle neuvoja ja virikkeitä oma-kohtaisten asumiseen liittyvien ongelmien ratkaisemisessa.

Helsinki Asuntomessuihin liittyvänä tapahtumana järjestivät Asuntoreformiyhdistys, Helsingin kaupunki, Osuuskunta Asuntomessut, Suomen Asuntoliitto ja Suomen Kaupunkiliitto asuntokonferenssin Finlandialossa 1.—3.9.1981. Tämän konferenssin ensimmäinen päivä korvasi v. 1981 perinteisen valtakunnallisen asuntopäivän ja sen suunnittelussa oli Asuntoliitto mukana. Päivän teemana oli nuorten asuminen. Asuntoliitto valmisteli yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa julkilausuman asuntokonferenssille nuorten asumis-

mahdollisuuksista ja niiden parantamisesta. Tässä julkilausumassa todettiin, että nuorten parien ja nuorten lapsiperheiden asunto-olot ja asumiskustannukset on järjestettävä vastamaan muiden yhteiskuntapiirien elinolosuhteita. Asumistaso 1981 julkaistiin juuri ennen konferenssin alkua ja jaettiin tausta-aineistona konferenssin osanottajille, joita oli kaikkiaan 516.

Keskustelutilaisuudet muodostivat Asuntoliiton toiminnassa v. 1981 edelleen myös tärkeän toimintamuodon. Asuntopolitiikan tavoitelaki oli aiheena 30.3. Asuntoliiton vuosikokouksen yhteydessä pidetyssä keskustelutilaisuudessa, jonka alusti sisäasiainministeri Eino Uusitalo. Perinteiseen tapaan järjestettiin yksi keskustelutilaisuus myös Helsingin ulkopuolella. Tällä kertaa vuorossa oli Kokkola, jossa 21.9. aiheena oli asuntojen peruskorjaustoiminta.

Asuntoliitto järjesti 5.11. Asuntoreformiyhdistyksen kanssa iltapäiväseminaarin aiheesta »Asukkaiden vaihtumismahdollisuudet asumiseen». Aihe liittyi sopivasti Asuntoliiton tutkimukseen asunnonostajien myötäsunnittelusta ASU I:seen, joka val-

mistui v. 1980 sekä sen jatkoksi suunniteltuun ASU II:een, joka käynnistyy v. 1982 aikana. Tilaisuudessa esitettiin myös Asuntoliiton v. 1981 aikana valmistunut diasarja ASU I:n yhteydessä toteutetusta asukkaiden myötäsunnittelusta.

Jo kolmantena vuonna peräkkäin järjesti Asuntoliitto opintomatkan, joka tällä kertaa suuntautui Hollantiin. Tämän huhtikuussa järjestetyn matkan aikana tutustuttiin eräisiin Amsterdamin uusiin asuntoalueisiin, Utrechtin Hook Catharine ostos- ja palvelukeskukseen sekä Polder-alueiden yhdyskuntiin.

Asuntopolitiikan kehittämisen kannalta tärkeästä tavoitelakitoimikunnan mietinnöstä Asuntoliitto antoi lausuntonsa, jossa se piti perusteltuna asuntolainsäädännön selkeyttämistä mietinnössä esitetyllä tavalla. Asuntoliiton lausunnossa korostettiin erityisesti taloudellisten voimavarojen suuntaamista vanhan ja olemassa olevan kiinteistökannan korjaamiseen ja kunnossapitoon jopa uustuotannonkin kustannuksella sekä valtion tukitoi-

mien, avustusten ja lainoitusten käsittelyn saamista joustavammaksi. Edelleen Asuntoliitto piti tärkeänä asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden säilyttämistä.

Suomalaisessa asuntopolitiikassa ollaan siirtymässä 1980-luvulla vaiheeseen, jossa kaikki asuntotuotannon ohjausjärjestelmät on arvioitava uudelleen. Asuntoliitolta pyydettyssä lausunnossa kaavoitus- ja rakennustöiden byrokraatioimikunnan mietinnöstä yhdyttiin mietintöä valmistelleen työryhmän havaintoihin ja esityksiin rakennusosalalla esiintyvän rakennustoimintaa hankaloittavan ja kustannuksia nostavan byrokratian poistamiseksi. Asuntoliitto kiinnitti huomiota myös siihen, ettei työryhmä ollut käsitellyt asuntohallintoon ja -tuotantoon liittyviä byrokratiakysymyksiä. Tässä suhteessa on paljon tehtävää. Asuntoliitto tulee lähivuosina toimimaan voimakkaasti sen hyväksi, että julkisia voimavaroja asunnon tarvitsijoiden hyväksi ohjataan mahdollisimman järkevällä ja yksinkertaisella tavalla.

Asuntopolitiikan ajankohtaiset uudistustarpeet

Pääjohtaja Pekka Alanen
Asuntohallitus

Tavoitelaki

Pian on kulunut vuosi siitä, kun Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta jätti ehdotuksensa laiksi asunto-olojen kehittämisestä (tavoitelaki) samoin kuin siihen liittyvän muistion asumisen vähimmäistasoa ja asunto-olojen kehittämistä koskevista tavoitteista ja niiden toteuttamisperiaatteista. Ehdotuksista on saatu eri tahojen lausunnot ja lähiaikoina otetaan kantaa, mihin toimenpiteisiin ehdotusten johdosta ryhdytään.

Tavoitelain tarkoituksena on ollut luoda lainsäädännöllinen perusta asunto-olojen kehittämiselle ja nykyistä kattavampi asuntotoimen suunnittelu- ja ohjelmointijärjestelmä. Asuntotoimen osalta puuttuvat tällä hetkellä pääosiltaan asunto-olojen kehittämistä koskevat lainsäädännölliset tavoitteet, missä suhteessa asuntotoimi on heikommin järjestetty kuin useimmat muut yhteiskuntapolitiikan lohkot. Asuntolainsäädäntöä meillä kyllä on jokseenkin runsaasti, mutta se koskee pääasiallisesti hallintoa ja menettelytapoja, ja vain vähäiseltä osin kehittämistavoitteita. Sitä paitsi sään-

nöstö on tällä hetkellä epäyhtenäistä, eikä muodosta selkeästi jäsenyvästä kokonaisuutta. Riittävien tavoitteiden ja lainsäädännöllisen perustan puuttuminen on johtanut siihen, että asunto-olojen kehittäminen on tapahtunut lyhytjänteisesti ja näkyvästi osaratkaisujen pohjalta. Tätä olotilaa parantamaan tähtää tavoitelakiehdotus.

Annetuissa lausunnoissa on yleisesti ottaen suhtauduttu myönteisesti ajatukseen luoda yhtenäinen lainsäädännöllinen perusta asunto-olojen kehittämiselle ja nykyistä parempi asuntotoimen suunnittelu- ja ohjelmointijärjestelmä. Mietinnön yhteydessä esitetyt asuntopolitiikan yleiset tavoitteet ovat yleensä saaneet hyväksymisen ja muodostuneet jo kuluvan vuoden aikana erääksi keskeiseksi lähtökohdaksi keskusteltaessa asuntopolitiikan kehittämisen linjoista. Myös itse lain säätämistä valtaosa lausunnon antajista on pitänyt perusteltuna, mutta varauksiakin on esitetty.

Merkittävänä on pidettävä oikeusministeriön kannanottoa, jossa se moittii esitystä siitä, ettei siitä ilmene riittävän täsmällisesti mitä ehdotetaan, mitä oikeusvaikutuksia lailla

tulisi olemaan ja keitä laki velvoitaisi ja keille annettaisiin oikeuksia sekä mitä oikeudellisia seuraamuksia noudattamatta jättämisestä olisi. Ministeriö puuttuu myös ehdotuksen sanonnalliseen sisältöön.

Oikeusministeriön kannanottoon on syytä suhtautua vakavasti niiltä osin, kuin se koskee ehdotuksen lainsäädännöllistä asua ja rakennetta. Sen sijaan vaatimusta, että periaatelain tasolla tulisi yksiselitteisesti ilmaista tavoitteiden yksityiskohdat ja seuraamukset voidaan tuskin helposti täyttää. Ehdotus esitetyssä muodossa tuskin myöskään poikkeaa kovinkaan paljon useisiin erityislakeihin sisällytävistä yleislinjoista koskevista tavoitteista. Otetaanpa vain vertauskohdaksi esim. eräät rakennuslain säännökset tai parhaillaan eduskunnassa käsiteltävänä olevan sosiaalihuoltolain asuimista koskevat säännökset. Olennaista lakiehdotuksessa olevien tavoitteiden kohdalla onkin, että ne osoittavat asuntopolitiikan painottamisen suuntaviivat ja muodostavat näin yhdessä kehikon, jonka pohjalta yksityiskohtaisissa toimenpidelaeissa määritellään tarkemmin, miten nämä tavoitteet on saavutettavissa. Lain arvostelua luonnollisesti vaikeuttaa se, ettei yksityiskohtainen säännöstö ole samanaikaisesti tarkasteltavissa.

Valtiovarainministeriö osaltaan toteaa, ettei tavoitelakia tulisi säätää lainkaan, vaan että tavoitteet voitaisiin paremmin asettaa toimikunnankin esittämässä asunto-olojen kehittämishajelmassa. Kyseisen kannanoton takana aivan ilmeisesti piilee se valtiovarainhallinnon pelko, että pitempikäisellä tarkastelulla voitaisiin sitoa vuotuisen budjettihallinnon kädet

asunto-oloja koskevia ratkaisuja tehtäessä. Tähän voidaan sanoa, ettei kyseisellä lailla luonnollistikaan voida sitoa vuosittaisia budjettitason ratkaisuja, mutta sen avulla voidaan luoda edellytykset tarkastella asunto-olojen kehittämisen resurssitarpeita kokonaisuutena ja näin myös selvästi parantaa asuntotoimen välittömien ja välillisten menojen kokonaiskehityksen ohjaamista. Tavoitelain ehdotukset ja siihen liittyvä kehittämissuunnitelma olisivat omiaan lähentämään finanssivaltion ja asuntohallinnon keskinäisiä yhteistoimintamahdollisuuksia sekä edistämään ymmärtämystä puolin ja toisin kummallakin hallinnonalalla.

Kolmantena esimerkkinä lausunnoista voi ottaa sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusneuvoston kannanoton, jossa ollaan erittäin huolissaan siitä, ettei lakiehdotuksen suhdetta rakennuslain säännöksiin ole riittävästi selvitetty. Tältä osin voi todeta, että eri hallinnonalojen yhteistoiminnan puute on suurimpia syitä heikkoon yhdyskuntarakentamiseen ja puutteellisiin asunto-oloihin. Hyvä asuinympäristö ei synny yksinomaan maapolitiikan, kaavoituksen, rakentamisen tai asuntopolitiikan keinoin, vaan kaikkien näiden ja monien muiden hallinnonalojen yhteistyönä. Tavoitelakiehdotuksessa on haluttu korostaa eri hallinnonalojen keskinäistä riippuvuutta, mutta samalla ehdottomasti välttää puuttumista toisen hallinnonalan sisäiseen säännöshierarkiaan. Mikäli tältä osin on syntynyt epäselvyyttä, ne voidaan varmasti poistaa lain sisältöä tarkistamalla, mutta unohtamatta tärkeää keskinäistä riippuvuussuhdetta.

Puuttumatta tarkemmin esitettyihin lausuntoihin uskon, ettei kuluva vuoden aikana ole ilmennyt mitään muutoksia siinä tarpeessa, jonka pohjalta ehdotus asunto-olojen kehittämistä koskevaksi lainsäädännöksi on tehty. Tämän mukaisesti tavoitelaki on syytä pikaisesti valmistella lopulliseen muotoonsa, jotta se voidaan saattaa vielä tämän eduskunnan käsiteltäväksi. Tässä valmistelutyössä on luonnollisesti syytä ottaa huomioon ne aiheelliset huomautukset, joita lausunkierroksen aikana on esitetty.

Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi

Osuuskunta Asuntomessujen hallitus on valinnut puheenjohtajakseen rakennushallituksen pääjohtajan Kalevi Sassin. Sassi oli aiemmin 1. varapuheenjohtaja.

Asuntohallituksen pääjohtaja Pekka Alanen valittiin 1. varapuheenjohtajaksi ja 2. varapuheenjohtajana jatkaa ylipormestari Teuvo Aura.

Hallituksen tähänastinen puheenjohtaja, pääjohtaja Olavi Lindblom jatkaa hallituksen jäsenenä.

Esitys on lyhennelmä alustuksesta, jonka pääjohtaja Pekka Alanen piti Asuntoliiton tilaisuudessa 29.3. -81 Helsingissä.

Hallituksen muut jäsenet ovat:
osastopäällikkö Leif Engfelt
toimitusjohtaja Matti Hurme
toimitusjohtaja Heikki Karppinen
johtaja Olavi Kauranen
kaup. johtaja Lauri Lairala
varatuomari Juhani Paloheimo
johtaja Pentti Petäjä
toimitusjohtaja Risto Piepponen
pankinjohtaja Lauri Suomela
pankinjohtaja Erkki Vartiainen
maat.metsät.tri Johannes Virolainen

Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken

Maaherra Kauko Sipponen

Viimeaikainen asuntohallinnon kehitys on merkinnyt asuntohallituksen ja lääninhallituksen tehtävien supistumista ja vastaavasti niiden huomattavaa lisäystä kuntaportaassa. Kehitys on ollutkin aivan oikean suuntaista, sillä kunnallinen itsehallinto lienee saavuttanut tason, missä entistä suurempi vastuu asuntoasioista joskin myös asianomainen valta luontuu parhaiten sinne missä asiat realisoituvat.

Tietyissä mielessä on palattu välivaiheiden jälkeen takaisin samaan »kuntavastuisuuteen», mistä lähdettiin liikkeelle viime vuosisadan lopussa työväestön asemaa parantavan asunto- ja sosiaalipolitiikan tunnuskun. Nimittäin vuoden 1891 säätyvaltiopäivät totesivat mm.: »Suurempain kaupunkien olot ovat nimittäin sellaiset, että niissä enemmän kuin muualla työväen täytyy tyytyä huonoihin asuntoihin, mutta näin ollen olkoon juuri myöskin näiden kuntain asiana tehdä kaikki minkä ne voivat, tässäkin kohden, parantaakseen työväestön tilaa. Jos kuitenkin tämä kunnalle olisi mahdotonta ja yritys olisi yleishyödyllistä laatua, pitäisi valtion sitä tarpeellisella laina-avulla edistämän.»

Vaikka aikaa on kulunut jo lähes 100 vuotta, on tässä yhä tutunomaista ja muuttumatonta ajatellen nykyisiä asumisongelmia ja niiden ratkaisutapaa.

Kuntien asuntohallinto on kehittynyt erityisen nopeasti aivan viime vuosina. Asuntoasioiden hoito kunnissa on pääsemässä eroon hajanaisuudestaan. Viime vuosina on asuntolautakuntia ja erillisiä asuntoasiaintoimistoja perustettu moniin kuntiin. Asuntolautakunnalle pyritään keskitämään kaikki kunnalle kuuluvat asuntoasiat, joista eräs tärkeimpiä on asunto-ohjelmissa esitettyjen tavoitteiden ja toteutumisen valvonta.

Myös on syytä erikseen todeta asunto-ohjelmien laadintarvelaitteen laajentaminen kaikkia kuntia koskeväksi. Kaudelle 1982-86 on esim. Keski-Suomen läänistä esitettävissä jo lähes kaikkien kuntien ohjelmat, mikä aiemmin ei ole ollut mahdollista.

Lääninhallituksen viimeaikainen rooli on ollut asuntohallituksen ja kuntien välimaastossa ja luonnehdittavissa välittäjän, koordinaattorin ja puolueettoman lausunnonantajan tehtäväksi. Lääninhallituksen kaavoitus- ja asuntotoimisto hoitaa lähinnä päi-

väkohtaiset kaavoitus- ja poikkeuslupa-asiat. Keski-Suomen lääninhallituksessa laajempi asuntopoliittinen selvitystyö ja linjanveto seurantoineen painottuu käytännössä lääninsuunnittelun puolelle. Lääninhallitus on antanut tähän asti merkittäviä läänin kuntia koskevia asuntopoliittisia lausuntoja kahdesti vuodessa: lausunnon kuntien asunto-ohjelmista mahdollisista lainakiintiöitä koskevine kannanottoineen alkukesällä sekä lausunnon lainoituksen erityistarvemäärärahasta, mahdollisesti kiintiökannanotoin syksyllä. 1982 nämä kaksi lausuntoa yhdistettäneen asuntohallituksen ennakko-ohjeiden mukaan.

Lääninhallituksen roolia alueensa kuntien asunto-olojen tiedonvälittäjänä olisi ehkä mahdollista syventää lisäämällä lääninsuunnittelun ja kaavoitus- ja asuntotoimiston tuntumaa kuntatason asumistilanteeseen. Tämä edellyttäisi kuntakierrosten suorittamista kenties kerran tai kahdesti vuodessa. Lääninsuunnittelu tutustui tällä tavoin kuntiin viime syksynä ennen erityistarvemäärärahaa koskevan lausunnon valmistelua. Toinen jäljelle jäävä vaihtoehto merkitsee kuntien asunto-olojen ja niitä koskevan lausunnon perustamista etupäässä kirjalliseen aineistoon: kuntien hakemuksiin ja saatekirjeisiin, muiden piirihallintoviranomaisten käsitykseen, väestö- ja asuntolaskentojen antamaan kuvaan kunnan asunto-oloista jne. Asia ei liene kuitenkaan yksioikoinen. Onhan väitetty paikallis- ja henkilötuntemuksen vähentävän päätöksentekijän kykyä objektiivisuuteen harjinnassa.

Lääninhallitus pitää tärkeänä, että kuntien toimivaltaa aravalainojen

myöntämisessä edelleen lisätään. Lääninhallitus on hiljattain lausunnossaan Asuntohallintotoimikunta II:n mietinnöstä asettunut ns. välittävän vaihtoehdon kannalle. Täysin kuntakeskeisen vaihtoehdon käyttöönotolle ei vielä löytynyt riittäviä edellytyksiä. Esim. kerrostalojen kustannusten hyväksymistä ei voitane jättää pelkästään kuntatasolla päätettäväksi. Tässä tarvitaan »kliininen valtion silmä», välimatka asuntohallituksesta kuntatasolle, jotta voidaan suhteuttaa rakennuskustannukset valtakunnallisessa verrannossa ja harjoittaa hintavalvontaa sekä pitää yllä urakkakilpailua sen alkuperäisessä merkityksessä.

Asuntohallintotoimikunta II:n esittämän välittävän vaihtoehdon toteuttaminen ei aiheuta lääninhallituksessa tarvetta henkilöstön lisäämiseen. Esitetty delegointi edellyttää myös lääninhallitusten ja asuntohallituksen kanssakäymisen lisäämistä, missä eräänä toteuttamismuotona voitaisiin soveltaa samantapaisia lääninkierroksia kuin erityistarvemäärärahan jaossa.

Myös asuntolainoituksen lainalajeittaisen käyttösuunnitelman sitovuutta voitaisiin lääninhallituksen mielestä keventää. Jo vuonna 1982 asuntohallitus perusti lainapäätösten lainalajeittaisen jaon kokonaan kuntien asettamaan etuoikeusjärjestykseen. Tästä aiheutui muutoksia valtakunnalliseen käyttösuunnitelmaan siten, että vuokra-asuntojen osuus lainoista pieneni viitisen prosenttia. Tämä vähennys kuitenkin tuskin kuvaa vuokra-asuntojen kysyntää.

Lääninhallituksen mielestä asuntolainojen kunnittaisen jaon avoimuutta tulisi asuntohallituksessa lisätä.

Perusteena käytetyt seikat ja numerotiedot tulisi selkeästi ilmoittaa kuntien tietoon. Edelleen tulisi valtion lainojen jaossa ottaa huomioon Aravalainoitukseen oikeutettujen määrä, joka vaihtelee kunnittain (samalla huolehtien luonnollisestikin siitä, että oikeutusta Aravalainoitukseen koskeva määrittely pysyy ajanmukaisena ja elinehdot ja niiden muutokset huomioonottavana).

Myös tulisi selvittää millaisella rästitai tasausmenettelyllä voitaisiin paran-

taa pienten kuntien mahdollisuuksia rakentaa yhdellä kertaa kuntakiintiönsä puitteissa omakotitaloja suurempia rakennuskohteita kuten esimerkiksi vanhustentaloja, rivitaloja tai pienimuotoisia kerrostaloja.

Maaherra Sipponen käytti puheenpuoron Asuntoliiton keskustelutilaisuudessa Jyväskylässä 31.5. -82.

Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus

Lainsäädäntöneuvos
Klaus Frösén
Sisäasiainministeriö

Voimassa olevan asuntotoimen lainsäädännön voidaan katsoa muodostuvan seuraavista säännöksistä:

a) asuntotuotantolaki ja -asetus sekä niitä vastaavat aikaisemmat lait ja asetukset ja asuntotuotantolakiin liittyvä laki asuntolainoitettuun vuokratuloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista,

b) laki ja asetus asuntojen perusparantamisesta,

c) laki ja asetus eräisiin lämmityslaitoshankkeisiin myönnettävistä lainoista ja korkotuesta,

d) laki ja asetus vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta,

e) asumistukilaki ja -asetus,

f) laki kunnille asuntoalueiden hankkimiseksi myönnettävästä korkotuesta ja siihen liittyvä asetus,

g) laki asuntojen hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta,

h) asuntosäästö-palkkiolaki ja -asetus,

i) laki asuntohallituksesta ja siihen liittyvä asetus,

j) laki asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä sekä laki ja asetus mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta ja laki eräisiin lämmityslaitosinvestointeihin myönnettävistä korkotukilainoista, joiden kummankaan nojalla ei enää myönnetä lainoja eikä korkotukea, mutta joilla edelleen säännellään niiden nojalla syntyneitä oikeussuhteita.

Tämän valtion tukimuotoja sääntelevän hallinnollisen lainsäädännön nähdään usein kernaasti huoneenvuokralain kanssa muodostavan asunto-oloja koskevan keskeisimmän lainsäädännön. Monasti tähän kokonaisuuteen halutaan sisällyttää myös asunto-osakeyhtiölaki ja joitakin muitakin yleisen lainsäädännön tai jonkun muun hallinnollisen toimen alaan kuuluvia lakeja.

Asuntotoimen lainsäädännön eräänlaisen peruslain on muodostanut asuntotuotantolaki eli aravalaki. Ensimmäiset aravalait annettiin jo vuonna 1949. Nämä korvattiin vuonna 1953 annetulla asuntotuotantolailla, joka puolestaan korvattiin vuonna 1966 an-

netulla uudella samannimisellä lailla. Muut asuntotoimen lainsäädäntöön kuuluvat lait ovat kaikki, asuntotuotantolain yhteydessä asuntohallituksesta annettua lakia lukuun ottamatta, tulleet voimaan viimeisen 10 vuoden aikana ja näistä suurin osa aivan viime vuosina.

Voimassa olevaa asuntotuotantolakia jouduttiin muuttamaan kahdesti jo ennen sen voimaantuloa. Tämän jälkeen lakia on jouduttu muuttamaan lähes joka vuosi ja useina vuosina kahdestikin. Vuonna 1980 annettiin jopa kolme hallituksen esitystä asuntotuotantolain muuttamisesta. Tämän lisäksi on lähes 10 vuoden ajan lakia vuosittain väliaikaisesti muutettu ja säädetty asuntotuotantolakia täydentävä laki asuntolainoitettuun vuokratuloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista, jota sitäkin on useaan kertaan muutettu. On ymmärrettävää, että tällaisten muutosten seurauksena asuntotuotantolaista on tullut hajanainen, terminologialtaan sekava ja muutoinkin osin epäjohdonmukainen kokonaisuus, mihin seikkaan mm. eduskunnassa on jo useamman muutosehdotuksen käsittelyn yhteydessä kiinnitetty huomiota.

Monet muutkin voimassa olevat asuntotoimen lait ovat syntyneet yksittäin ilmaantuneiden tarpeiden pohjalta ja kulloisissakin tilanteissa tarkoituksenmukaiseksi katsottu ratkaisun toteuttamiseksi. Asuntotoimen eri lait eivät näin ollen muodosta keskenään johdonmukaista kokonaisuutta. Eräät lait ovat joiltakin osin päällekkäisiä ja toisaalta taas eri tukimuodot ja ohjaukset eivät aukottomasti sovi yhteen.

Asuntotoimen lainsäädännön selkiyttävä kokonaisuudistus käynnistyi viime syksynä, jolloin asuntolainoitustajärjestelmän uudistamiseksi annettiin hallituksen esitys asuntotuotantolain muuttamisesta ja siihen liittyen esitykset erilliseksi laiksi vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta ja laiksi eräisiin lämmityslaitoshankkeisiin myönnettävistä lainoista ja korkotuesta. Asuntotoimen lainsäädännön kokonaisuudituksessa pyritään asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunnan hahmottelemaan kokonaisuuteen, joka muodostuisi koko asuntotoimen kattavasta mm. asuntopolitiikan tavoitteet määrittelevästä peruslaista sekä asuntopolitiikan yksittäisiä keinoja sääntelevistä erillisistä laeista.

Parhailaan on valmisteilla asuntotuotantolain uudelleenkirjoittaminen. Ehdotus uudeksi asuntotuotantolaiksi on tarkoitus saada valmiiksi ensi vuoden kevääseen mennessä. Uuteen lakiin on tarkoitus ottaa ainoastaan asuntotuotannon lainoitusta koskevat säännökset. Lain luottavuuteen ja ymmärrettävyyteen kiinnitetään valmistelussa erityistä huomiota.

Uuden asuntotuotantolain antamisen yhteydessä on tarkoitus myös koota vanhaa valtion lainoittamaa asuntokantaa ja vanhoja asuntolainasuhteita koskevat säännökset yhteen lakiin. Tällä pyritään pääsemään nykyisin jo erittäin vaikeasti hallittavissa olevasta säännöstöstä, jonka muodostaa vanhat aravalait ja nykyisen asuntotuotantolain kumotut säännökset, jotka on lakia muutettaessa ja uusia lakeja annettaessa täytynyt jättää vanhoja oikeussuhteita koskevana edelleen voimaan.

Myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain muutoksen valmistelu on käynnissä. Perusparannuslaista on tarkoitus saada koko maata koskeva pysyvä laki, johon koottaisiin kaikki perusparantamista koskevat säännökset. Hallituksen esitys pyritään saamaan valmiiksi kuluvan vuoden aikana. Niin ikään mainitun asuntotoimen peruslain valmistelu on parhaillaan käynnissä. Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta ehdotti tässä tarkoituksessa säädettäväksi lain asunto-olojen kehittämisestä, joka sisältäisi asuntopolitiikalle asetettavat tavoitteet sekä asuntotoimen suunnittelujärjestelmän perusteet. Tavoitelakitoimikunnan ehdotus on ollut laajalla lausuntokierroksella ja valmistelua on jatkettu lausuntojen pohjalta. Vielä ei kuitenkaan ole lopullisesti hahmottunut mistä kaikista asioista asuntotoimen peruslaissa olisi säädettävä ja mitkä seikat voitaisiin jättää yksittäisissä keino-laeissa suoritettavan säädöstämisen varaan.

Suurimman osan edellä tarkoitettua keinolakien kokonaisuudesta muodostavat jo voimassa olevat lait. Nykyisiä järjestelmiä on tarkoitus täydentää ensinnäkin asuntosäästö-palkkiojärjestelmään liittyvällä korkotukijärjestelmällä, jota koskeva lakiesitys on tarkoitus antaa eduskunnalle kuluvan vuoden kevätistuntokauden aikana. Niin ikään on edelleen valmisteltavana lakiesitys valtion lainojen myöntäminen vanhojen asuntojen hankintaan. Vanhojen asuntojen lainoitta-

miesta koskevia ehdotuksia on käsitelty jo useampaan kertaan tulo- ja meno- arvioesityksen laatimisen yhteydessä ja se tulee samassa yhteydessä ajankohtaiseksi tänäkin vuonna.

Mainittujen uusien keinolakien lisäksi mm. tavoitelakitoimikunta on ehdottanut säädettäväksi lain, jolla turvataan asunnonsaanti eräissä erityistapauksissa säätämällä kunnan velvollisuudeksi järjestää ainakin tilapäinen, vähimmäisvaatimukset täyttävä asunto asunnon tarvitsijalle. Tavoitelakitoimikunnan ehdotukseen uusi keino-laeiksi kuuluu myös laki asuntokannan käytön tehostamisesta ja laki vuokralaisdemokratiasta. Näidenkin lakien valmistelu on jo aloitettu. Tässä vaiheessa ei kuitenkaan ole vielä selvyyttä siitä, mitä mainitut uudet keinolait tulisivat pitämään sisälleen ja mitenkä niitä koskevien hallitusten esitysten valmistelu tulisi tapahtumaan.

Samanaikaisesti kuin asuntotoimen lainsäädännön kokonaisuudistus on käynnistynyt koko laajuudessaan on myös huoneenvuokralain kokonaisuudistuksen pitkäaikainen valmistelu sellaisessa vaiheessa, että sitä koskeva esitys voitaisiin eduskunnalle antaa. Muutama vuosi sitten käynnistyi myös oikeusministeriön johdolla asunto-osakeyhtiölain uudistaminen. Valmistelu tapahtuu tällä hetkellä oikeusministeriön asettamassa asunto-osakeyhtiölakitoimikunnassa, joka työskentelee ainakin kuluvan vuoden loppuun.

Asuntolainsäädännön ja asuntohallinnon uudistaminen

Kansanedustaja Pekka Löyttyniemi

Vuonna 1981 valmistui kaksi keskeistä komiteamietintöä, joiden tavoitteena on uudistaa asuntolainsäädäntöä ja asuntohallintoa. Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta laati lakiehdotuksen asunto-olojen kehittämisestä ja siihen liittyen suunnitelman asuntopolitiikan toimenpidelakien uudistamiseksi sekä valtakunnallisen asunto-olojen kehittämisohjelman aikaansaamiseksi. Asuntohallintotoimikunta II laati omat ehdotuksensa toimenpiteistä toimivallan edelleen siirtämiseksi asuntolainojen myöntämisestä kunnille niin, että ne voivat valtakunnallisten suunnitelmien puitteissa asiallisesti itse ratkaista niille osoitet-tavan asuntolainojen myöntämisvaltuuden käyttämisen eri lainalajien, talotyyppien ja hallintamuotojen osalta. Molemmissa komiteamietinnöissä on myönteistä ainesta asuntopolitiikan ja asuntohallinnon kehittämiseksi. Asioitten valmistelu mietintöjen pohjalta jatkuu ministeriössä.

Asuntolainsäädännön kehittäminen

Voimassa oleva asuntolainsäädäntö on syntynyt viimeisten vuosikymmenien aikana erillisinä osaratkaisuu-

kulloinkin ajankohtaisiksi koettuihin ongelmiin. Asuntolainsäädäntö ei tästä syystä ole muodostunut riittävä yhtenäiseksi. Kullakin uudella lailla on yleensä pyritty toteuttamaan joku uusi asuntopolitiikan keinojärjestelmä. Lisäksi voimassaoleviin lakeihin on tehty useita osittaisuudistuksia erillisinä epäkohtien korjaamiseksi.

Asuntolainsäädännön sekavuudesta johtuen on ollut tarpeen lainsäädännön selkeyttäminen. Edelleen on ollut tarvetta koota eri lakeihin sisältyvät ja eräät uudetkin asuntopolitiittiset tavoitteet erilliseksi asuntopolitiikan tavoitelaksi, joka samalla toimisi asuntolainsäädännön puitelakina. Lisäksi on ollut tarpeen luoda lainsäädännöllinen perusta asunto-olojen kehittämiseksi ja nykyistä parempi asuntotoimen suunnittelu- ja ohjelmointijärjestelmä. Toimikunnan ehdotuksen mukaan järjestelmän keskeisen normiston muodostaisi laki asunto-olojen kehittämisestä, jossa säädettäisiin yleisellä tasolla asunto-olojen lähiajan kehittämistavoitteista, asuntotoimen eri viranomaisten pääasiallisesta vastuusta sekä menettelystä yksityiskohtaisempien suunnitelmien ja ohjelmien laatimisessa.

Asuntopolitiikassa on viime vuosien aikana tapahtunut selvä painotuksen muutos. Niin kauan kuin keskeisenä ongelmana oli asuntojen määrällisen perustarpeen tyydyttäminen, tuki- ja muiden toimenpiteiden ensisijaisena kohteena oli uusien asuntojen tuottaminen. Nykyisin suurimmalla osalla väestöstä on kohtuulliset asumisolosuhteet. Heikoimmin asuvan vähävaraisen väestön, samoin kuin asuntomarkkinoille tulevien nuorten ruokakuntien asunto-olojen parantaminen ja asunnonsaannin turvaaminen on kuitenkin edelleen huomattava ongelma. Laki asunto-olojen kehittämiseksi tähtää uusien tavoitteiden asettamiseen siten, että asuntopolitiikkaa voitaisiin hoitaa nykyistä pitkäjänteisemmin.

Asumisen tavoitelaisissa kiinnitetään huomiota asuntojen ja asuinympäristön laatu- ja varustetason parantamiseen sekä niiden kehittämistavoitteisiin. Laissa asetetaan asuntopolitiikan perustavoitteet, säännellään asumisen vähimmäisväljyys ja asuntokannan laatu ja varustetasotavoitteet, korostetaan kohtuullisia asumismenoja ja asumisen tukitoimenpiteiden kohdentamistavoitteita, korostetaan asuntokannan käytön tehostamista sekä asuntojen perusparannus- ja -korjaustoimenpiteitä jne.

Tarvittavat keinot tavoitelaisissa määriteltujen asuntopolitiikan tavoitteiden saavuttamiseksi on pääosaltaan jo nyt käytössä ja välttämättömimmät säädökset niistä sisältyvät voimassa olevaan asuntotoimen lainsäädäntöön.

Taulukko. Valtion lainoittaman (AH+MH) ja vapaarahoitteen uustuotannon kehitys 1980-luvulla, jos tavoitteeksi asetetaan valtion lainoittaman tuotannon reaaliarvon säilyminen vuoden 1981 tasolla (Tavoitelakitoimikunta).

Valmistumisvuosi	Valtion lainoittamat asunnot		Vapaarahoitteiset asunnot		Koko tuotanto		Valtion lain. osuus koko tuotannosta, %
	asuntoja	h-m ²	asuntoja	h-m ²	asuntoja	h-m ²	
1981	25 500	77,0	24 000	84,0	49 500	80,4	51,5
1982	25 000	77,4	22 500	84,6	47 500	80,8	52,6
1983	24 500	77,8	21 700	85,0	46 200	81,2	53,0
1984	24 000	78,2	20 900	85,3	44 900	81,5	53,5
1985	23 500	78,6	20 100	86,0	43 600	82,0	53,9
1986	23 000	79,0	19 300	86,2	42 300	82,3	54,4
1987	22 500	79,4	18 500	86,5	41 000	82,6	54,9
1988	21 900	79,8	17 800	86,9	39 700	83,0	55,2
1989	21 300	80,2	17 000	87,4	38 300	83,4	55,6
1990	20 700	80,4	16 300	88,3	37 000	83,9	55,9
Yhteensä	231 900	78,7	198 100	85,9	430 000	82,0	53,9

Asuntotoimen eri lait eivät muodosta keskenään johdonmukaista kokonaisuutta, mikä puolestaan tekee kokonaisuudesta sekavan. Tarkoituksena on, että olemassa oleva asuntotoimen lainsäädäntö kirjoitettaisiin säädösten selkeyttämiseksi tarvittavilta osin uudestaan sekä täydennettäisiin olemassa olevaa asuntotoimen lainsäädäntöä uusia käyttöön otettavia keinoja koskevilla säädöksillä.

Esimerkiksi nykyinen asuntotuotantolaki on ehdotuksen mukaan tarkoitus jakaa esimerkiksi seuraaviksi erillisiksi laeiksi:

- Asuntotuotantolaki,
 - Laki asuntokannan parantamisesta,
 - Laki Lämpölaitosinvestoinneista,
 - Laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta (joka jo äskettäin säädettiin) ja
 - Laki, jolla kumottaisiin vanhojen asuntotuotantolakien osittainenkin voimassaolo.
- Edelleen on harkittu uusia käyttöön otettavia keinostoja koskevia lakeina:
- vanhojen asuntojen hankinnan tukeminen,
 - laki, jolla turvataan asunnon saanti,
 - laki asuntokannan käytön tehostamisesta ja
 - laki vuokralaisdemokratiasta.

Edellä mainittu suunnitelma laeiksi on alustava ja varmasti jatkossa joudutaan vielä pohtimaan eri lakien tarpeellisuutta. Tärkeätä olisi huolehtia erityisesti siitä, että asuntolainsäädäntö todella uudistustyössä selkiintyisi ja ettei jouduttaisi uuteen entistä pahempaan määräysviidakkoon.

Valtakunnallinen asunto-olojen kehittämissuunnitelma

Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta ehdottaa, että asunto-olojen kehittämisestä annettavassa laissa säädettävät tavoitteet käsiteltäisiin yksityiskohtaisemmin määrävuosiksi kerrallaan laadittavassa asunto-olojen kehittämishelmassa ja niistä johdettaisiin määräjäin konkreettinen toimenpideohjelma, josta Valtioneuvosto tekisi periaatepäätöksen.

Tämän perusteella toimikunta ehdottaa, että tavoitelaisissa säädettäisiin laadittavaksi joka toinen vuosi ainakin seuraavaksi viideksi vuodeksi asunto-olojen kehittämishjelma. Tämän ohjelman valmistelisi sisäasiainministeriön apunaan asuntohallitus. Valtioneuvosto käsittelee ohjelman, asuntoneuvoston kuultuaan, joka toinen vuosi tekisi sen pohjalta periaatepäätöksen. Tämä periaatepäätös saatettaisiin eduskunnan käsiteltäväksi Valtionpöytäkirjan 36 §:n 1 momentin mukaisen tiedonannon muodossa.

Aikataulullisesti olisi tarkoitus käsitellä asunto-olojen kehittämishjelmaa Valtioneuvostossa budjettivalmisteluyhteydessä ja periaatekannanotto saatettaisiin eduskunnan käsiteltäväksi touko-kesäkuussa. Tällöin eduskunnan ilmaiset käsitykset voitaisiin vielä ottaa huomioon lopullisessa hallituksen tulo- ja menoarvioesityksessä ja toimintalinjoja tarvittaessa muuttamalla seuraavan varainhoitovuoden aikana.

Asuntohallinnon delegointi

Hallinnossa ja sen kehittämisessä on ainakin periaatteessa pitkään ollu

keskeisellä sijalla pyrkimys tehtävien ja toimivallan delegoimiseen, uskomi- seen sille alimmalle viranomaiselle, jolla eri kannoilta katsoen on tarpeelliset edellytykset tehtävien hoi- tamiseen. Tästä johtuen on eräitä asuntohallitukselle ja lääninhallituk- sille kuuluneita asuntotoimen tehtä- viä siirretty kunnille. Kunnille on siirtynyt pääosin vuoden 1981 alusta lukien, seuraavat tehtävät:

- ennen 1.7.1968 lainoitettujen vuok- ra- ja asunto-osuuskuntatalojen vuokrien valvonta (uudistus toteu- tui 1.7.1980 lukien)
- henkilökohtaisten asuntolainojen myöntäminen itsenäisesti ilman asuntohallituksen lainan myöntä- miseen antamaa hyväksymistä
- henkilökohtaisten asuntolainojen siirtäminen ilman lääninhallituk- sen antamaa oikeutusta lainan siirtämiseen
- uudisomakotitalojen ja peruskor- jattavien omakotitalojen rakennus- suunnitelmien ja kustannusten hy- väksyminen sekä sijainnin hyväk- syminen uudisomakotitalojen osal- ta.

Edellä mainittujen tehtävien siirrot on tarkoitettu kaikkea lainojen haku- ja siirtomenettelyä yksinkertaistavana ja vuokratvalvontajärjestelmää yhte- näistävänä uudistuksena.

Asuntohallintotoimikunta II on sel- vittänyt toimeksiantonsa mukaisesti niitä toimenpiteitä, joita tarvittaisiin kuntien toimivallan edelleen lisäämi- seksi asuntolainojen myöntämisessä. Toimikunnan työn lähtökohtana on ollut pyrkimys asuntolainojen myön- tämisen uskomisen kuntatasolle siltä

osin kuin se toimikunnan esityksen mukaan on mahdollista lainojen myöntämiseen vaikuttavat eri näkö- kohdat huomioon ottaen ja lainoi- tettavien asuntojen laatua ja kustan- nustason kohtuullisuutta heikentämät- tä.

Toimikunta on päätenyt ehdotta- maan lähinnä ns. välittävän vaihto- ehdon mukaista tehtävä- ja toimi- valtajaon kehittämistä asuntolainojen myöntämisessä. Käyttösuunnitelman uudistamisen kannalta tämä merkitsee siihen nykyisin sisältyvän lainalaji- jakautumaa koskevan osan kirjoitta- mista niin, että lainat myönnetään kunnan eri hankkeiden lainoittami- sesta laatiman keskinäisen etuoikeus- järjestyslausunnon mukaisesti. Poik- keaminen kunnan etuoikeusjärjestyk- sen mukaisesta lainojen myöntämisestä olisi tehtävä käyttösuunnitelmassa mahdolliseksi siinä erikseen luetelluis- ta syistä.

Asuntohallintotoimikunta II:n eh- dotuksen mukaan kunnille siirtyviä tehtäviä olisivat:

- kunnalle osoitetun myöntämisoi- keuden pääasiallisesta käytöstä päättäminen eri lainoitus- ja hal- lintamuotojen kesken,
- talokohtaisella lainalla lainoit- tavien kohteiden ja henkilökoh- taisin asuntolainoin lainoitettavien asunto-osakeyhtiötilojen valitse- minen,
- pientalojen (=omakoti- ja rivitalo- jen) rakennussuunnitelmien ja kus- tannusten hyväksyminen asunto- hallituksen etukäteen vahvistami- en, laatua ja kustannuksia koske- vien ehtojen ja edellytysten puit- teissa,

- lainapäätösten tekeminen edellises- sä kohdassa tarkoitettujen koh- teiden osalta,
- rakennussuunnitelmien ja kustan- nusten tarkistaminen ja lainapää- töksen tarkistaminen niiden koh- teiden osalta, joille kunta on anta- nut lainapäätöksen,
- kunnan myöntämien talokohtais- ten lainojen maksaminen lainan- saajalle sekä
- kunnan myöntämien lainojen pe- rintätehtävien hoitaminen.

Toimikunnan muina ehdotuksina on syytä todeta tarve kehittää asunto- rahoituksen paikallisen tason neuvot- teluja lakisääteisen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmän puitteissa sekä rakennuttajaorganisaatioiden aseman

selkeyttäminen valtion lainoittamassa asuntotuotannossa. Toimikunta kiin- nittää niinkään huomiota asuntolai- nojen hakemis- ja myöntämismenet- telyn keventämistarpeeseen tehtävä- ja toimivaltajaon uudelleen järjestämisestä riippumattakin.

Toimikunta on jossain määrin tar- kastellut kysymystä lakisääteisten asuntolautakuntien perustamisesta ja tullut siihen tulokseen, että nyt eh- dotetun tehtävä- ja toimivaltajaon uudelleen järjestämisen kannalta ei asuntolautakuntien määräämiseen laki- sääteiseksi ole toistaiseksi välttämä- töntä tarvetta.

Uudistuksen toteuttamisajankohdan osalta toimikunta esittää kannanotto- naan, että se voisi tapahtua aikaisin- taan vuoden 1984 alusta lukien.

Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset

Ylijohtaja Teuvo Ijäs
Asuntohallitus

Valtionhallinnon kehittämisessä on viime vuosina valtavirtauksena ollut pyrkimys siirtää tehtäviä ja toimivaltaa keskushallinnolta lääninhallituksille ja kunnille. Asuntohallintoasioiden delegoimisesta valmistui vuoden 1978 lopulla mietintö, jossa ehdotettiin varsin radikaalisti siirrettäväksi tehtäviä asuntohallitukselta lääninhallituksille ja kunnille. Tästä kansliapäällikkö Hannuksen toimikunnan mietinnöstä annetuissa lausunnoissa useat tahot, mm. asuntoneuvosto ja asuntohallituskin katsoivat, että tehtäviä ja toimivaltaa voidaan hyvin siirtää kuntatasolle, mutta että läänintasolle tehtävien siirtäminen edellyttää väliportaanhallinnon uudistamista ja demokratisoimista.

Kesäkuussa 1980 annettiin laki asuntotuotantolain muuttamisesta. Tällä lainmuutoksella siirrettiin suuren yksimielisyyden saattelemana lukuisia tehtäviä asuntohallitukselta kunnille, joiden vastuu ja itsenäisyys asuntoalojen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä paikallistasolla näin entisestään korostui. Tulihan kuntien uudeksi tehtäväksi vuoden 1981 alusta lukien mm. henkilökohtaisten lainojen myöntäminen.

Tämä muutos merkitsi sitä, että kunta käsitteli viime vuonna ensimmäistä kertaa 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 lainoitettuihin asuntoihin ja niihin liittyvät lisälainat.

Nyt on jo mahdollista tehdä ensimmäisiä arvioiteja delegoinnin onnistumisesta. Heti aluksi on todettava, että yleisesti ottaen kokemukset ovat olleet myönteisiä. Kunnat ovat selviytyneet uusista tehtävistään keskimäärin jopa odotettua paremmin. Eräänä osoituksena delegoinnin onnistumisesta voitaneen pitää uuden toimikunnan asettamista keväällä 1981 miettimään, voitaisiinko toteutetun delegoinnin lisäksi siirtää myös muita tehtäviä keskushallinnolta kunnille. Tämän toimikunnan ehdotusten toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi vuoden 1984 alusta.

Ilmeisesti myös asukkaat ovat kokeneet kuntien päätöksenteon oikeudenmukaiseksi, koska kunnan päätöksentä asuntohallitukselle tehtyt valituk-

set ovat vuonna 1981 rajoittuneet 91 valitukseen. Näistä valituksista 58 koski omakotilainoja ja 36 osakelainoja. Valitukset ovat yleensä koskeneet myönnetyn tai siirretyn lainan määrää tai kunnan laatimaa etuoikeusjärjestystä. Useimmissa tapauksissa kunnan päätös valituksesta huolimatta on pysytetty voimassa, sillä vain 11 valitusta on viime vuonna johtanut kunnan päätöksen kumoamiseen ja palauttamiseen kunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Siirrettäessä päätösvaltaa asuntoasioissa lähemmäksi asukasta oli eräänä tavoitteena päätöksenteon nopeuttaminen ja päätösten saannin aientaminen. Tässä tavoitteessa ei vuonna 1981 kaikilta osin onnistuttu. Esimerkiksi omakotilainoja koskeneet päätökset olivat viime vuonna 1—2 kuukautta myöhässä vuoteen 1980 verrattuna. Tämä selittyy paitsi sillä, että ensimmäisellä kierroksella uudet tehtävät olivat luonnollisesti jossain määrin outoja ja monista asioista piti ottaa selvää, myös eräillä lainojen myöntämiseen liittyvillä uusilla määräyksillä (lämmitysjärjestelmän valinnasta aiheutuvat lainojen lisäykset ja ns. talvirakentajien valitseminen). Uskon, että kuluvana vuonna ei viime vuoden kaltaista viivettä enää esiinny, kun »harjoittelukierros» on takanapäin.

Lainojen siirtopäätösten osalta delegointi on merkinnyt ratkaisevaa päätöksenteon nopeutumista. Aikaisemmin lääninhallituksen päättäessä lainan siirrosta päätöksentekoprosessi kesti yleensä useita kuukausia. Nykyisin kunnat hoitavat vanhan aravalainan siirron nopeasti, muutamassa viikossa. Tällä seikalla on huomattavaa

merkitystä sikäläkin, että useissa kunnissa lainojen siirtotapaukset ovat lukuisempia kuin uusien lainojen myöntämiset.

Keskustelua delegoinnin yhteydessä on herättänyt kysymys missä määrin ja millä tavalla asuntohallituksen tulee antaa kunnille ohjeita. Eräät kunnat ovat katsoneet, että ohjeita on annettu liikaa ja että ne ovat liian yksityiskohtaisia. Toisaalta taas on saatu palautetta, jonka mukaan yksityiskohtainen ohjeisto on paikallaan sen helpottamiseksi päätöksentekoa kunnassa. Joka tapauksessa asuntohallituksessa tullaan jatkossa kiinnittämään erityistä huomiota ohjeiden antamistapaan pyrkimyksenä kuntien työn kaikinpuolinen helpottaminen ilman että puututaan kuntien päätöksentekoon.

Kokemukset kuntien keskusjärjestöjen kanssa yhteistyössä toimeenpannuista koulutustilaisuuksista ovat olleet myönteisiä. Kaikkiaan tehtävien ja toimivallan siirtämiseen liittyvää koulutusta annettiin 14 tilaisuudessa. Koulutuspäiviä kertyi 30 ja koulutukseen osallistui arviolta 1000 kuntien luottamusmiestä tai viran- ja toimenhaltijaa.

Saadut kokemukset osoittavat, ettei tehtävien ja toimivallan siirtämisellä saada aikaan merkittäviä supistuksia henkilöstön määrässä millään hallintotasolla. Keskushallinnossa delegointi merkitsi kahdeksan viran tai toimen lakkauttamista asuntohallituksesta. Kunnissa sen sijaan luottamushenkilö- ja viranhaltijaorganisaation kehittäminen edellytti lukuisia uusia virkamiehiä. Suomen Kunnallisliittoon kuuluvassa 377 kunnassa oli aikaisemmin asuntolautakuntia vajaassa 20 kun-

nassa. Nyt niiden määrä on noin 60. Lautakunnan perustamiseen on säännönmukaisesti liittynyt asuntosihteerin viran perustaminen. Kaikkiaan ns. maalaiskunnissa arvioidaan asuntosihteerit olevan nykyisin noin 120. Kaupunkikunnissa on tällä hetkellä noin 50 asuntolautakuntaa. Asuntoasioita hoitavan henkilöstön määrän arvioidaan kasvaneen kaupungeissa noin 100 virkamiehellä 2—3 viimeisen vuoden aikana.

Lopuksi on todettava, että kuntien asemaa asuntoasioittensa hoidossa on voitu viime aikoina parantaa muutoin-

kin kuin säännösteitse tehtäviä ja toimivaltaa siirtämällä. Tarkoitan tällä asuntohallituksen muuttunutta käytäntöä talokohtaisten lainojen jaossa. Esimerkiksi kuluvan vuoden lainajaoissa asuntohallitus on ottanut lähes poikkeuksetta huomioon kuntien näkemykset hankkeitten keskinäistä kiireellisyyttä tai paremmuutta puunnitessaan. Kuntien etuoikeusjärjestyksestä ei siis enää poiketa, ellei tähän ole pakottavaa syytä. Näin luodaan kunnille mahdollisuuksia harjoittaa entistä jäntevämpää ja suunnitelmallisempaa asuntopolitiikkaa.

Asuntoluottojen näkymät asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta

Pankinjohtaja Lauri Suomela
SYP

Asuntojen tuotantotarve

Suosituksessa valtioneuvoston asuntotuotantolain 21 §:n nojalla vahvistaman käyttösuunnitelman ja alueittaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi on lähdetty siitä, että aloitettavien asuntojen kokonaismäärä olisi 46.000 asuntoa vuonna 1982. Sen lisäksi asuntohallituksen ehdotus vuoden 1982 toiseksi lisämenoarvioksi asuntolainoituksen osalta tähtää 3.000 asunnon lisätuotantoon. Asuntohallituksen taholta on arvioitu, että 1980-luvun asuntojen poistuma olisi kokonaisuudessaan 16.000 asuntoa vuodessa. Poistuman arvioidaan sen mukaan 1980-luvun alkupuolella olevan vuodessa noin 0,9 % ja vuosikymmenen loppupuolella noin 0,7 % asuntokannasta. Tämän mukaisesti vuosikymmenen lopulla asuntotuotannon määrä olisi enintään 36.000—37.000 asuntoa vuodessa.

Mitä erityisesti vuonna 1982 alka-vaan tuotantoon tulee, voitaneen tässä matalasuhdannevaiheessa pitää perusteltuna esitystä, että valtion osallistaman tuotannon määrää tilapäisesti lisätään. Se ei kuitenkaan muuta

näkemyksiä asuntotuotannon alenevasta määrästä lähivuosina. On myös syytä uskoa, että rahoitus vuoden 1982 alkavalle tuotannolle näin lisätynäkin järjestyy.

Entä mikä on ns. vapaarahoitteisen tuotannon rahoitustilanne? Tätä on syytä kysyä, sillä edellyttäähän tavoiteltu kokonaistuotanto, että noin puolet siitä olisi vapaarahoitteista tuotantoa. Arviot tämän tuotannon toteutumisesta ovat olleet osin pessimistiset, osin hyvin erilaiset maamme eri osia ajatellen. Entiseen kokemukseen nojautuen voisi kenties sanoa, että tältäkin osalta tuotantotavoite toteutunee omakotivoittoisena. Ehkä on kuitenkin syytä juuri tämän tuotannon rahoituksen kannalta käsitellä ot-sikon edellyttämää asian toista puolta eli asuntoluottojen näkymää asuntosäästäjän kannalta.

Asuntosäästäjän asuntoluototus

On oikein puhua asuntosäästäjästä, sillä Suomen Pankin luotto-ohjeiden mukaan omaan käyttöön tulevan asunnon hankintaan myönnettävissä luotoissa Suomen Pankki edellyttää raha-

laitosten noudattavan etukäteissäästämiseksi asetettuja ehtoja. Ehdot ovat erilaiset riippuen siitä, onko kysymyksessä asuntosäästöpalkkiolain mukainen ensiasunnon tarvitsija, muu ensiasunnon tarvitsija tai asunnon vaihtaja. Kaikissa näissä tapauksissa edellytetään etukäteissäästämistä, joka asuntosäästöpalkkiolain mukaisessa säästännässä on 20 %, muussa ensiasunnon säästännässä 25 % ja asunnon vaihtotapauksessa 33 %. Jälkimmäisessä tapauksessa tosin omarahoitussuuteen voidaan harkinnan mukaan lukea myös myytävän asunnon hankintaan myönnetyn asuntoluoton kuoletukset. Tavallisestihan tällaisen asunnon rahoitus juuri tapahtuu myymällä vanha asunto, jossa luottoa saattaa olla vielä jäljelläkin.

Asuntosäästöpalkkiolain mukaiset asuntosäästäjät

Tällä asuntosäästäjäryhmällä tarkoitetaan 18—34 vuotiasta henkilöä, joka on ensiasunnon säästäjä. Sopimuksen voivat tehdä myös aviopuolisot, vaikka toinen heistä olisi jo ennen ensimmäisen talletuksen tekemistä täyttänyt 35 vuotta. Talletussuunnitelman mukaisten talletusten yhteismäärän on oltava vähintään 20 % hankittavan asunnon arvioidusta kauppa- tai hankintahinnasta. Tarkoituksena on, että tähän säästämistäjärjestelmään liittyisi myöskin valtion asuntolainalle antama korkotuki kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta, jolloin korkotuen määrä olisi 5 % korkotukilainaksi hyväksytystä vastaantulolainasta tai vastaantulolainan osasta. Ennakkotietojen mukaan vuoden 1981 päättyessä

oli avattu noin 30.000 asuntosäästö-palkkiotiliä. Asetettuihin säästämistavoitteisiin on ylletty tavanomaista asuntosäästämistä paremmin. Suunnitteilla oleva korkotuki ilmeisesti vauhdittaa nuorten ensiasunnon säästämistä ja säästämisen määrätietoisuutta. Käytettävissä olevien tietojen mukaan asuntosäästöpalkkiotilin käyttäjien rahoituskysyntä on vuonna 1983 suunnilleen 400—500 Mmk. Vuonna 1984 tuo kysyntä on todennäköisesti kaksinkertainen ja vuonna 1985 kysyntä säilynee niin ikään huomattavana. Kysyntä tietysti suuntautuu lähinnä Etelä-Suomeen ja yleensä suurempiin kaupunkeihin. Sen kohteena ovat säästämistietojen mukaan pienasunnot eli yksiöt ja kaksiöt. Mutta miten näitä asuntoja on saatavissa? Kuinka tuotanto sopeutuu tällaiseen äkilliseen kysyntään? Ellei se sopeudu siihen, on seurauksena kysyntäpaineen purkautuminen vanhoihin asuntoihin. Siitä on seurauksena kysynnän ja tarjonnan lain mukaan hintojen nousu. Pankkien kannalta asia sen sijaan on selvä. Jos asuntosäästäjä on täyttänyt asuntosäästämisen mukaiset säästämistavoitteensa, niin hän saa lainansa.

Muut ensiasunnon säästäjät

Tähän ryhmään kuuluvilta edellytetään hivenen suurempaa omarahoitussuutta eli 25 %. He eivät myöskään saa korkotukea. Niin kuin kaikissa asuntosäästämisaikavälissä, niin tietysti tässäkin etukäteissäästämistä on välttämättömyys. Tälle varttuneemmalle väestöryhmälle ehkä on tärkeää myös se, millaiset myyntimahdollisuudet

hankitulla asunnolla ovat olemassa. On ehkä syytä palauttaa mieliin, että vuoden 1981 kohteista alkaen asuntolainoitettujen omakotitalot ja asuntosakkeet ovat 27 vuoden ajan myyntirajoitusten alaisia eikä valtion lainaosuuden maksu vapauta rajoituksista. Myyntirajoitus ei tosin koske aviopuolisoa suoraan etenevässä tai takevässä polvessa olevalle sukulaiselle tai veljelle tai sisarelle myytyä huoneistoa. Muissa tapauksissa on myytävä kunnalle tai kunnan nimeämälle asuntohallituksen edellytykset täyttävälle luovutuksensaajalle huoneisto asuntohallituksen lunastushinnasta. Tässä on siis tapahtunut muutos sikäli, että ennen 1981 vuotta olevat omakotitalot ja asunto-osakkeet, jotka ovat saaneet valtion asuntolainoitusta, olivat rajoituksista vapaat, jos valtion lainaosuus on maksettu.

Lähinnä Helsingissä sovellettu ns. Hitas-menettely taas tarkoittaa sitä, että Helsingin kaupungilla on yhtiöjärjestyksen mukaan lunastusoikeus. Jos jokin huoneisto myydään, yhtiön hallitus määrittelee huoneiston hinnan, johon sisältyy rakennuskustannusten indeksin nousu, perusparannukset yms. Yhtiön hallitus on velvollinen vahvistamaan hinnan kaupungin kiinteistövirastossa ja kaupungilla on tällöin lunastusoikeus sanotusta hinnasta, jos se niin haluaa. Toisin sanoen, silloin kun on kysymys valtion varoin asuntolainoitettusta talosta tai talosta, joka on Helsingin alueella rakennettu kaupungin omistamalle tontille, ei huoneiston omistaja voi vapaasti myydä huoneistoaan käyvästä hinnasta edelleen. Tämä tietysti koskee kaikkia asunnonomistajia eikä ensiasunnon omistajaa, mutta il-

meisesti vaikuttaa niihin ensiasunnon omistajiin enemmän, jotka ovat jo iältään vanhempia.

Asunnonvaihtajat

Jo nykyisin tavallisista ja ilmeisesti vastaisuudessa yhä enenevä asunnon tarvitsijaryhmä ovat asunnonvaihtajat. Asunnonvaihtajankin tuli siis Suomen Pankin ohjeiden mukaan säästää etukäteen 1/3 tarvitsemastaan rahamäärästä eli uuden ja vanhan asunnon hinnan erotuksesta. Tämä merkitsee sitä, että asunnonvaihtaja ei voi ilman muuta uskoa saavansa asunnon vaihtoon tarvittavaa luottoa silloin kun hänellä vielä on vanhasta asunnostaan suuri osa maksamatta eli vanhana asuntolainana. Lisäksi on otettava huomioon, että mikäli asuntolainaa on edellä sanottujen myyntirajoitusten alainen, hän ei ehkä saa asunnostaan käypää hintaa. Jos asuntolainaa on jo maksettu tai asuntokauppa muuten on ollut niin hyvä, että omistuksen aikana riittävästi noussut, on tietysti helpompi vaihtaa asuntoa. Tällöinkin tarvittaneen lainaa ja on syytä muistaa, että tuo väliraha pitää olla säästettynä.

Yleisesti voidaan sanoa, että eri rahalaitoksilla on omat Suomen Pankin ohjeisiin perustuvat asuntorahoitussysteeminsä ja kun asiakas on täyttänyt oman osuutensa, on lainoituksen saaminen myös varmaa, ainakin omaan käyttöön tarvittavaan asuntoon.

Sijoitusasunnot

Yrityksillä saattaa olla tällaisia asuntoja, sikäli kun siihen tarvetta on. Yk-

sityisten osalta tilanne on vaikeampi. Vuokrasäännökset, irtisanomissäännökset ja verosäännökset kahlitsevat sitä. Toisaalla valitetaan vuokra-asuntojen puutetta. Päivitellään sitä, että kovan rahan vuokrahuoneistot häviävät. Ne muutetaan omistusasunnoiksi tai omistaja ottaa ne omaan käyttöönsä. Kun vuokra-asuntoja kuitenkin tarvitaan, niin kysytään mitä pitäisi tehdä. Ei tässä kaikki, vaan samanaikaisesti todetaan, että metsäomistajat esim. eivät myy metsäänsä. Eräänä syynä on se, että he eivät välittömästi tarvitse rahaa ja tarvittavia sijoituskohteita ei ole olemassa. Eikö tässä löytyisi yhtymäkohtaa? Teollisuus ei voi jäädä ilman puuta. Metsänmyyjää on vaikea pakkotoimin saattaa myymään omaisuuttaan. Olisiko mahdotonta ajatella, että sallitaisiin esim. yhden asunnon vuokratulot verovapaiksi. Asiaa sietäisi miettiä senkin vuoksi, että kovan rahan vuokratulot katoavat, yritykset eivät halua omistaa vuokrataloja niitä subventoidakseen ja vuokralaiset ovat tyytymättömiä vuokran määrään sekä siihen, että omistaja ei huolehdi vuokratalojen kunnosta.

Perusparannukset/peruskorjaukset

Artikkelin otsikko on edellyttänyt asuntoluottojen käsittelyä asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta. Tällöin ei sovi unohtaa vanhojen asuntojen peruskorjausasiaa, joka ilmeisesti joidenkin, vuosien kuluttua tulee entistä ajankohtaisemmaksi. Asuntokanta Suomessa tällä hetkellä on pääasiallisesti nuorta, mutta lähitulevaisuudessa jouduttaneen tämän

probleeman eteen. Asuntohallitus on tietävästi miettimässä keinoja asian ratkaisemiseksi niin valtion asuntolainoituksen kuin primäärirahoituksenkin kannalta. Menetelmä suuntautuneet vielä tässä vaiheessa omakotitalojen saneeraukseen, mutta on otettava huomioon, että joidenkin aikojen kuluttua jouduttaneen tilanteeseen, jossa ainakin suuremmissa kaupungeissa joudutaan miettimään keskieurooppalaiseen tapaan keinoja kokonaisten kortteleiden saneeraamiseksi siitä aiheutuvine väliaikaisine muuttoineen ja kaikkine muine hankaluuksineen. Naapurimaassamme Ruotsissakin on tästä jo kokemuksia, joten rahoitusmalleista voitaneen saada apua muualta. Nykyinen peruskorjaustarve ja sen rahoitus sen sijaan edellyttäneet hajanaisten säännösten parempaa koordinoitua ja selkeämpiä rahoitusjärjestelyjä.

Edellä oleva esitys asuntoluottojen näkymistä asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta antanee aiheen seuraavaan loppuotelmukseen:

Valtion osalainoittaman tuotannon ensisijaislainarahoitus lähitulevaisuudessa voitaneen vaikeuksista hoitaa. Asuntosäästäjän kannalta ensiasunnon säästäjien hyväksi on tehty aika paljon. Kaikkien asuntosäästäjien osalta vaihtoehtoja on useita. Asunnon säästäjän on toki otettava näistä päätöstä tehdessään selvää. Kaikki vaihtoehdot edellyttävät etukäteissäästäntää, mutta takaavat oman rahoitusosuuden säästännän jälkeen tarvittavan lainoituksen. Pahimmalta näyttää vuokra-asuntojen tuotannon osuus ja kuitenkin niitakin tarvitaan. Jos tästä ollaan yksimielisiä, niin pitäisi löytää myös uusia uria.

Maankäytön suunnittelu ja tavoitteet

Toimitusjohtaja
Erkki Nikkanen
Salpa Oy

Tausta

1960-luvulla alkoi Suomen väestörakenteessa tapahtua voimakkaita muutoksia. Pientilavaltaiset maaseutualueet eivät tarjonneet omistajilleen riittävästi työtä ja toimeentuloa, ja tämä aiheutti työnhakua ja muuttopainetta kaupunkikeskuksiin. Yleisesti kaupunkien oma maanomistus oli verrattain pieni, ja kaavoitustilanne keskeneräinen. Näin ollen kaupungeilla ei itsellään ollut valmiuksia ottaa vastaan suuria maaltamuuttojoukkoja. Tämä joudutti erityisesti suuremmissa asutuskeskuksissa rakentajien aktiivista tarttumista maanhankintatoimiin. Yhteistyössä kuntien kanssa tehtiin aluerakentamissopimuksia, jolloin myös kaavoitustyöt tehtiin hyvin nopeasti. Asuntotuotannolla pyrittiin ennen kaikkea siihen, että asunnot syntyivät nopeasti ja että ne olivat kohtuuhintaisia. Aluerakennustuotannosta on esitetty varsin kriittistä arvostelua. Kun kuitenkin muistaa 1960-luvun re-surssit, oli aluerakentaminen lähes ainoa keino, jolla voitiin kohtuullisilla kustannuksilla ja nopeasti poistaa huutava asuntopula asuntokeskuksista.

Eheyttävä rakentaminen

Kun alueet nyt alkavat olla valmiina, voidaan todeta, että useimmat aluerakennuskohteet ovat sisäisesti varsin onnistuneita asuntoalueita. Aluerakentaminen johti kuitenkin hajautettuun kaupunkirakenteeseen, jolloin kaupunkimaiseen asumiseen liittyvä palvelujen saatavuus on vaikeutunut. Samoin työ- ym. matkat koetaan rasittavina ja energiakustannusten kallistumisen takia myös asumiskustannuksia lisäävinä. Erikoisesti viime vuosina näihin seikkoihin on jouduttu paneutumaan ja uusia aluerakentamiskohteita ei juuri enää synny. Uudessa maankäytön suunnittelussa on pyritty entistä enemmän alueita täydentävään rakentamiseen tai ainakin uudisrakentamiseen on liitetty olevaan asutukseen.

Asukkaiden mielenkiinto omien asumisalueidensa suunnitteluun on lisääntynyt huomattavasti. Niinpä kaavoituksessakin on entistä enemmän alettu ottaa asukkaiden mielipiteitä huomioon.

Neitseellisiä kaavoitusalueita on entistä vähemmän otettu käyttöön, ja päähuomio on kiinnitetty kaavojen

saattamiseksi tämän hetken vaatimuksia vastaaviksi. Maanläheinen asuminen on ollut omiaan vaikuttamaan myös aluetehokkuuksien pienenemiseen olennaisesti entisestään. Kerrostaloalueiden rakennuskorkeuksia pyritään pudottamaan tasolle II-III kerrosta, joka merkitsee kaavoitetun tonttitehokkuden putoamista tasosta $e = 0,8$ tasolle $e = 0,5$. Pientalopuolella on tonttitehokkuus ollut 0,3-0,4. Kun asuntojen kysyntäpaine on siirtynyt yksitasoratkaisuihin, merkitsee tämä tonttitehokkuuden pudottamista tasolle 0,2-0,25.

Tehokkuuden laskeminen merkitsee automaattisesti sekä maapohja- että kunnallistekniikkakustannusten kohoamista, mikä taas on ristiriidassa asumiskustannustason tavoitteiden kanssa. Yleensä ympäristötavoitteissa pyritään pienimuotoiseen ja vaihtelevaan rakentamiseen. Tavoitteena on saavuttaa miellyttävä ja maanläheinen asumisympäristö. Kustannustaso- ja laatutasotavoitteet ovat jonkin verran ristissä keskenään. Tuottajan kannalta erityyppisten kohteiden rakentaminen pienissä yksiköissä eri alueille aiheuttaa runsaasti lisäkustannuksia verrattuna yhtenäiseen rakentamiseen samalla alueella. Olisi syytä selvittää, voidaanko näitä ristiriitoja vähentää parantamalla talotyyppejä »miljööstävällisiksi», mutta kuitenkin siten, että mahdollistetaan jatkuvasti myös teollinen rakentaminen samoilla alueilla, jolloin tuotantokustannukset yksikköä kohden voitaisiin helpommin hallita.

Kerrostalot kunniaan

Laatutason nosto ja väljyyden lisää-

minen ovat saavuttamassa eräänlaisen välitavoitteen, jonka ylittämisessä on vaikeuksia. Kesämökkien luvatussa maassa ihmiset alkavat vähitellen havaita, että kahta maalaismaista asuntoa ei yksi perhe jaksa kohtuudella hoitaa. Pihan ja kasvitarhan hoito kesämökillä ja omakotitalossa osuu samaan aikaan kesästä. Joudutaan ristiriitatilanteeseen kummassa oleillaan. Asutuskeskuksissa sijaitseva reilu kerrostaloasunto saattaisi tarjota useimmille parhaan vaihtoehdon asumismuotoja valitessa. Tällöin siirtyminen kerrostaloasunnosta selvästi maalaismaiseen ympäristöön kesäasunnoille tuo asukkaille todellisen vaihtelun, eivätkä vakituisen asunnon tekemättömät pihatyöt jää mieltä rasittamaan. Myös turvallisuuskysymykset näyttävät alkavan askarruttaa ihmisiä. Kerrostaloasunto koetaan aina selvästi turvallisemmaksi kuin yksinäinen pientalo.

Lähivuosien tavoitteeksi tulisikin kehittää uusimuotoisia kerrostaloja, joissa osa pientalojen mukavuuksista saadaan yhdistettyä keskeisellä paikalla sijaitsevan energiaystävälliseen kerrostaloon. Maankäytön suunnittelussa tämä merkitsisi vanhojen asuntoalueiden käytön tehostamista ja huomattavaa maan säästöä tuotannon siirtymässä väljästä pientalotuotannosta kaupunkimaiseen kerrostalotuotantoon.

Maapolitiikka

Kunnat ovat entistä aktiivisemmin pyrkineet ottamaan maapolitiikan hoidon käsiinsä. Erikoisesti tähän on johtanut 1970-luvun alussa kaupunkipäivillä tehty periaatepäätös, että uu-

sien asuntoalueiden kaavoitusta suoritetaan periaatteessa ainoastaan kaupunkien omistamille maille. Rakentajat ja rakentajat ovatkin lopettaneet täysin raakamaan oston asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta, koska sen saaminen rakennusmaaksi on varsin epätodennäköistä. Aikaisemmilta ajoilta on rakentajilla ja rakennuttajilla kuitenkin vielä maa-alueita kaava-alueiden ulkopuolella. Tällä taholla on selvästi ollut halukkuutta tarjota omistamiaan maita kaupungeille esimerkiksi siten, että maa-alueet vaihdettaisiin rakennustontteihin kaupungin omistamilta alueilta. Toimenpiteillä voitaisiin ilmeisesti nopeuttaa rakennustuotantoa niillä alueilla, jotka kaupunki toivoo pikaisesti rakennettavaksi. Jos näin voidaan hyödyntää esimerkiksi valmis kunnallistekniikka, saavuttaa myös kaupunki vaihdolla merkittävää etua. Joka tapauksessa kuntien maapolitiikan hoito on »kaavoitusmonopolin» käytön johdosta helpottunut olennaisesti ja kunnille on luotu paremmat edellytykset alueittensa tasapuoliselle kehittämiselle.

Kaavojen pikkutarkkuus

Viime vuosina on kaavoituksella pyritty lyömään kiinni jo pitkälti myös

talosuunnittelu. Tällöin ei yleensä ole voitu huomioida toteutustekniikkaa eikä kustannuksia. Rakentajapiireissä on koettu hyvin yksityiskohtaisesti kaavat vaikeiksi toteuttaa ja talosuunnittelun edetessä joudutaan varsin usein kaavojen muutoksiin. Kaavoituksessa olisikin pyrittävä luomaan edellytykset hyvän asumismiljöön muodostumiselle, mutta talosuunnittelijalle ja toteuttajalle tulee jättää riittävästi liikkumavaraa yksityiskohtien suunnitteluun. Yksistään aikaviive kaavanmuutoksissa aiheuttaa varsin huomattavia lisäkustannuksia toteutukselle.

Saneeraus

Vanhan kaupunkirakenteen säilyttäminen ja yksittäisten rakennusten peruskorjaus ovat aiheuttaneet uusia haasteita maankäytölle. Säilyttävä saneeraus on tulossa yhä selvemmin kuvaan ja tämä tulee asettamaan niin suunnittelijoille kuin toteuttajillekin suuren haasteen. Kaupunkikuvan eheyttämisen ja kansantaloudellisten säästöjen takia haaste on kuitenkin syytä ottaa vastaan ja pyrkiä yhteistyössä kaikkien osapuolten kesken täydentävän saneeraustoiminnan kehittämiseen.

Energian hankinnassa saatavat säästöt

Toimistopäällikkö
Martti V. Hilska
Asuntohallitus

Energian säästö on asia, josta puhutaan ja kirjoitetaan hieman eri tavalla riippuen siitä kuka puhuu. Seuraavassa käsittelen energian säästöä sekä hankinnassa, että käytössä. Tarkastelen energian hankinnassa tehtäviä säästöjä laajemmin, koska niistä puhutaan yleensä vähemmän vaikka niiden merkitys on usein suurempi kuin käytössä tehtävillä säästöillä.

Energian hankinta

Vaikka 1973:n energiakriisi oli nimenomaan hintakriisi, on ihmiskunta ruvennut myös tajuamaan, että uusiutumattomat energiavarat ovat rajallisia. Tämä rajallisuus voi näkyä jo nykyisen nuorison elinaikana. Kun ener-

gian rajallisuuden lisäksi on todettu energian tuottamisen aiheuttavan ympäristöhaittoja, on nuoriso huolestunut tulevaisuudestaan. Koska nuorisolle ei ole opetettu energiavarojen taloudellista käyttöä, ratkaisuna ongelmaan esitetään usein palaamista takaisin luontoon. Näin ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos lähdemme tosissamme poistamaan hukkakulutusta ja erilaisia häviöitä sekä siirtymään uusiutuvien energiavarojen käyttöön. Energia on kauppatavaraa, joka kulkee monien välikäsien kautta ja tällöin tapahtuu aina häviöitä. Häviöiden suuruus vaihtelee paljon eri välityspisteissä. Asian selvittämiseksi on syytä ottaa esimerkiksi muutama energia-

Esim. 1 kevytöljylämmitys

Raakaöljyä	1000 kg	jalostushäviöt	6 %
jalostus	— 60		
autoon	940 kg	kuljetus	2 %
kuljetus	— 18		
kattilaan	922 kg	kattilahäviöt	30 %
kattilahäviöt	— 277		
lämmitykseen	645 kg		

Raakaöljystä saadaan lämmöksi kevytöljylämmitykseen 64,5 %.

Esim. 2 Sähkölämmitys

Sähkölämmityksen osalle voidaan katsoa öljyllä kehitetty lauhdevoima, koska sitä ei tarvittaisi niin paljon, jos sähkölämmitystä ei käytettäisi.

Raakaöljy	1000 kg	jalostushäviöt	6 %
jalostus	— 60		
Laivaan	940 kg	kuljetus	1 %
kuljetus	— 9		
Voimalaan	931 kg	Voimalahäviöt	66 %
Häviöt	— 614		
sähköverkkoon	317 kg	Verkkohäviöt	6,5 %
Häviöt	— 21		
Lämmitykseen	296 kg		

Raakaöljystä saadaan sähkölämmityksessä lämmöksi 29,6 %.

Esim. 3 Sähkölämmitys ydinvoimalla

Ydinvoiman käyttämiseksi suoraan sähkölämmitykseen on suunniteltu pumppuvoimalaa Korpilahdelle. Tämä koskematon luontoa pilaava suun-

nitelma näyttää taloudellisesti tarkastellen seuraavalta:
Ydinpolttoaine joka vastaa 1000 kg raakaöljyä.

Polttoaine	1000 kg	Ydinvoimalahäviöt	75 %
Häviöt	— 750		
Voimalassa	250 kg	Siirtohäviöt	
Siirtohäviöt	— 15	Korpilahdelle	6 %
Korpilahdella	235 kg	Pumppuvoimalan	
Häviöt	— 94	häviöt	40 %
Pumpun jälkeen	141 kg	Jakeluhäviöt	6 %
Häviöt	— 8		
Lämmitykseen	133 kg		

Uraanipolttoaineesta saadaan sähkölämmitykseen 13,3 %.

Esim. 4 Kaukolämmitys

Raakaöljy	1000 kg	jalostushäviöt	6 %
Häviöt	— 60		
	940 kg	kuljetus	1 %
Kuljetus	— 9		
	931 kg	Voimalaitoshäviöt	16 %
Häviöt	— 149		
	782 kg	Jakeluhäviöt	10 %
Häviöt	— 78		
Lämmitykseen	704 kg		

Raakaöljystä saadaan lämmitykseen kaukolämmityksessä 70,4 %.

Jos muutetaan edellisissä esimerkeissä saadut tulokset siten, että nähdään montako kWh tuontienergiaa tarvitaan yhtä hyötykilowattituntia kohden lämmityksessä.

Esim. 1 Öljylämmitys	1,55 kWh
Esim. 2 Sähkölämmitys öljyllä	3,38 »
Esim. 3 Sähkölämmitys ydinv.	7,5 »
Esim. 4 Kaukolämmitys	1,42 »

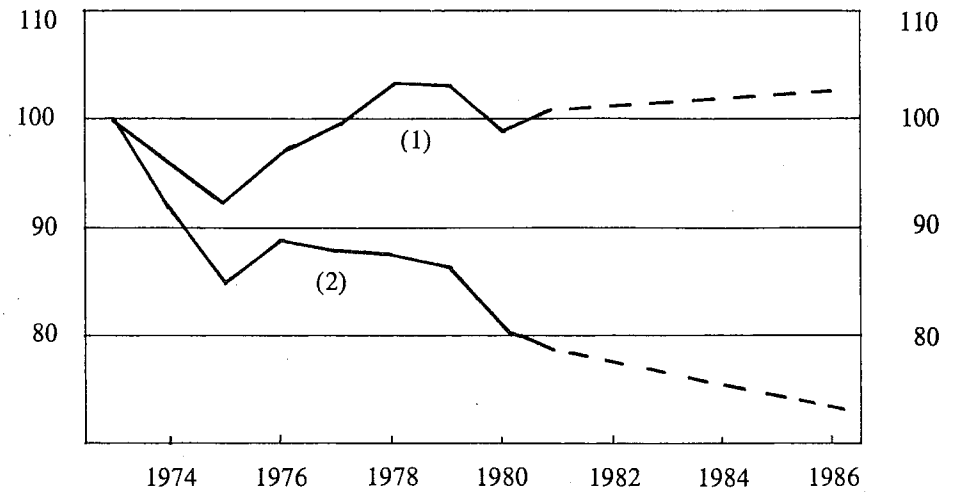
Edellä oleva esimerkki osoittaa

kuinka mieletön suunnitelma pumppuvoimalasta on.

Lämpö- ja sähköenergian hankinnassa ja siirrossa oikea politiikka on lauhdutusvoiman vähentäminen ja vastapainevoiman ja kaukolämmityksen lisääminen. Säästömahdollisuudet tällä sektorilla ovat 3—4 miljoonaa öljytonnia vastaava tuontienergia vuodessa.

Kehitys on mennyt tähän mennessä huonoon suuntaan, kuten seuraava taulukko osoittaa sähkön tuotannon osalta:

vuosi	tuotanto	tästä lauhdevoimaa	sähkön kotimaisaste
1960	8 367 GWh	1 566 GWh 19 %	70 %
1970	21 187 »	5 933 » 28 %	55 %
1980	39 900 »	17 740 » 44 %	25 %



Kuva 1. Teollisuuden energian ominaiskulutus 1973-1986, 1973 = 100

(1) SÄHKÖ
(2) POLTTOAINEET

Energiantuonti on noussut koko tuonnistamme 10 %:sta 25 %:iin. Mielestäni tällainen rakenteen muutos ulkomaankaupassamme ei voi jatkua. Suomi tarvitsee jatkuvasti investointihyödykkeitä ulkomailta ja tällöin harakoille menevä energian tuonti on pidettävä kurissa.

2. Energian käyttö

Energian käyttö voidaan jakaa karkeasti kolmeen ryhmään: Teollisuus, liikenne ja yhdyskunta.

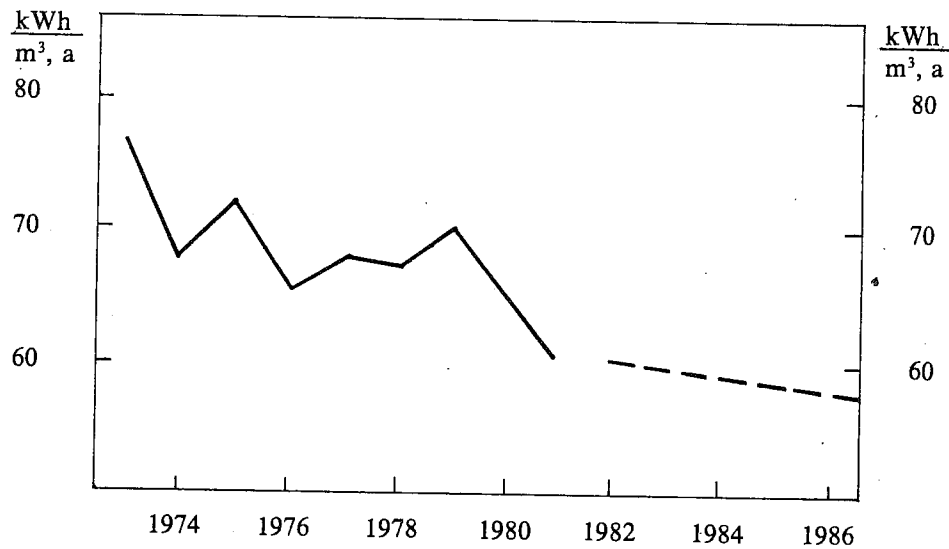
Osuudet 1980 olivat

Teollisuus	48 %
Liikenne	12 %
Yhdyskunta	40 %
	100 %

Teollisuudessa on paljon energian säästämahdollisuuksia. Kuvassa 1 on KTM:n Energiakatsaus 4 1981 esitetyt arviot. Kehitys voi mielestäni olla energian käytön kannalta edullisempiäkin. Tässä tullaan juuri siihen, että ostetaanko energiaa vai energiaa säästäviä tuotantohyödykkeitä.

Liikenteessä löytyy edelleen paljon säästämahdollisuuksia. Verotuksella jarrutetaan näitä säästöjä merkittävästi (esim. dieselmoottorin käyttö). Liikenteessä käytetyn kaluston kehittäminen vie aikaa, ja tästä johtuu että säästöt tulevat vasta vuosien kuluessa. Säästötavoitteet tuleekin asettaa hyvin pitkällä tähtäimellä.

Yhdyskunnan energian kulutus on KTM:n tilastoissa jaettu kahteen osaan nim. kiinteistöjen lämmitys ja muu kulutus. Kiinteistöjen lämmityksessä ovat säästötoimet vaikuttaneet.



Kuva 2. Kiinteistöjen lämmityksen ominaisenergia ¹⁾
¹⁾ Lämpötilavaihteluiden vaikutukset eliminoitu

Vuodesta 1973 lähtien on rakennusten ominaiskulutus pudonnut 25 % 80...60 kWh/m³. Kuva 2.

Mielestäni ominaiskulutuksen piene-
 neminen on suurempi kuin katkoviiva
 osoittaa, sillä 1975 esittämäni tavoite
 puolet kulutuksesta pois eli tavoitteen
 tulee olla keskikulutus 40 kWh/m³, on
 hiljalleen toteutumassa. Energian myy-
 jät ovat keksineet jarrutuskeinon esit-
 tämällä, että energiansäästöinvestoin-
 tien tulee olla kannattavia. Tällaiset
 väitteet asuntojen suhteen ovat mie-
 lettömiä, kun valtio maksaa asunto-
 tukena satoja miljoonia markkoja
 vuodessa ja tämä asuntotuki on suu-
 rimmalta osaltaan huonosta energia-
 taloudesta johtuvaa.

3. Tavoitteet

Energiapolitiikasta on Nesteen toimi-
 tusjohtaja Jaakko Ihamuotila Suomen

Kuvalehden mukaan esittänyt seitse-
 män erillistä politiikkaa, joista ener-
 giapolitiikka koostuu:

- teollisuuspolitiikkaa: yksistään met-
 säteollisuus kuluttaa kolmannek-
 sen maassa tuotetusta sähköener-
 giasta;
- finanssipolitiikkaa: öljystä kerä-
 tään erilaisia veroja noin 4 mil-
 jardin verran ja sähköstäkin puoli-
 sen miljardia;
- tulonjakopolitiikkaa: keskituloisen
 perheen ansioista kuluu 20 %
 lämpö-, sähkö- ja liikennemenoi-
 hin;
- aluepolitiikkaa: öljytuotteiden kul-
 jetuskustannustasaus ja kysymys
 Lapin halvan vesivoiman riistosta
 etelään;
- kunnallispolitiikkaa: yli 60 %:lla
 kaupungeistamme on oma energia-

- laitostai -yhtiö, jossa kunnalla
 on osake-enemmistö;
- ympäristöpolitiikkaa: koskien ra-
 kentaminen, öljyn kuljetukset,
 ydinvoimalat, autoliikenne, hiili;
- ulkomaankauppapolitiikkaa:
 Idänkauppamme on energiatuon-
 nin varassa. Energiaa joudumme
 aina tuomaan. Tämän vuoksi voi-
 daan sanoa, että energiapolitiikka
 on aina myös ulkopoliitiikkaa.

Kaikissa edellä luetelluissa politii-
 koissa on energian säästö tärkein asia.
 Säästö on kohdistettava koko energia-
 ketjuun ja ennenkaikkea sähkön tuo-

tantoon ja käyttöön. Sähkön tuotan-
 nassa ja käytössä onkin paljon sääs-
 tämisen aiheita. Toinen pitkän tähtäi-
 men tavoite on siirtyminen kotimai-
 siin uusiutuviin energiavaroihin, joiksi
 on katsottava lähinnä seuraavat: vesi-
 voima, puu, biomassat ja suora au-
 ringon säteily.

Mikäli hoidamme energiahuoltom-
 me oikein niin voimme parikymmentä
 vuotta pienentää häviöitä ja energian
 kulutus ei kasva. Tänä aikana tulisi
 valmistautua uusiutuvien kotimaisten
 energialähteiden käyttöön, jotta oli-
 simme valmiit 2000-luvun energiakrii-
 seihin.

Rakennuskustannusten kehitys 1980-luvulla

Toimistopäällikkö Markku Hainari
Asuntohallitus

Kustannukset kohonneet roimasti

Valtion lainoittaman asuntotuotannon rakennuskustannukset kohosivat vuonna 1981 (1.6.1981—31.1.1982) 2750 mk/asm²:n tasolle. Kun arvioidaan pääkaupunkiseudun rakennuskustannuksiksi noin 3250 mk/asm², muodostuu muun maan keskimääräiseksi rakennuskustannusten tasoksi viime lainoituskaudella 2680—2700 mk/asm². Vuonna 1980 vastaava luku oli noin 2300 mk/asm². Valtion lainoittaman asuntotuotannon rakennuskustannukset ovat kohonneet siten yhden vuoden aikana noin 17 %, näin vaikka pääkaupunkiseudun kohottavaa vaikutusta ei ole otettu huomioon. Nousuvauhti on siten jatkunut tasaisena koko 80-luvun. (Vuodesta 1979 vuoteen 1980 kohosivat kustannukset noin 18 %).

Pääkaupunkiseudulla oli vuonna 1981 aiempaa suurempi painoarvo koko valtakunnan keskimääräiseen kustannustasoon; purkautuihan tuolin vuonna 1980 suhdannesyistä siirretty yli tuhannen asunnon »varastosta» valtaosa. Rakennuskustannusten kohoaminen valtion lainoittamassa asuntotuotannossa on ollut 1980-

luvulla siten voimakasta esim. rakennuskustannusindeksiin verrattuna. Rakennuskustannusindeksi on näet kohonnut vuoden aikana tarkkailukaudesta riippuen seuraavasti:

			nousu %
syys	80 - syys	81	9,8 %
loka	80 - loka	81	8,7 %
marras	80 - marras	81	8,3 %
joulu	80 - jouluku	81	8,0 %
tammi	81 - tammi	82	6,7 %
helmi	81 - helmi	82	6,6 %
maalis	81 - maalisk	82	7,7 %

Vastaava prosentuaalinen kohoaminen vielä keväällä 1981 oli 11—12 %:n luokkaa. Tämän rakennuskustannusindeksin hitaan nousun olisi pitänyt ja pitäisi osoittaa varsin rauhallista hintatason kehittymistä myös valtion lainoittamassa asuntotuotannossa. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut.

Urakkakilpailut ovat yhä useammin tuottaneet sellaisen rakennuskustannusten tason, jota asuntohallitus ei ole voinut hyväksyä, vaan on jouduttu kiusallisiin tinkimistilanteisiin. Tämä ei ole ollut millekään osapuolelle, ei rakentajalle, rakennuttajalle saatika

viranomaiselle miellyttävää. Tilanne on ollut hyvin poikkeava esim. koko 70-lukuun verrattuna: Aravakustannukset eivät yleensä ns. »hulluja vuosia» lukuunottamatta ole nousseet rakennuskustannusindeksiä nopeammin, vaan jopa välillä huomiota herättävästi vähemmän; kun rakennuskustannusindeksi on noussut alle 10 %:n verran, asuntohallituksessa on ollut yleensä »helppo syksy», urakkakilpailutulokset on voitu hyväksyä lähes sellaisenaan.

Mikäli asuntohallitus ei kuitenkaan olisi puuttunut urakkakilpailutuloksiin, olisi kehitys oleellisesti ollut esitettyä nopeampi. Arvioisin, että kustannukset olisivat nousseet 100-150 mk/asm² nykyistä korkeammalle tasolle. Tämä olisi merkinnyt aravahintojen yli 22 %:n vuotuista kohoamista indeksin noustessa vain noin 8,0 %. Tilanne on erityisen yllättävä, koska Suomessa ehkäpä pääkaupunkiseutua lukuunottamatta on aiempaa verkkaisempi rakentamisen tahti, rakentamisen boomit kun ovat jälkeen jäänyttä aikaa.

Edellä esitetyt indeksilukujen nousuprosenttiluvut lupailevat vuodelle 1982 helpompaa kuin kuluneina vuosina on ollut. Yleisesti on lisäksi enusteltu myös rakennusalalla hiljaisia markkinoita. Myös tämä osaltaan on

kiristämässä kilpailua kaikilla rakentamisen sektoreilla. Ei ilmeisesti olekaan syytä ennakoida aravahintojen nousevan ainakaan viime vuotista vauhtia. Nousu jäänee alle 10 %:n. Tämäkin prosenttiluku nostaisi aravahintojen keskiarvon ensi syksynä noin 2950 mk/asm²:an. On kuitenkin melkoisen varmaa, ettei tätä tasoa ole saavutettavissa ilman asuntohallituksen voimakasta kustannusvalvonnan otetta ja ilman pidättäytymistä nykyvauhtisesta asuntojen laatu- ja varustetason nostamisesta.

Pääkaupunkiseudulla on jo pitkään odotettu arava-asuntojen hintatason suhteellista alenemista. Nykynäkymien mukaan tätä saadaan edelleen odottaa. Pääkaupunkiseudulla kun ei rakentamisesta ole tähänkään asti ollut pulaa; saatika sitten kesänä ja syksynä 1982. Onhan pääkaupunkiseudulla juuri purettu investointivero ja suhdannetalletukset. Tämä tulee melkoisella varmuudella pitämään rakentajien mielenkiinnon melko alhaisella tasolla aravarakentamisen suhteen. Kun tällä hetkellä on vaikeaa löytää alle 3500 mk/asm²:n kohteita, miten mahtaa olla ensi syksynä etenkin, kun rakennussuunnitelmien taloudellisuudessa ei vielääkään näy suuntaa »parempaan päin».

Suomen Asuntoliiton ASU-II projekti lähtöviivalla

Simo Järvinen
arkkitehti, safa

Yhteiskunnan rakenteellinen olemus ja kulttuuri heijastuu väistämättä rakennetun ympäristön ominaisuuksissa. Maamme elinkeinorakenteen muutoksen johdonmukaisena seurauksena on ollut yhdyskuntarakenteen muutos. Samalla on koko rakentamistapahtuma monimutkaistunut ja tuotanto teollistunut. Itse rakentaminen on ammatillisesti eriytynyt ja omatoimisuus kuihtumassa. Näin kansalaisten välitön vaikutusmahdollisuus oman olevan tai tulevan asuinympäristönsä kehittämiseen on kaventunut.

Perinteinen rakentaminen tarjosi runsaasti yksilöllistä liikkumavaraa ja tuotti silti yhtenäistä ja viihtyisää ympäristöä. Pyrkimys asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseen lähtee tältä taustalta. Järkevä yhdyskuntarakentaminen vaatii ja tulee vaatimaan yhteisöltä pitkäjännitteistä suunnitelmallisuutta, joka ei enää kaikilla tasoilla voi olla yksilön välittömässä vaikutuspiirissä. Välttämätöntä on silti kansalaisten osallistuminen aktiivisesti ja mahdollisimman laajapohjaisesti oman elinympäristön muovaamiseen, onhan asuinympäristö ja asunto ihmisen elämän keskeinen kehys. Elämänlaadun edistämiseksi olisi rakentami-

sen paremmin vastattava yksilöllisyyden sekä hyvän ja viihtyisän asumisen vaatimuksia.

Teollista rakentamista on mahdollista kehittää kohti avointa järjestelmärakentamista. Periaatteessa onkin olemassa eräitä rakentamisjärjestelmiä, joilla asukkaiden yksilölliset tarpeet on ratkaistavissa ja tyydytettävissä niin, että tuloksena on ilmeikäs ja yhtenäinen ympäristökokonaisuus. Kehän perinnerakentamisen periaatteen voi kiertyä pitkälle umpeen. Myönteisen yhteisön ja viihtyisyyden saavuttamiseksi se ei kuitenkaan yksin riitä. Viihtyisälle asuinympäristölle on oleellista toiminnallisten, psykososiaalisten ja rakennustaiteellisten vaatimusten samanaikainen täyttyminen.

Rakennettaessa ihmisen elinympäristöä on olennaista hahmottaa elinympäristön, psykososiaalisten järjestelmien ja kulttuurin sekä ihmisen käyttäytymisen, viihtymisen ja hyvinvoinnin kokonaisvaltainen riippuvuus-suhde. Tätä kokonaisuutta on tutkittu vain osa-alueittain ja todellisuutta yksinkertaistaen.

Tarvitaan koko kentän olemusta kartoittavaa syvällistä tutkimusta.

Nopeasti muuttuvassa yhteiskunnassa on perustutkimus silti vaarassa jäädä luonteeltaan historialliseksi. Nopea tie tutkimuksen rinnalla vastauksen saamiseen siihen miten asumista on kehitettävä on koerakentaminen. Sen on kuitenkin perustuttava tavoitetietoiseen ohjelmaan tuottaakseen tuloksia. Kokeilun luonteeseen kuuluu luonnollisesti niin erehdyksiä kuin myös oppimista ja mahdollisesti onnistumistakin. Oleellista koerakentamisessa on se, että se on kappale elävää rakentamisen todellisuutta. Tulokset ovat konkreettisia ja palvelevat välittömästi käytäntöä.

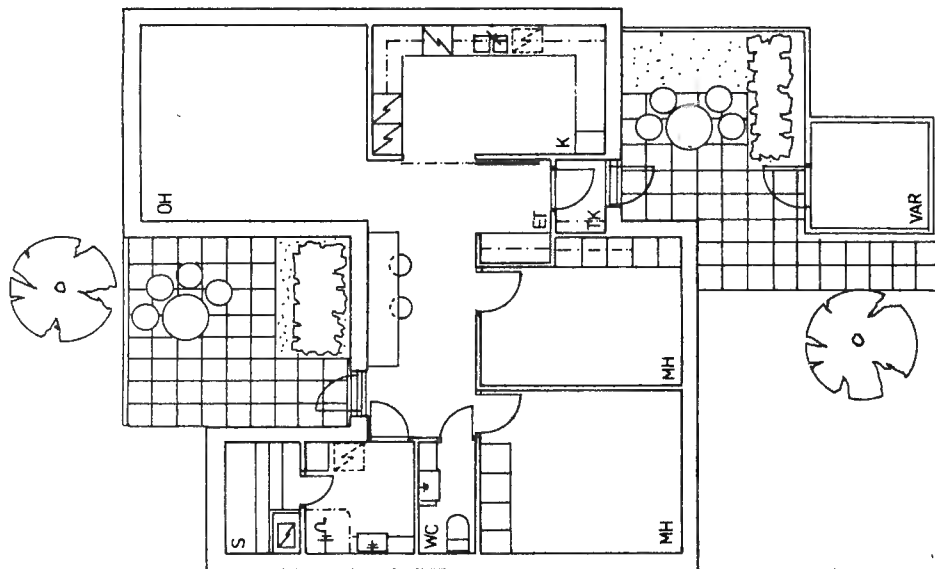
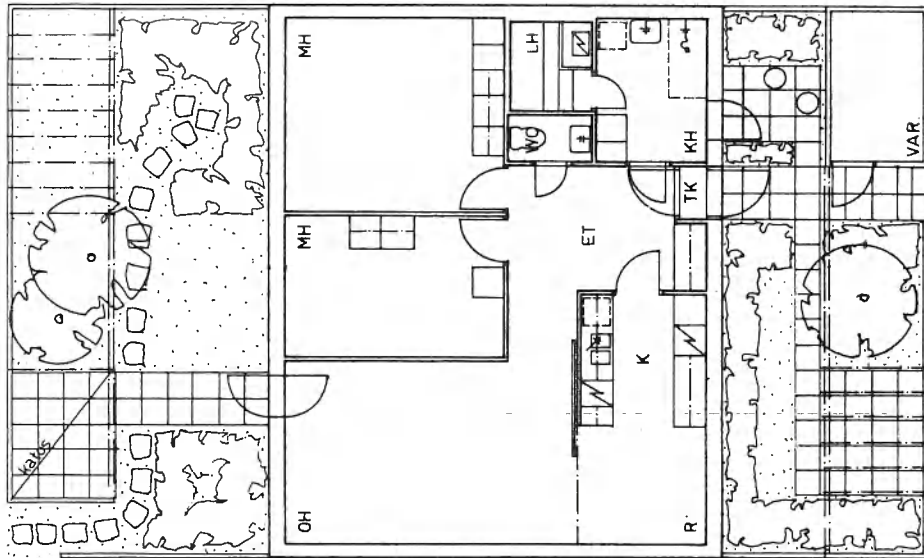
Asukkaiden osallistuminen asumisen ohjelmointiin, suunnitteluun ja rakentamiseen on myönteistä kansalaistoimintaa. Oikein ja harkiten kehiteltynä osallistuminen tuo uusia lähtökohtia teollistuneeseen asuntosuunnitteluun ja tuotantoon. Asukkaiden yksilölliset tarpeet ja tavoitteet on toteutettavissa harkiten varsin kohtuullisin kustannuksin ja ilmeisesti myös viihtyisyys kasvaa ja voidaan luoda kestäviä ympäristöarvoja, jotka täyttävät myös yhteisön vaatimukset. Asiantuntijoiden tehtävä osallistuvassa suunnittelu- ja rakentamisprosessissa on kuunnella, opastaa, neuvoa ja ohjata asukkaita heidän asumistarpeitensa täyttämässä. Kuitenkin myös kritiikki saattaa olla tarpeen tavoitteiden hahmottamisessa. Asukkaiden resurssit ovat yleensä rajalliset. Takaiskujen välttämiseksi on myös kustannuskysymyksiin suhtauduttava täydellä vakavuudella.

Suomen Asuntoliiton ASU-I projekti osoitti, että asukkaiden asumistavoitteet on toteutettavissa tavan-

omaista rakennuttamista paremmin, mutta että hankkeisiin on varattava myös tavanomaista enemmän aikaa ja suunnitteluresursseja ja että kustannukset jonkin verran nousevat, ollen silti hallittavissa. Asukkaiden osallistumisessa painopisteen tulisi ilmeisen selvästi olla hankkeen ohjelmointi- ja esisuunnitteluvaiheessa. ASU-projektiin liittynyt tutkimus toi tämän keskeisen tuloksen. Osallistumisjärjestelmää luotaessa on myös rakennuttamismenetelmiä kehitettävä. Periaatteellisia ongelmia ovat asukkaiden ja rakennuttajien riskit ja kustannusvastuu. Näiden selvittämistä kartoitetaan ASU-II projektissa.

Keskeiseen asemaan osallistumista edelleen kehitettäessä nousee saatujen kokemusten perusteella kansalaisten asumistietouden lisääminen sekä hankkeita valmisteltaessa asukkaiden ja asiantuntijoiden avoin vuorovaikutus. Tyypillistä asukkaiden projekteissa esittämille tavoitteille on ollut markkinoilla yleisesti esiintyvien tyyppiratkaisujen selvä heijastuminen näissä esityksissä. Ilmiölle on luonnollinen selitys. Ihmiset, jotka hankkivat itselleen uutta asuntoa, seuraavat tietysti kiinteästi päivä- ja aikakauslehdissä esiintyvää informaatiota ja mainontaa asumisesta ja asuntoratkaisuista.

Suunnittelijoiden tuntemat hyvät ratkaisut julkaistaan ammattilehdissä, joka ei tavoita suurta yleisöä. Asuttavuudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaiset esimerkit saavat täten valitettavan vähän julkisuutta ja yleisön tavoittaessaankin tieto paremmasta asumisesta hukkuu yleiseen informaatiotulvaan. Tilanne



ei voi olla kuvastumatta yleisissä käsitöksissä, mitä hyvä asuminen on tai tulisi olla.

Pyrittäessä asumisen kehittämiseen on täten keskeistä voida nostaa tulevien asukkaiden asumistietouden tasoa ja saattaa heidän tietoonsa laajempaa kokemusta hyvästä asumisesta ja sen edellytyksistä. Erityisesti on hyvien asunto- ja asuinympäristöratkaisujen ja -toteutusten tunnetuksi tekeminen tärkeää. Perustellut ja todellisiin tarpeisiin pohjautuvat asukkaiden tavoitteet voidaan muodostaa vain asiallisen asumistietouden pohjalta. Tähän tullaan AS-II projektin yhteydessä kiinnittämään huomiota. Asumistietouden lisääminen vaatii silti selvästi laajempia toimenpiteitä.

Vaikka onkin selvää, että asukkaan itsensä tulisi olla parhaiten selvillä asumistarpeistaan ja tavoitteistaan, ei ole mitenkään selvää, että hän on tiedostanut todelliset tarpeensa ja tavoitteensa. Normaaliin suunnitteluprosessiin kuuluva tavoitteiden kriittinen arviointi ja tavoitteiden tarkistaminen laajempaan tieto- ja kokemustaustaan pohjautuen on tällöin asukkaiden asumisen lähtökohtien kirkastamiseksi ensiarvoisen tärkeää todella käyttökelpoisten asuntoratkaisujen pohjaksi. Myös tämä kävi ilmi ASU-I tutkimuksesta.

Laajentamalla ja syventämällä asukkaiden ja ammattisuunnittelijoiden vuorovaikutusprosessia normaalin tilaussuunnittelun suuntaan, jossa ammattisuunnittelija osallistuu perusratkaisun muokkaamiseen esitettyjen tavoitteiden pohjalta, selvittää tavoitteita ja ohjaa tavoitteiden tarkentamista tai tarkistamista, päästään varmasti asukkaalle käyttökelpoisimpiin ratkaisuihin. Kun samalla rakennuttamismenettelyissä huomioidaan kustannusvastuu- ja riskikysymykset, on asukkaille tuotettavissa parhaiten heidän todelliset perustellut asumistarpeensa täyttävä asunto suhteessa käytettäviin resursseihin.

ASU-II kokeilu pohjautuu ASU-I projektista saatuihin tietoihin ja kokemuksiin. ASU-I projektin asunnot valmistuivat helmikuussa 1981. ASU-II kokeilu kohdistuu suunnittelun ohjelmointi- ja esisuunnitteluvaiheisiin, joihin ASU-I:n perusteella asukkaiden osallistuminen on tärkeää painottaa. Kokeilun tarkoituksena on kehittää edelleen menetelmiä asukkaiden osallistumiseen asuntonsa suunnitteluun ja erityisesti tämän suunnittelun ohjelmointiin ja rakennuttamisjärjestelmään.

Kokeilu konkretisoituu Viikinmäelle rakennettavana 25-30 asunnon pienentaloryhmänä. ASU-II projektiin nivel-

Asuntoliiton perustama asukkaiden myötäsunnitteluprojekti, Asu 2, joka on jatkoa jo asutulle ensimmäiselle kohteelle, on hyvässä vauhdissa. Kevään aikana on pidetty useita asukastilaisuuksia, joissa on pohdittu suunnitelmavaihtoehtoja. Jokaisen asuntohankkeen säästäjäruokakunta valitsee ehdotuksensa, jotka nivelletään kokonaisuudeksi ja edelleen luonnoksista pääpiirustuksiksi.

Oheissa on Viikkiin rakennettavien rivitalojen kaksi asuntovaihtoehtoa, jolta pohjalta asukkaat voivat tehdä asutokohtaisia muutosesityksiä.

Luonnokset ovat Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakan.

tyy tutkimus, jonka painopiste on ohjelmointia, esisuunnittelua ja rakennuttamista välittömästi palvelevissa osa-alueissa. Tutkimusta johtaa yliarkkitehti Pentti Pantzar ja tutkijaksi on Asuntoliiton toimesta kiinnitetty Timo Savinen. Varsinaisen projektin vetovastuu on Salpa ja Keskus-Sato

Oy:llä. Vastuuhenkilöinä toimivat rakennuspäällikkö Mikko Tyrynlahti ja osastonjohtaja Pentti Järvinen. Suur-Helsingin Osuuspankin asuntosäästäjistä on jo joukko tulevia asukkaita ilmoittautunut mukaan. Hanke toteutetaan tällä kertaa ilman valtion asuntolainaa.

Energiatalouden informaatiopaketti

Jokainen rakentamisen kanssa tekemisissä oleva joutuu ottamaan kantaa ja ratkomaan myös energiansäästöön ja energiatalouteen liittyviä kysymyksiä. Päätöksentekijäin, suunnittelijain ja tarkastavien tahojen ohella tietenkin rakentaja ja käyttäjä on tiedon tarpeessa. Kunnalliset rakennusviranomaiset joutuvat päivittäin, jatkuvasti näiden kysymysten eteen ja antamaan informaatiota edelleen.

Rakentajain Kustannus Oy on jo muutaman vuoden ajan täyttänyt myös energiansäästöön alueella olevia tietoaaukkoja. Lyhyessä ajassa kustannusyhtiö on tuottanut melkoisen joukon

alan oppaita, joita on jo valmiina ilmalämmityksestä, kodin tulisijoista, maalämpö - lämpöpumpuista ja pientalon sähkölämmityksestä. Omakotitalon luonnonmukaisia ja luontoa hyödyntäviä lähtökohtia selvittää Luonnonmukainen talo.

Tarvitsijain käytettävissä on nyt myös tyyppitalojen esittelykirja, Talopas.

Energiansäästökirjojen lisäksi Rakentajain Kustannuksen Talo ja kotikirjasarjassa on kymmenkunta muuta rakentamisen ja sisustamisen opaskirjaa tiedon pohjaksi ja taidon lisäämiseksi.

26 perhettä muutti VATROn omaksilunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATROn toimesta rakennettu Asunto Oy Meiramikuja Espoon Järvenperässä on uudella tavalla toteutettu vuokratalo, jossa asukkaalla on mahdollisuus lunastaa huoneisto omakseen kahden vuoden asumisajan jälkeen. Maaliskuun alusta tuli voimaan laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta. Sen mukaan vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen heti, jos hän on asunut vaadittavat kaksi vuotta saman vuokrantajan omistamassa muussakin kiinteistössä.

Asunto Oy Meiramikuja käsittää 7 yksi- ja kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 26 asuntoa. Asunnot ovat kaksioita ja kolmen ja neljän huoneen ja keittiön huoneistoja. Jokaisessa asunnossa on lisäksi oma sauna.

Asuntojen hinnat muodostuvat varsin kohtuullisiksi, mikäli lunastaminen tapahtuu mahdollisimman varhaisessa vaiheessa eli vaaditun kahden vuoden jälkeen. Arvion mukaan neliöhinta on noin 2.500 markkaa ja tähän voi saada henkilökohtaista aravalainaa tuloista riippuen aina 60 prosenttiin saakka.

Huoneistojen vuokrat nousevat tosin yli 21 markkaan/m²/kuukaudessa.

Mikäli asukas ei tuloistansa johtuen saa henkilökohtaista aravaa, on hänellä kuitenkin mahdollisuus lunastaa asunto pankki- ym. rahoituksella. Tällöin asunnosta tulee vapaarahoitteinen ja sen saa myydä rajoituksitta. Rajoituksista on mahdollisuus vapautua myös viiden vuoden kuluttua lunastamisesta. Tällöin täytyy maksaa pois valtion asuntolaina, siitä saatu korkoetu verrattuna pankkilainoihin sekä korkoa tälle korolle.

Uuden järjestelmän suosiota kuvaa hyvin se, että VATROon tuli huoneistojen haku aikana lähes 1.000 Meiramikujan asuntoja koskevaa tiedustelua ja hakemuksiakin tuli runsaat 500. Sekatalojärjestelmän aikaansaamisella mahdollistetaan se, että perhe jo asuntosäästöaikanaan saa asua tulevassa omassa asunnossaan ja vapauttaa näin tavallaan muita vuokra-asuntoja niitä tarvitseville. Tosin on huomattava se, että perheen on näihinkin asuntoihin muuttaessaan täytettävä vuokra-asunnoille asetetut tulorajaehdot.

Rakentamissäännösten kehittäminen tehtyjen ehdotusten pohjalta

Ylijohtaja Olavi Syrjänen
Sisäasiainministeriö

Eduskunta hyväksyi vastauksessaan hallituksen esitykseen n:o 3 vuoden 1969 valtiopäivillä lausuman, jossa edellytettiin hallituksen ryhtyvän toimenpiteisiin rakennuslainsäädännön kokonaistarkistuksen aikaansaamiseksi, koska rakennuslaki lukuisten muutosten johdosta oli tullut sitä käyttämään joutuville hankalaksi ja vaikeasti tulkittavaksi. Tämän vuoksi tammiukuussa 1970 aloitettiin rakennuslain kokonaisuudistustyö, joka edelleenkin on vireillä. Tämän 12 vuoden aikana on rakennuslakiin ja -asetukseen tehty vielä lukuisia uusia muutoksia ja luotu kokonaan uusi Suomen rakentamismääräyskokoelma.

Edelleen ovat voimassa tosin vieläkin vahvempina ne tekijät, jotka olivat syynä rakennuslain kokonaistarkistuksen aloittamiselle. Lainsäädäntö edustaa aina valmisteluajansa ajatusmaailmaa ja tarpeita. Kun nykyinen rakennuslaki valmisteltiin sodan jälkeisenä aikana ajatuksena uudisrakentamisen mahdollisimman tehokas toteuttaminen, on selvää, ettei laki nykyisissä oloissa voi enää palvella hyvää suunnittelua. Me etsimme Suomessa rakentamiselle uutta suuntaa.

Sangen tarpeellista olisi, että lainsäädäntö olisi meitä ohjaamassa ja kannustamassa sellaiselle tielle, jolla rakentaminen voi tulevaisuudessakin luottavaisesti tapahtua.

Sisäasiainministeriön apuna toimineen kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnan 1974 laatima rakennuslainsäädännön uudistamisen periaatemietintö on ollut pohjana sille laajalle ja pitkälle valmistelutyölle, jota periaatemietinnön jälkeen on lähes 10 vuoden ajan tehty. Kokonaistarkistus tulee pian poliittiseen tarkasteluun.

Vuosina 1979-1981 on valmistunut useita rakennuslainsäädännön sekä kaavoitus- ja rakennustoimen hallinnon kehittämistä koskevia ehdotuksia. Koska ehdotusten laatimista koskevat toimeksiannot ovat olleet erilaisia samoin kuin toimielinten kokoonpano, ehdotukset ovat osittain päällekkäisiä ja keskenään ristiriitaisiakin.

Pyrin seuraavassa esittämään näkökohtia niistä toimenpiteistä, joihin tulisi lähitulevaisuudessa ryhtyä valmisteltujen eri ehdotusten johdosta. Tässä tarkastelussa on lähtökohdaksi otettu seuraavat selvitykset:

- rakennuslakiuudistustyöryhmän ehdotus laiksi maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta 2.6.1981 (SM kaavoitus- ja rakennusosasto, mietintö 3/1981),
- kaavoitushallintotoimikunnan mietintö (komiteanmietintö 1979:18)
- pientaloryhmän mietintö vuodelta 1979,
- kaavoitus- ja rakennustoimen byrokraatiatyöryhmän mietintö (SM kaavoitus- ja rakennusosasto, mietintö 1/1981),
- rakennustarkastustoimikunnan mietintö (komiteanmietintö 1981:53),
- osallistumistoimikunnan mietintö (komiteanmietintö 1981:54), ja
- hallinnon oikeusturvakomitean mietintö (komiteanmietintö 1981:64).

Lisäksi tarkastelen Rakeva-säätiön teettämän rakentamisen byrokraatiatutkimuksen eräitä ehdotuksia.

Keskeiset ehdotukset ja niitä koskevat toimenpide-ehdotukset:

1. Kaavajärjestelmä

1.1 Valtion ja kuntien välinen tehtäväjako

Rakennuslakiuudistustyöryhmä ehdottaa varsin suurta muutosta kaavajärjestelmään. Siinä seutus suunnitelma muuttuisi nykyistä yleispiirteisemmäksi ja sen oikeusvaikutukset kohdistuisivat vain viranomaisiin. Sen sijaan vahvistettavasta yleiskaavasta tulisi keskeinen suunnitteluinstrumentti. Sen johdosta ei asemakaavoja enää yleensä tulisi alistaa valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

Kaavoitushallintotoimikunnan pyrkimykset olivat samansuuntaisia, mutta ehdotus oli tarkoitettu väli-vaiheeseen ennen kokonaisuudistuksen toteuttamista. Kaavoitushallintotoimikunnan ehdotuksen mukaan vahvistetun osayleiskaavan mukaisia asemaita rakennuskaavoja ei tarvitsisi alistaa vahvistettavaksi. Toimikunta ehdotti myös niiden kuntien lukumäärän lisäämistä, joilla on oikeus itsenäisesti päättää vähäisistä kaavanmuutoksista.

Kaavoitushallintotoimikunnan ehdotuksen mukaisesti on valmisteltu lainmuutosehdotus, joka mahdollistaisi järjestelyn, jonka mukaan osayleiskaavan vahvistuspäätöksessä voidaan määrätä, ettei vahvistetun osayleiskaavan mukaisia asemaita rakennuskaavoja tarvitse alistaa vahvistettavaksi.

Sisäasiainministeriö on 4.11.1980 antamallaan päätöksellä lisännyt kaavojen itsenäiseen muuttamiseen oikeutettujen kuntien lukumäärää. Samalla laajennettiin vähäisen muutos-oikeuden sisältöä asiallisesti. Koska kuntien kaavoitusvalmiudessa on tämän jälkeen tapahtunut muutoksia, voitaisiin lähiaikoina nykyistä useammille kunnille antaa itsenäinen oikeus vähäisiin kaavanmuutoksiin.

2. Kaavoitusmenettely

2.1 Osallistumismahdollisuuksien lisääminen

Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksien lisäämistä koskevia ehdotuksia on sisältynyt sekä rakennuslakiuudistustyöryhmän, osallistumis-

toimikunnan että hallinnon oikeusturvakomitean ehdotuksiin. Kaikki ehdotukset ovat olleet varsin samansuuntaisia.

Toimenpiteitä tarvitaan suunnittelun ja rakentamisen avoimuuden lisäämiseksi. Asukkaiden tarpeista tulisi ottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa selvää ja heitä informoida mahdollisimman havainnollisella tavalla. Kiireellisimpiä uudistustarpeita olisivat kaavoitusmenettelyyn vaikuttavien säännösten tarkistaminen. Rakennusasetuksen 154 § tulee muuttaa niin, että kaikille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin ratkaisu saattaa vaikuttaa, varataan tilaisuus mielipiteensä ilmaisemiseen. Samoin kunnan jäsenille tulisi varata mahdollisuus muistutuksen tekemiseen. Muutenkin jatkovalmistelua tulee suorittaa osallistumistoimikunnan ehdotuksen ja siitä saatavien lausuntojen pohjalta.

3. Rakennusjärjestykset

Rakennuslakiuudistustyöryhmä on lakiehdotuksessa päätenyt siihen, että rakennusjärjestykset erillisinä säännöstinä poistuvat. Esimerkiksi rakennuspaikan pinta-alaa ja etäisyyttä rantaviivaan koskevat määräykset sisällytettäisiin tarpeen mukaan yleiskaavaan. Pientaloryhmä ehdotti, että rakennusjärjestyksiä on kehitettävä niin, että niillä voidaan ohjata rakentamista kyläkeskuksiin ja muille yhdyskuntarakenteen kannalta sopiville alueille.

Jo erikseen käynnissä olevan valmistelun pohjalta pyritään siirtämään muut kuin paikallisista oloista johtu-

vat määräykset rakennusasetukseen ja Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Yhdessä kuntien keskusjärjestöjen kanssa on jo käynnissä myöskin selvittäminen, minkälaisia paikallisista oloista johtuvia, muun muassa rakennustapaa koskevia määräyksiä rakennusjärjestyksiin tulisi ottaa.

Kokonaisuudistuksen yhteydessä rakennusjärjestysten liittäminen yleiskaavaan on selvä byrokratiaa vähentävä toimenpide.

4. Poikkeuslupamenettely

Kun jatkuvasti lähes 10 000 uutta asuntoa vuosittain rakennetaan taaja-asutusalueelle rakennuslain tavoitteen vastaisesti poikkeusluvilla, on selvä, että useissa selvityksissä on tähän ongelmaan kiinnitetty huomiota. Rakennuslakiuudistustyöryhmässä, kaavoitushallintotoimikunnassa, pientalotyöryhmässä, byrokratiatyöryhmässä ja hallinnon oikeusturvakomiteassa on kaikissa tehty tähän liittyviä ehdotuksia.

Poikkeuslupien tarpeen vähentämiseksi tulee jatkaa ohjaustyössä kaavojen uudistamistarpeen korostamista.

Olisi harkittava rakennuslain 143 §:n mukaisen kaavoitusvelvoitteen käyttöä alueilla, joille suuntautuu voimakas poikkeuslupien paine ja joilla kunta poikkeusluparakentamista puoltaa, mutta ei laadi kaavaa.

Byrokratiatyöryhmän ehdotukset taaja-asutuksen määrittelystä ja poikkeuslupajärjestelmän kehittämisestä sisältävät eräitä väärinkäsityksiä ja ovat eräiltä osin ylimalkaisia. Esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamisvelvollisuus ei riipu siitä, onko

rakentaminen todettu taaja-asutukseksi, kuten työryhmä näyttää luulle.

Taaja-asutusalueen määrittely esimerkiksi rakennusjärjestyksissä tai yleiskaavassa, kuten byrokratiatyöryhmä esitti, ei liene mahdollista, koska taaja-asutusalue rakentamisen myötä jatkuvasti muuttuu ja kun laajuudeltaan merkittävä rakennushanke yksinäänkin voi muodostaa taaja-asutusta.

Vähäiset poikkeukset, jotka byrokratiatyöryhmä ehdotti siirrettäväksi kuntien toimivaltaan, kuuluvat jo nyt rakennuslautakunnan toimivaltaan.

Jos taaja-asutuksen käsitettä rakennuslaissa ryhdytään tarkistamaan, olisi tässä yhteydessä myös harkittava, voitaisiinko ranta-alueelle rakentaminen ja huomattava teollisuus-, liike- ja vastaava rakentaminen aina saattaa taaja-asutuksenkaltaisen lupamenettelyn piiriin.

Hallintokäytännössä noudatetaan jo nyt varsin yleisesti pientaloryhmän esittämää periaatetta, jonka mukaan asianmukainen yleiskaava on useissa tapauksissa riittävä kaavallinen selvitys tavanomaista omakotirakentamista koskevien poikkeuslupien osalta.

Rakennuslautakunnan toimivaltaa omakotitalojen peruskorjauksen ja vähäisen laajentamisen osalta on jo lisätty rakennusasetuksen 4 §:n muutoksella (87/82).

Useissa ehdotuksissa esitetään yhtenä keinona poikkeuslupamenettelyn yksinkertaistamiseksi ns. alueellisen poikkeuslupan käyttämistä. Tätä koskeva SM:n yleiskirje on jo annettu. Eräitä alueellisia poikkeuslupia on myöskin myönnetty. Näiden käyttöä seurataan ja tarvittaessa annetaan lisäohjeita.

5. Rakentamisen lupajärjestelmä

5.1 Luvanvaraisuuden laajuus

Tähän liittyviä ehdotuksia on rakennuslain kokonaisuudistusehdotuksessa, rakennustarkastustoimikunnan, byrokratiatutkimuksen ehdotuksissa.

Rakentamisen lupajärjestelmää koskevien säännösten keskeisenä ongelmana on pidettävä sitä, että lupajärjestelmä on monimutkainen ja sekava. Lupajärjestelmä perustuu eri säädöstasoilla annettuihin lupasäännöksiin ja määräyksiin. Säännöksiin sisältyvät kuntamuotoerot ja alueiden erilaisuus kaavoitukselliselta kannalta ovat omiaan lisäämään järjestelmän vaikeaselkoisuutta.

Lupajärjestelmää koskevilla rakennusasetuksen muutoksilla voitaisiin olennaisilta osin vähentää järjestelmän monimutkaisuutta ja sekavuutta. Rakennustarkastustoimikunnan mietintöön sisältyvät ehdotukset näyttäisivät antavan hyvän perustan luvanvaraisuuden laajuutta koskevien rakennuslain ja -asetuksen muutosten jatkovalmistelulle. Jatkovalmistelu olisikin syytä aloittaa välittömästi sen jälkeen, kun toimikunnan mietinnöstä on saatu lausunnot.

Toimikunnan ehdotukset merkitsisivät uudisrakennuksen käsitteen täsmentämistä, uudisrakennusta koskevien säännösten soveltamista myös eräisiin sellaisiin muihin rakentamistoimenpiteisiin jotka vaikuttavat luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön sekä kaupunki- tai maisemakuvaan, luvanvaraisuuden lieventämistä eräiden rakennusten muutosten ja eräiden ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden osalta ja luvan-

varaisuuden vähäistä laajentamista maaseutukuntien eräillä kaava- ja rakennuskieltoalueilla.

Kuten Rakennustarkastusyhdistyksen byrokratiatyöryhmän mietinnöstä antamassa lausunnossa on todettu, luvanvaraisuuden poistaminen byrokratiatyöryhmän ehdottamassa laajuudessa tulisi siirtämään rakennusvalvonnan painopistettä nykyisestä huomattavasti jälkivalvontaan. Yhdistyksen lausunnossakin todettiin, että rakennustoimenpiteeseen ryhtyvälle on kuitenkin hyödyllisempää ennakoita varmistua usein merkittäväkin kustannusta vaativan hankkeen hyväksymisestä kuin ottaa riskin poistettavaksi määräämisestä. Myöskään yhteiskunnan valvontaintressin kannalta ei luvanvaraisuuden poistamista byrokratiatyöryhmän ehdottamassa laajuudessa voida pitää mahdollisena.

5.2 Varsinaisen rakennuslupamenettelyn yksinkertaistaminen

Tätä koskevia ehdotuksia sisältyi byrokratiatyöryhmän, rakentamisen byrokratiatutkimuksen ja rakennustarkastustoimikunnan ehdotuksiin.

Rakennustarkastustoimikunnan ehdottama ns. kaksivaiheinen lupamenettely on perusteltu. Jo nykyisinkin on käytännön tarpeiden vuoksi melko yleisesti noudatettu epävirallisesti vastaavatyypistä menettelyä rakennussuunnittelun alkuvaiheessa tapahtuvien neuvottelujen rakennusvalvontaviranomaisten kanssa. Kaksivaiheisen menettelyn saattamisella lakisääteiseksi voitaisiin lisätä lupaviranomaisena toimivien luottamushenkilöiden mahdol-

lisuuksia vaikuttaa rakennuksen jatkosuunnitteluun ja samalla lisätä hakijan oikeusturvaa.

Byrokratiatyöryhmän mietinnöstä annetut lausunnotkin huomioon ottaen ei työryhmän ehdotusta omistusta ja hallintaoikeutta koskevasta selvityksestä luopumisesta voida pitää perusteltuna. Oikeusturvasyistä*ei myöskään naapurien kuulemista koskevia säännöksiä ole syytä lieventää. Naapurien kuulemismenettelyn sellaisena kuin sitä nykyisten säännösten puitteissa käytännössä sovelletaan ei voida katsoa aiheuttavan hakijalle hankkeen merkittävää viivästymistä tai muuta haittaa.

Byrokratiatyöryhmän kannanotto julkisivulautakunnan tai toimikunnan korvaamisesta rakennuslautakunnan julkisivujaostolla on perusteleminen. Julkisivuvalvonnan mahdollista uudistamista harkittaessa on joka tapauksessa varmistuttava siitä, että kaupunkivallisiin kysymyksiin kiinnitetään lupamenettelyssä riittävä huomio.

Jatkovalmistelussa tullaan selvittämään rakennusasetuksen muuttamismahdollisuudet lähinnä pohjana pitäen rakennustarkastustoimikunnan ja byrokratiatyöryhmän ehdotuksia. Tällöin on kuitenkin pidettävä silmällä, että naapurien oikeusturva säilyy riittävänä ja että riittävä yhteys kaavoituksesta vastaavien kunnan viranomaisten ja rakennusvalvonnan välillä säilyy.

5.3 Kevennetty lupamenettely

Tästä kysymyksestä ovat ehdotuksia tehneet hallinnon oikeusturvakomitea,

byrokratiatyöryhmä, rakentamisen byrokratiatutkimus ja rakennustarkastustoimikunta.

Rakennustarkastustoimikunnan ehdotuksen mukaisesti selvennetään säännöksiä, jotka sallivat poikkeamisen uudisrakentamisessa noudatettavista menettelytavoista vähäisten rakennushankkeiden kohdalla. Sen lisäksi, että asetusta toimikunnan ehdotuksen mukaisesti tältä osin selvennetään, olisi sopivassa yhteydessä, esim. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, annettava yksityiskohtaiset ohjeet lupamenettelystä tässä tarkoitettujen rakennustoimenpiteiden osalta.

Kirjallisesta lupamenettelystä luopumista vähäistenkin hankkeiden osalta ei mm. oikeusturvasyistä voida pitää mahdollisena. Tämä käsitys on myös ilmaistu useissa byrokratiatyöryhmän mietinnöistä annetuissa lausunnoissa (mm. Rakennustarkastusyhdistyksen lausunto).

Myöskään luopumista päätöstä edeltävästä julkipanosta rakennuslupavaiheesta, päätöksen lainvoimaisuuden edellytyksestä ja muutoksenhaun normaalisti täytäntöönpanoa siirtävästä vaikutuksesta ei voida oikeusturvasyistä pitää perusteltuna. Sen sijaan nykyisinkin voidaan vakuuttaa vastaan työt saada käyntiin.

Rakennuksen purkamista rakennuskieltoalueella koskevia lupia ei voida ajatella käsiteltäväksi minkäänlaisessa kevennetyissä menettelyssä. Purkamista koskevalla luvilla saattaa olla huomattava merkitys ympäristön kannalta ja lupaviranomainen joutuu lain mukaan niissä arvioimaan mm. toimenpiteen vaikutusta kaavoituksen toteuttamiselle. Myös julkisivun muutoksilla

on usein niin huomattava merkitys ympäristön kannalta, ettei niiden käsitteilyä kevennetyissä menettelyssä ole pidettävä perusteltuna.

6. Rakennustyön valvonta

Rakennustarkastustoimikunnan, byrokratiatyöryhmän ja rakentamisen byrokratiatutkimuksen ehdotukset rakennustyön valvonnasta ovat pääpiirteissään samansuuntaisia. Ehdotus siitä, että rakennusluvassa kulloinkin määrättäisiin tarpeellisista katselmuksista on perusteltu. Päävastuu rakennustyöhön kohdistuvasta valvonnasta olisi oltava edelleen rakennuslautakunnalla, jonka tulee suorittaa tehtävä tarvittaessa yhteistoiminnassa muiden viranomaisten kanssa. Rakentamisen byrokratiatutkimuksen ehdotuksen mukaisesti olisi valtion rahoitukseen osallistumisen edellyttämät tarkastukset pyrittävä yhdistämään muihin katselmuksiin.

Valvontavastuun jakautuminen ja vaatimus pätevistä suunnittelijasta

Tästäkin ovat ehdotuksia tehneet rakennustarkastustoimikunta, byrokratiatyöryhmä ja rakentamisen byrokratiatutkimus. Rakennustarkastustoimikunnan ehdotus valvontavastuun jakamisesta viranomaisvalvonnan lisäksi hankkeen toteuttamisessa mukana oleville muille tahoille on perusteltu. Vaatimus pätevistä suunnittelijasta tulisi laajentaa koskemaan rakentamista myös muualla kuin kaupungeissa. Asetukseen olisi otettava yksityiskohtaisemmat säännökset siitä,

millä perusteilla suunnittelijan pätevyyttä arvioidaan.

7. Lupajärjestelmien yhteensovittaminen

Rakennustarkastustoimikunta, hallinnon oikeusturvakomitea ja byrokraatiatyöryhmä ovat pitäneet monimutkaisena ja vaikeaselkoisena nykyistä moninaista lupajärjestelmäkokonaisuutta.

Yhteistyössä asianomaisten muiden viranomaisten kanssa tulee selvittää mahdollisuus lupajärjestelmien yhdistämiseen tai muuten niiden nykyistä parempaan yhteensovittamiseen. Tällöin on otettava huomioon myös uuden tai vireillä olevan ympäristölainsäädännön (esim. ilmansuojelulaki ja meluntorjuntatoimikunnan ehdotus) mukaiset lupa- tai ilmoitusmenettelyt. Olisi pyrittävä rakennustarkastustoimikunnan ehdottamaan kaksivaiheiseen rakennuslupamenettelyyn liittyvään yhtenäiseen ympäristölupajärjestelmään, joka kattaisi rakennushankkeelta ympäristöllisistä syistä vaadittavat luvat.

8. Muutoksenhakujärjestelmä

Muutoksenhakujärjestelmän kehittämistä on rakennuslain kokonaisuudistusehdotuksessa tehty esityksiä. Tähän ongelmalliseen kysymykseen ovat kiinnittäneet huomiota myös

hallinnon oikeusturvakomitea, byrokraatiatyöryhmä ja rakentamisen byrokraatiatutkimus.

Muutoksenhakujärjestelmää olisi pyrittävä kehittämään rakennuslain kokonaisuudistusehdotuksen yhteydessä kaavailtuun suuntaan. Aukkaiden osallistumismahdollisuuksien lisääminen kaavoitusmenettelyn alkuvaiheessa näyttäisi antavan mahdollisuuksia muutoksenhakumahdollisuuksien rajoittamiselle menettelyn loppuvaiheessa.

Erityisesti olisi selvitettävä, tulisiko Suomessakin pitäytyä muiden pohjoismaiden tapaan siinä, että suunnittelupoliittiset kysymykset käsitellään viimeisenä asteena hallintoviranomaisessa ja puhtaasti oikeudellisista kysymyksistä valitetaan korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti.

Oikeusturvasyistä ei kuitenkaan voida pitää mahdollisena rakentamisen byrokraatiatutkimuksessa tehdyn ehdotuksen mukaisesti kieltää valitus-oikeutta vahvistetun kaavan mukaisesta rakentamisesta. Varsinkin jos pyrittäisiin siirtymään nykyistä väljempään ja yleispiirteisempään kaavoituskäytäntöön, kuten samassa tutkimuksessa myös on ehdotettu, tällainen valitusoikeuden rajoitus merkitsisi oikeusturvan vakavaa heikentämistä.

Rakentamisen byrokraatiatutkimuksen ehdotukseen rakennusalan asiantuntemuksen lisäämisestä korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja läänioikeuksissa on syytä yhtyä.

Kiinteistöjen arvostaminen

Toimistopäällikkö Lasse Arvela
Verohallitus

Nykyiset säännökset

Varoihin kuuluva omaisuus arvostetaan tulo- ja varallisuusverolain (TVL) 43 §:ssä ilmenevän pääsäännön mukaan, ellei laissa toisin säädetä, siihen käypään arvoon, mikä omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla missä se oli. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa.

Eräiden omaisuuslajien osalta on annettu erityisiä arvostussäännöksiä. Kiinteistöjen arvostamista koskevat erityisnormit ovat TVL 44-46 §:ssä. Näissäkin tapauksissa käypä arvo muodostaa arvostuksen ylärajan. Tässä esityksessä käsitellään tonttien ja rakennusten arvostamista koskevia säännöksiä. Sensijaan maatalouskiinteistöjä koskevat säännökset jätetään esityksen ulkopuolelle.

Maapohja

Tulo- ja varallisuusverolain 46 §:n mukaan muun kiinteistön kuin maatilijan arvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Maa-

pohjan arvoksi katsotaan käypä arvo sen mukaan kuin valtiovarainministeriö tarkemmin määrää. Valtiovarainministeriön viimeksi 27.11.1975 antaman päätöksen (899/75) mukaan tontin käyvän arvon määräämisessä on sen arvoon vaikuttavina seikkoina otettava huomioon tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoitus sekä sen rakennusoikeus eli sille rakennettavaksi sallittujen rakennusten laatu ja suuruus, tontin tai rakennuspaikan sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan samanlaisista tonteista paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole täyteen määrään käytetty ja jos sillä olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, on edellätarkoitettujen perusteiden mukaan arvioitua tontin arvoa kohtuullisessa määrässä alennettava.

Edellä oleva valtiovarainministeriön päätös antaa ymmärrettävästi varsin

puutteellisen pohjan verolautakunnille yhtenäisen arvostuksen toimittamiseksi. Verolautakunnat ovat yleensä arvioineet tontit jokseenkin kaavamaisesti. Verotusarvot on tähän mennessä vahvistettu taajamittain laajahkolle alueelle samojen perusteiden mukaan. Käyttötarkoitus on kuitenkin voitu kohtuullisen hyvin ottaa huomioon. Yleensä omakotitonteilla, asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden tonteilla sekä liike- ja teollisuustonteilla on kullakin ollut oma yksikköarvonsa. Perustavaa työtä arvostamisessa ovat monessa kunnassa tehneet 1960-luvulla toimineet tonttitoimikunnat, jotka ovat arvostaneet tontit hyvin tarkasti. Tonttitoimikuntien työ on ollut edelleenkin monessa kunnassa arvostuksen perustana.

Yhteenvetona voidaan todeta, että tonttien arvostaminen verotuksessa on havaittu hyvin epäyhtenäiseksi eri paikkakuntien ja samankin paikkakunnan eri osien välillä. Lisäksi tonttien verotusarvot ovat usein hyvin alhaisia ja siten vain murto-osia lain edellyttämästä käyvästä arvosta. Katumaksulain tarpeita ajatellen on kuitenkin arvostuksen tasoa tärkeämpää se, että tontit on arvostettu toisiinsa nähden oikeudenmukaisesti. Onhan kysymys »jakoverosta».

Rakennukset

Jälleenhankinta-arvo ja ikäalennukset

Rakennuksen ja rakennelman arvoksi katsotaan sen mukaan kuin valtiovarainministeriö tarkemmin määrää rakennuksen ja rakennelman jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisil-

la ikäalennuksilla (TVL 46 §).

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan sananmukaisesti sitä arvoa, joka vastaa kysymyksessä olevan rakennuksen rakennuskustannuksia arviointihetkellä. Valtiovarainministeriön päätöksessä vahvistetaan jälleenhankinta-arvolle kaavamaiset laskuperusteet, joissa ei tietenkään voida huomioida kaikkia yksilöllisiä tekijöitä. Rakennuksen myyntihinnalla tai sen todellisilla rakennuskustannuksilla ei ole siten merkitystä jälleenhankinta-arvoa määrittäessä. Myyntihinta otetaan huomioon siten, että kiinteistön eri osien — tontin ja rakennusten — yhteenlaskettu arvo ei saa ylittää kiinteistön todennäköistä luovutushintaa (TVL 47 §). Rakennuskustannukset voidaan myös yksilöllisesti ottaa huomioon aiheena VM:n päätöksessä olevan joustosäännöksen soveltamiselle.

Rakennuksen verotusarvo saadaan siten, että jälleenhankinta-arvosta vähennetään vuotuiset ikäalennukset. Ikäalennukset vaihtelevat rakennustyypeittäin ja riippuen myös rakennusaineesta kahden ja kymmenen prosentin välillä. Siten esimerkiksi kolmekymmentä vuotta vanhan puisen omakotitalon verotusarvo on 75 % vastaavan uuden rakennuksen verotusarvosta.

Jälleenhankinta-arvosta myönnettävä ikäalennusta voidaan harkinnan mukaan alentaa, jos rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen suoritettu perusparannuksia tai huomattavia kunnossapitotöitä. Vastavasti rakennuksen jälleenhankinta-arvo on vähennettävä, jos rakennus on vaurioitunut tai muuten menettänyt arvoaan tavallista enemmän. Käytössä olevan rakennuksen ja raken-

nelman arvoksi katsotaan kuitenkin vähintään 10 prosenttia jälleenhankinta-arvosta.

Katumaksulain 4 §:n mukaan katumaksun jakoperusteena käytetään kuitenkin varallisuusverotuksessa rakennukselle määrättyä arvoa, josta ei ole tehty ikäalennuksia. Siten esimerkiksi kolmekymmentä vuotta vanha ja vasta rakennetusta kiinteistöstä suoritetaan yhtä paljon katumaksua, jos muut perusteet ovat yhtäläiset.

Syyt rakennusten arviointiperusteiden uudistamiselle

Rakennusten verotusarvot laskettiin vielä vuodelta 1978 toimitetussa verotuksessa »vanhan» valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti, joka oli pysynyt lähes muuttomattomana 1940-luvulta lähtien. Vuonna 1973 säädetty laki asuntotulon verottamisesta aiheutti kuitenkin sen, että päätöksen lisättiin vapaa-ajan asuntojen jälleenhankinta-arvon määrittämisperusteet. Koska rakennustekniikassa, rakentamistavoissa ja rakentamisen laatutasossa oli 1940-luvun jälkeen tapahtunut merkittäviä muutoksia, päätös havaittiin rakenteeltaan vanhentuneeksi. Päätöksen yksikköarvojen korotus rakennuskustannusten johdosta oli myös ollut jonkin verran epäsäännöllistä.

Järjestelmän suurimpana puutteena pidettiin eri rakennustyyppien keskinäisten verotusarvojen vääristymistä. Päätöksestä puuttui lisäksi eräitä rakennustyyppisiä ja useita rakennuksia oli vaikeata sijoittaa mihinkään päätöksen kohtaan. Rakennustyyppien

väliseen vääristymään johti jaottelu rakennusmateriaalin perusteella, joka ei enää kuvaa rakennuksen laatu- tai hintatasoa. Vääristymä johti siihen, että puurakenteiset rivi- ja pientaloasunnot ovat verotuksessa olleet »halvempia» kuin betonirakenteiset kerrostalot.

Rakennusten uusi arviointijärjestelmä

Uusi päätös

Kiinteistöjen arvioimisessa havaittujen epäkohtien korjaamiseksi ryhdyttiin vuonna 1972 uudistamaan kiinteistöjen verotusarvoperusteita. Uudistus on käsittänyt sekä rakennusten että rakennusmaan arviointiperusteiden uudelleen arviointia. Uudistuksen edellyttämän varsinaisen tutkimus- ja suunnittelutyön on verohallituksen toimeksiannosta tehnyt valtion teknillinen tutkimuskeskus (VTT). Tämän suunnittelutyön pohjalta luotiin rakennusten uusi arviointijärjestelmä, joka otettiin käyttöön ensimmäisen kerran verovuodelta 1979 toimitetussa verotuksessa.

Uuden päätöksen tavoitteet

Uuden arviointijärjestelmän tavoitteena on rakennuksen jälleenhankinta-arvon mahdollisimman oikea ja tasapuolinen määrittäminen. Kullekin rakennustyyppille on laadittu oma arviointimalli, jossa jälleenhankinta-arvo saadaan rakennuksen laajuuden sekä laatu- ja varustetason perusteella.

Käytetyt arviointimallit ovat perustuneet laajaan eri rakennustyyppien

osalta kerättyyn rakennuskustannus-aineistoon. Tästä aineistosta on tilastomatemaattisin menetelmin etsitty ne tekijät, joilla on ollut suurin vaikutus näiden rakennuskustannusten muodostumiseen.

Tekijöitä valittaessa ja lopullista päätösehdotusta laadittaessa on lisäksi pyritty yksinkertaisuuteen. Tämä on ollut välttämätöntä, koska arviointi kohdistuu noin kahteen miljoonaan rakennukseen ja koska verovelvollisten tulee voida itse laskea omistamiensa rakennusten verotusarvot.

Uuden päätöksen arvoja tarkistetaan vuosittain rakennuskustannusten nousua vastaavasti. Määrävuosin suoritetaan lisäksi eri rakennustyyppien arviointiperusteiden laajempaa tarkistamista. Tämän tarkoituksena on ottaa huomioon rakennustapojen ja rakennustekniikan kehityksen muutokset ja niistä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset jälleenhankinta-arvoon.

Rakennusten uusi jälleenhankinta-arvo päätös

Yleistä

Rakennusten uutta jälleenhankinta-arvopäätöstä on sovellettu ensimmäisen kerran vuodelta 1979 toimitetussa verotuksessa. Päätöksen taso vastaa keskimäärin 70 %:n tasoa rakennuskustannuksista.

Päätöksen alussa on määritelmiä ja soveltamisohjeita. Sen jälkeen rakennukset on jaoteltu rakennustyypeittäin. Ensimmäisenä ovat asuinrakennukset, toisena toimistorakennukset, kolmantena myymälärakennukset, neljäntenä teollisuusrakennukset ja vii-

meisenä muut rakennukset ja rakennelmat. Verovuodesta 1980 alkaen päätöstä on uudistettu siten, että talous- ja autotallirakennukset esiintyvät vain yhdessä kohdassa asuinrakennuksia koskevan osan lopussa. Päätöksen alussa selvitetään kuinka rakennusten mittaaminen tapahtuu. Rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä alaa johon lasketaan mukaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellarin ja ullakoiden pinta-alat. Pinta-alaa ei kuitenkaan lasketa parvekkeita eikä katoksia eikä matalia tiloja niiltä osin, missä vapaa korkeus on alle 160 cm. Ullakon pinta-ala lasketaan mukaan vain, jos se on lämpöeristetty.

Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuna. Tilavuuteen lasketaan siis se tila, jota rajoittavat ulkoseinien ulkopinnat, alapohjan alapinta ja yläpohjan yläpinta.

Rakennusten eräät erityistilat lasketaan kuitenkin sisämitoin. Toimisto-, sosiaali-, varasto- ja paikoitus-tilat lasketaan tällä tavalla. Kellaritilojen osalta mittaaminen tapahtuu ulkomitoin.

Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus saadaan jakamalla tilavuus pinta-alalla. Hissikuilujen pinta-ala lasketaan kertomalla hissikuilun pohjan pinta-ala niiden kerrosten lukumäärällä, jotka hissikuilu lävistää.

Siirtymä- ja joustosäännös

Päätöksen alussa on siirtymäsäännös. Vuodelta 1980 siirtymäsäännös oli sisällykseltään sellainen, että raken-

nuksen jälleenhankinta-arvo sai nousta enintään 18 % korkeammaksi kuin samalla rakennuksella vuodelta 1979 toimitettua tulo- ja varallisuusverotusta varten määrätty jälleenhankinta-arvo. Edelliseltä vuodelta vastaava siirtymäsäännös oli 14 %:n suuruinen.

Päätöksen alussa on lisäksi niin sanottu joustosääntö, jonka mukaan päätöksen arvoja voidaan korottaa tai alentaa, milloin rakennuksen rakennustaso olennaisesti poikkeaa keskimääräisestä rakennustasosta. Alennus tai korotus saa olla kuitenkin enintään 20 %.

Pientalo

Uudessa päätöksessä määritellään erikseen, mitä kullakin rakennustyyppillä tarkoitetaan. Asuinrakennuksista määritellään ensiksi pientalo. Määritelmän mukaan pientalolla tarkoitetaan erillistä omakotitaloa, kytkettyä paritaloa tai rivitaloa, jossa käynti asuinhuoneistoihin on yleensä suoraan maan tasosta ilman erillistä porraskäytävää. Tämän mukaisesti pientalona voidaan pitää myös esimerkiksi maatilan päärakennusta. Pientalona pidetään myös erillistä saunarakennusta, lämpöeristettyä talousrakennusta ja autotallia.

Uudessa päätöksessä pientalolla on kolme eri perusarvoa kantavan rakenteen ja valmistusvuoden mukaan. Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien mukaan. Ensimmäinen seikka, jonka perusteella sitä korjataan, on rakennuksen pinta-ala. Suurten rakennusten pinta-alan perusarvoa alennetaan, koska suuren rakennuksen rakentaminen tulee suhteellisesti halvemmaksi kuin pienen.

Perusarvoa alennetaan päätöksessä olevalla markkamäärällä, jos rakennuksesta puuttuu vesijohto ja viemäri, keskuslämmitys tai sähkö. Jos rakennuksesta puuttuu vain joko vesijohto tai viemäri, voidaan käyttää päätöksen alussa olevaa joustosääntöä. Pientalon kellarin osalta käytetään päätöksessä olevaa omaa pinta-alan arvoa, jos kellari on pintarakenteeltaan viimeistelemätön ja sitä käytetään pääasiassa varastokäytössä. Muussa tapauksessa on kysymys asuintilasta.

Asuinkerrostalo

Asuinkerrostalolla tarkoitetaan päätöksen 7 §:n mukaan vähintään kaksikerroksista useita asuinhuoneistoja käsittävää yleensä kivirakenteista asuinrakennusta, jossa on erillisiä huoneistoja päällekkäin. Asuinkerrostalolla tarkoitetaan siten jokseenkin samaa, mitä sanalla tarkoitetaan puhemielessä. Ennen vuotta 1960 rakennetuille puurakenteisille asuinkerrostaloille on vahvistettu alhaisempi perusarvo. Asuinkerrostalon perusarvoa korotetaan, jos rakennuksessa on hissi. Rakennuksen arvoon vaikuttavat lisäksi huoneistojen keskimääräinen pinta-ala ja kerrosluku. Jos huoneistojen keskipinta-ala on pieni, se korottaa rakennuksen yksikköarvoa. Monikerroksisuus puolestaan alentaa perusarvoa.

Vapaa-ajan asunto

Vapaa-ajan asuntoa koskeva kohta uudistettiin edellä kerrotulla tavalla

jo aikaisemmassa vaiheessa. Kohta onkin pysynyt pääpiirteiltään ennallaan. Jos rakennus poikkeaa tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttövaltaan tai rakennustai varustetasoltaan olennaisesti, sitä pidetään pientalona.

Vapaa-ajan asunnon perusarvoa korjataan niinikään pinta-alan perusteella. Lisäksi rakennuksen varustetaso korottaa sen arvoa.

Toimistorakennus

Toimistorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiallisesti rakennettu toimistotiloiksi tai jota pääasiassa käytetään toimistotarkoitukseen. Toimistorakennuksena on siten pidettävä esimerkiksi maimmakorttia tai pankin konttorirakennusta siltä osin kuin se ei ole asuintai myymälärakennus.

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvoa korjataan ensinnäkin rakennuksen keskimääräisellä kerroskorkeudella. Kerroskorkeus saadaan jakamalla rakennuksen tilavuus rakennuksen pinta-alalla. Suuri kerroskorkeus korottaa yksikköarvoa. Toimistorakennuksen arvoon vaikuttaa myös rakennuksen muoto. Jos se on monimutkainen, rakennus arvioidaan kalliimmaksi. Toimistorakennuksen arvoon vaikuttaa lisäksi se, paljonko varasto- ja paikoitustiloja on suhteellisesti rakennuksen pinta-alasta. Mitä enemmän rakennuksessa on edellämämainittuja tiloja, sen halvempi se on. Lisäksi arvioinnissa otetaan huomioon hissikuilujen pinta-alat ja koineellisen ilmastoinnin tekninen taso.

Myymälärakennus

Myymälärakennuksella tarkoitetaan päätöksen 17 §:n mukaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta. Myymälätiloina pidettäneen myös myyntitilaan liittyviä varastotiloja. Myymälä arvioidaan tilavuuden mukaan. Puurakenteisilla pienillä myymälärakennuksilla eli ns. kyläkaupoilla on oma perusarvonsa.

Perusarvoa korjataan rakennuksen tilavuuden mukaan. Pienempi rakennus arvostetaan siis kalliimmaksi ja päinvastoin. Tosin otetaan huomioon kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta. Jos näiden tilojen osuus on vähäinen, perusarvo on korkeampi. Yksikköarvoa korjataan edelleen kerroskorkeuden mukaan. Lisäksi myymälärakennuksen arvoon vaikuttaa rakennuksen kerrosluku siten, että arvo pienenee kerrosluvun kasvaessa.

Teollisuusrakennus

Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan päätöksen 19 §:n mukaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä siihen verrattavaa rakennusta, kuten korjaamoa, huoltoasemaa, maalaa-moa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä.

Teollisuusrakennukset arvioidaan tilavuuden perusteella. Tilavuuden perusarvoa korjataan ensinnäkin rakennuksen keskimääräisellä kerroskorkeudella. Matala rakennus tulee siis suhteellisesti kalliimmaksi. Toisena muuttajana otetaan huomioon rakennuksen lämmitys- ja vesijohto-

varustus neljän tyyppillisen ryhmän mukaisesti. Varustekombinaatioista on valittava lähin rakennukseen soveltuva. Samalla tavalla on määritelty ilmastoinnin ja valaistuksen vaikutus. Kummassakin viimemainitussa tekijässä on yhtenä huomioonotettava seikkana sosiaali- ja toimistotilojen pinta-ala verrattuna rakennuksen koko pinta-alaa. Sosiaalituloihin lasketaan kuuluvaksi lepo-, pesu- ja pukuhuoneet, WC:t, ruokalat ja niiden keittiöt tai muut sen kaltaiset huoneet.

Viimeinen teollisuusrakennuksen arviointiin vaikuttava kohta on tilavuus. Mitä pienemmästä rakennuksesta on kysymys, sen arvokkaampi rakennus yksikköä kohti on. Tilavuus otetaan kuitenkin muuttajana huomioon vain, jos rakennus on useampi-kerroksinen. Jos se on vain yksi-kerroksinen, voitaneen pienikokoiseen rakennukseen soveltaa tarvittaessa joustosäännöstä.

Muu rakennus ja rakennelma

Tämän kohdan mukaan muu kuin edellä lueteltuihin ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään päätöksen lähinnä soveltuvaa kohtaa. Jos rakennus muistuttaa jotain päätöksen kohtaa, sovelletaan tätä kohtaa. Jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, jälleenhankinta-arvo arvioidaan pääasiallista käyttötarkoitusta koskevan kohdan mukaan. Jos rakennuksesta huomattava osa on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen.

Lopuksi päätöksessä säädetään,

että jos rakennus on sen laatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa edellä olevia kohtia tai jos kysymyksessä on rakennelma, pidetään tällaisen rakennuksen arvona 70 % vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista. Tällaisista rakennuksista voidaan mainita mm. kasvihuone, hotellit ja ravintolat sekä siilot. Verohallitus on maaliskuussa 1980 lähettänyt verotoimistoille suosituksen tällaisten rakennusten ja rakennelmien arvioimiseksi. Verohallituksen yhtenäistämisohejeisiin verolautakunnille on liitetty tähän ryhmään kuuluvia tietoja.

Tonttiudistus

Tonttien nykyisen arvostamisen epäkohdat

Tonttien verotusarvojen määrittämisen tulisi perustua käyvän arvon periaatteelle. Käytännössä käyvän arvon soveltaminen on kuitenkin tuottanut vaikeuksia. Verohallituksen suorittamien selvitysten mukaan tonttien arvostus on valtakunnassa hyvin epäyhtenäistä. Epäyhtenäisyyttä esiintyy paitsi kuntien välillä myös saman kunnan alueiden kesken. Verovelvollisten yhdenvertaisuus tulee entistä merkittävämmäksi katumaksulain johdosta. Tämän johdosta arvostamista on tältäkin osin pyrittävä korjaamaan.

Rakennusmaan arvostuksen yhtenäistämisoheje

Rakennusmaan yhdenmukaisen arvostuksen saavuttamiseksi verohallitus on

yhdessä VTT:n kanssa kehittänyt arvostusmenetelmän, joka noudattaa yleisiä maan arvioinnissa sovellettavia periaatteita. Tavoitteena on saada aikaan valtakunnallisen yhdenmukaisuuden lisäksi kuntakohtainen yhdenmukaisuus. Viimeksimainitulla seikallahan on erityistä merkitystä katumaksua määrättäessä.

Kustakin kunnasta on laadittu rakennusmaan arviointiohje. Ohje sisältää taajamien osalta hintakartan, jolla maan arvo ilmaistaan alueittain joko rakennusoikeuden tai neliöhinnan perusteella. Taajamien ulkopuolella olevan tonttimaan ja muun rakennusmaan sekä rantatonttien arvioinneissa tarvittavat tiedot on merkitty arviointiohjeeseen käyttäen perusteena neliöhintaa. Tarvittaessa on haja-asutusalueelta rajattu erillisiä hinta-alueita peruskartalle. Varsinaisia hintakarttoja on noin 750 kpl.

Verohallitus antoi rakennusmaan arvostamista koskevan yhtenäistämishojeen verolautakunnille 20.8.1981. Ohjetta sovelletaan verovuodesta 1982 alkaen. Pitkä aikaväli on tarpeen asian vaatimien laajojen teknisten valmistelujen johdosta.

Arviointiohjeita varten on kerätty perustiedot kustakin kunnasta. Näiden lähinnä kauppahintatietojen perusteella on laadittu ehdotus kunta-kohtaiseksi arviointiohjeeksi. Ohje on lisäksi tarkistettu verotoimistoon, ao. kunnan ja VTT:n edustajien pitämässä yhteisessä selvityskokouksessa. Arviointiohjeissa on otettu huomioon arvoon vaikuttavina perusteina taajama-kohtaisia, sijaintikohtaisia ja tontti-kohtaisia tekijöitä. Tällä tavoin on pyritty ottamaan huomioon valtiovarainministeriön päätöksessään aset-

tamat rakennusmaan käyvän arvon arvioimisperusteet.

Arviointiohjeet on laadittu varovaisesti. Tämän vuoksi niissä olevat arvot vastaavat 70 prosentin tasoa vuoden 1980 alun käyvästä hinnasta.

Arviointiohjeiden vaikutukset

Verohallitus suoritti keväällä 1981 otantaan perustuvan tutkimuksen jossa pyrittiin selvittämään nykyisen verotusarvon ja lähinnä hintakartan suhdetta. Monessa kunnassa todettiin tonttien verotusarvojen tarkistamisen välillä kuluneen useita vuosia ja niissäkin kunnissa, joissa tonttien verotusarvoja oli tarkistettu viime aikoina, nojaututtiin usein 60-luvulla toimineiden tonttitoimikuntien työhön.

Tutkimus osoitti, että vajaassa 90 prosentissa tapauksista nykyinen verotusarvo oli alhaisempi kuin hintakartassa oleva arvo. Näissä tapauksissa tulisi keskimääräisesti nykyinen verotusarvo korottaa kolminkertaiseksi. Nykyinen verotusarvo todettiin runsaassa 10 prosentissa suuremmaksi kuin hintakartassa oleva arvo. Näissä tapauksissa tulisi verotusarvoa laskea keskimäärin neljänneksellä. Haja-asutusalueella korotustarve on edellä kerrottua vähäisempi. Asuntotonttien verotusarvo nousisi keskimäärin 1,95 markasta 2,32 markkaan. Rantatonttien osalta nousu olisi keskimäärin 4,10 markasta 7,36 markkaan.

Arviointiohjeen käyttö

Verohallitus on pyrkinyt antamaan verolautakunnille keinon rakennus-

maan yhtenäistä arvostamista varten. Ohjeessa on kiinnitetty huomiota niihin näkökohtiin, joilla verolautakunta voi paikallisesti poiketa arviointiohjeista. Tällaiset poikkeamisperusteet saattavat koskea paikallista hintatasoa ja ylikaaivoitusta, tontin osalta käytämättä jäänyttä rakennusoikeutta tai muuta vastaavaa seikkaa.

Hintakartat on laadittu lähinnä kuntien rakennus- ja asemakaava-alueelta. Kartalla olevat rengastetut numerot ilmaisevat tontin ja rakennuspaikan yksikköhinnan laskettuna kaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosneliometriä kohden. Rengastamatomat luvut ilmoittavat yksikköhinnat pinta-alan neliometriä kohden. Omakoti-, teollisuus- ja huoltoasemarakennusten rakennuspaikat arvioidaan yleensä neliometrihintojen perusteella. Muiden rakennuspaikkojen arviointi tapahtuu kerrosneliometrihinnoin.

Teollisuus- ja varastoalueiden perushintaa korjataan hintakartta-alueilla kartalla olevasta arvosta seuraavasti:

2 ha perusarvon mukaan
2,01 ha — 5 ha 50 prosenttia perusarvosta
yli 5 ha 25 prosenttia perusarvosta

Hintoihin vaikuttavina erityistekijöinä on ohjeen mukaan otettava huomioon muun muassa seuraavat erityispiirteet:

- rakennuspaikan maaperäolosuhteet, erityiset meluhaitat ja erilaiset tontin käyttöä rajoittavat poikkeukselliset määräykset ja ratistit
- teollisuuden tai liikenteen vaatimat laajat varasto-, vaara- tai suoja-alueet.

Erityistekijöiden vaikutukset on arvioitava tapauskohtaisesti. Poikkeaminen ohjeen arvosta tulee kuitenkin kysymykseen vain erityisissä tapauksissa, kun tontin tai rakennuspaikan verotusarvo ylittäisi ilman korjausta todennäköisen luovutushinnan.

Siirtymäkausi

Yhtenäistämishojeseen liittyy siirtymäkautta koskeva suositus. Sen avulla pyritään välttämään liian nopeat muutokset.

Verovuonna 1982 käytetään hintakartan osalta verotuksen perusteena 60 prosenttia, verovuonna 1983 70 prosenttia ja verovuonna 1984 80 prosenttia suosituksen perusteella vahvistetusta arvosta. Tämän lisäksi tontin arvo ei saa nousta ohjeen mukaan vuosina 1982—1984 vuosittain kuin enintään kaksinkertaiseksi verrattuna edellisenä vuotena vahvistettuun arvoon.

Kiinteistöt, joille ei määrätä verotusarvoa

Kaikille kiinteistöille ei verotuksessa määrätä verotusarvoa. Ratkaisevaa on tässä suhteessa se, kuka kiinteistön omistaa. Jos omistaja on varallisuusverotuksessa verovapaa yhteisö, kiinteistölle ei määrätä verotusarvoa. Tulo- ja varallisuusverolain 11 ja 14 §:ien mukaan varallisuusverosta vapaita ovat seuraavat yhteisöt:

- 1) Suomen Pankki, Kehitysaluerahasto, Kehitysyhteistyörahasto Oy
- 2) kansaneläkelaitos, kunnallinen eläkelaitos, sairaus- ja hautausavus-

tuskassa, valtakunnallinen työttömyyskassa, työttömyyskassojen keskuskassa ja tukirahasto sekä verorahasto,

- 3) valtio ja sen laitokset, alkoholiyhtiö, Raha-automaattiyhdistys sekä Oy Veikkaus Ab,
- 4) kunta, kuntayhtymä ja kuntainliitto, evankelisluterilainen kirkko ja ortodoksinen kirkkokunta sekä niiden seurakunta, samoin kuin muu uskonnollinen yhdyskunta, niin myös tiekunta ja lainajvästö, sekä
- 5) sellainen eläkelaitos tai eläkesäätiö taikka leski- ja orpokassa, joka saa avustusta yleisistä varoista tahi joka on perustettu valtion, kunnan, kuntayhtymän tai kuntainliiton taikka seurakunnan tai muun uskonnollisen yhdyskunnan palveluksessa olevia varten,
- 6) säästöpankki sekä säästöpankkien, liikepankkien ja osuuspankkien vakuusrahastot samoin kuin hypoteekkiyhdistys ja asunohypoteekkiyhdistys sekä
- 7) yleishyödyllinen yhteisö.

Yhteisö on yleishyödyllinen, jos se toimii yksinomaan ja välittömästi yleiseksi hyväksi aineellisessa, henkisessä, siveellisessä tai yhteiskunnallisessa mielessä, jos sen toiminta ei kohdistu vain rajoitettuihin henkilöpiireihin ja jos se ei tuota toiminnallaan siihen osalliselle taloudellista etua osinkona, voitto-osuutena taikka kohtuullista suurempana palkkana tai muuna hyvitöksenä. Edellä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä voidaan TVL

13 §:n mukaan pitää mm. maatalouskeskusta, maatalous- ja maamiesseuraa, työväenyhdistystä, työmarkkinajärjestöä, nuoriso- tai urheiluseuraa, näihin rinnastettavaa vapaaehtoiseen kansalaistyöhön perustuvaa harrastus- ja vapaa-ajan toimintaa edistävää yhdistystä, puolerekisteriin merkittyä puoluetta, sekä sen jäsen², paikallis-, rinnakkais-, tai apuyhdistystä, niinmyös muuta yhteisöä, jonka varsinaisena tarkoituksena on valtiollisiin asioihin vaikuttaminen tai sosiaalisen toiminnan harjoittaminen taikka tieteen tai taiteen tukeminen.

Näinollen on varsin paljon kiinteistöjä, joille varallisuusverotuksessa ei määrätä verotusarvoa. Katumaksulain 4 §:n mukaan tällaisen kiinteistön arvon katumaksun suorittamista varten määräävät kunnanhallituksen valitsevat arviomiehet.

Arviomiesten toimivalta on katumaksulain 4 §:n 2 momentissa rajattu lähinnä niihin tapauksiin joissa kiinteistöille ei vahvisteta verotusarvoa. Käytännössä jouduttaneen tätä lainkohtaa muuttamaan sen johdosta, että kaikissa tapauksissa vahvistettu verotusarvo ei käy katumaksumääräyksen perusteeksi. Näin on esimerkiksi silloin, kun maatilalla maasta osa on kaava-alueella ja sille on vahvistettu lisäarvo. Maatilan verotusarvo laskeaan kuitenkin yhtenä arvona eikä sitä voida asettaa katumaksun perusteeksi. Verotusarvoja on siis eräissä tapauksissa »jaettava» katumaksuvollisen alueen verotusarvon selvittämiseksi.

Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten

RAKEVA-SÄÄTIÖ

Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta

Kesäkuussa 1981 jätti rakennuslakiuudistustyöryhmä oman ehdotuksensa rakennuslain kokonaisuudistamiseksi esittämällä uutta lakia maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta. Tämä työ perustuu eduskunnan vuonna 1969 hyväksymään lausumaan, jossa edellytettiin hallituksen ryhtyvän toimenpiteisiin rakennuslainsäädännön kokonaistarkistuksen aikaansaamiseksi. Uudistamistyön aikaisemmissa vaiheissa on asiasta pyydetty lausuntoja, joista käy ilmi, että rakennuslain uudistustarpeita on useita.

Välttämättä emme kuitenkaan tarvitse kokonaisuudistusta — tarpeellisempaa on lukuisten epäkohtien korjaaminen nykyiseen lakiin.

Kaavoituksen kohdalta on tärkeitä lausuntoprobleemien nopeuttaminen, viranomaisten yhteistoiminnan kehittäminen, liian yksityiskohtaisen kaavoituksen välttäminen, kaavan vahvistamisvaiheessa tehtävien muutosmahdollisuuksien lisääminen ja muutoksenhaun rajoittaminen eräissä tapauksissa. Myös tiedotustoimintaa kaavoitusasioissa tulee lisätä.

Tehdyissä muutosesityksissä on kannatettava mm. kaavajärjestelmän

yksinkertaistaminen luopumalla kaksivaiheisesta asemakaavoituksesta. Asemakaavojen alistusvelvollisuudesta voidaan hyvin luopua ja korvata se lääninhallituksen ja sisäasiainministeriön oikeudella määrätyissä tilanteissa vaatia kaava alistettavaksi kuten työryhmä esittää.

Rakennuslainsäädännön kaavajärjestelmä on suhteellisen hyvin palvelut niitä tarpeita, joita on esiintynyt. Lainsäädännön uudistamisen tavoitteena on pidetty lähinnä päätäntävällän hajakeskittämistä, kaavoituksen nopeuttamista, alueiden käytön suunnittelun ja toiminnallis-taloudellisen suunnittelun nykyistä parempaa yhteenniveltämistä, yksityiskohtaisen kaavoituksen kiinteämpää niveltämistä rakentamiseen sekä kansalaisten osallistumismahdollisuuksien lisäämistä. Osallistumismahdollisuuksien lisäämisellä ei kuitenkaan saa enää lisätä rakentamisen byrokratiaa eikä vähentää rakennushankkeiden toteuttajatahojen oikeusturvaa. Tavoitteena tulee olla mahdollisimman selkeä ja yksinkertainen kaavajärjestelmä.

Valtion viranomaisten toimesta vahvistettavaan yleiskaavaan sekä kun-

nassa hyväksyttävään asemakaavaan perustuva kaavajärjestelmä tuntuu siinänsä tarkoituksenmukaiselta. Toisaalta se rakentamisen edellytys, että alue on asema- tai yleiskaavassa todettu rakentamiseen sopivaksi, merkitsee suurta periaatteellista muutosta nykyiseen käytäntöön ja maanomistajan oikeuteen käyttää maataan.

Edellä olevasta myös johtuu, että kuntien on laadittava ja vahvistettava yleiskaava alueelleen. Tämä saattaa olla perusteltua kaupunkikuntien sekä muiden kehittyvien kuntien kohdalla, mutta johtanee kohtuuttomuuteen harvaan asuttujen maalaiskuntien osalta.

Ennen em. velvoitteen säätämistä on syytä selvittää mahdollisimman konkreettisesti minkälainen tarkoitettu yleiskaava eri tyyppisissä kunnissa voisi olla ja millaiseksi hallintokäytäntö sen noudattamisessa muodostuisi.

Lakiehdotuksen 42 §:ssä säädetään mm. että uusien rakentamisalueiden asemakaavoitus on, tosin tietyin edellytyksin, suunnattava ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle. Säädös vaikuttaa oudolta, koska siinä kaavoitusajankohdan maanomistusolot asetetaan toiminnallisia-, taloudellisia-, liikenteellisiä-, viihtyvyys-, ympäristö- jne. tekijöitä merkityksellisempään asemaan ja on näin ilmeisesti omiaan johtamaan mm. yhdyskuntarakenteen hajaantumiseen.

Lakiehdotuksessa esitetään kaksi vaihtoehtoista menettelyä siitä, miten kunnalla olisi oikeus saada yksityiseltä maanomistajalta korvaus kaavoitukseen perustuvasta omaisuuden arvon noususta: kaavoitusarvomaksu tai yleisten alueiden korvaukseton

luovuttaminen ja kaavoitusmaksu. Korvauksen määrittäminen omaisuuden arvon noususta edellyttäisi vastaavasti korvauksen maksamista silloin kun omaisuuden arvo esimerkiksi puistoksi kaavoittamisen johdosta alenee. Kaavoitukseen perustuvan arvon nousun korvaaminen em. tavoilla ei ole perusteltua. Jõ nyt on olemassa mekanismit, joilla yhteiskunta perii tätä korvausta kaavoitettujen alueiden maanomistajilta: katumaksut ja verotus. Näiden lisäksi luotava uusi korvausjärjestelmä johtaisi paitsi lisääntyviin kiinteistökustannuksiin myös uuteen byrokratiaan ja lisääntyviin hallintokustannuksiin.

Asemakaavaa koskevien säännösten tulee olla niin joustavat, että kaava soveltuu käytettäväksi kaikkiin tilanteisiin, joissa maankäytön yksityiskohtainen järjestäminen on tarpeen. Asemakaavan tulee olla väljä tai yksityiskohtainen aina tarpeen ja tilanteen mukaan. Kaavassa on tarpeen esittää pakollisesti vain alueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja suurin kerrosluku, kuten työryhmä esittääkin.

Kyseenalaiselta tuntuu työryhmän esitys asemakaavan määräaikaiseksi tekemisestä. Asemakaavan tulee olla pysyvä ja näin ollen ei voi yhtyä työryhmän esitykseen asemakaavan 10 vuoden määräaikaisesta voimassaolosta. Asemakaavahan voidaan ottaa uudelleen tarkistettavaksi riippumatta siitä, onko se pysyvä vai määräaikainen.

Rakennusvalvontaan tarvittaisiin useita uudistuksia. Rakennusvalvonnassa olisi keskityttävä olennaisimpiin ja lähinnä edun kannalta välttämättömiin asioihin. Erityisesti pien-

talorakentamista, muutos- ja peruskorjaustoimintaa ja lisärakentamista olisi helpotettava. Yksinkertaisissa ja vähäisemmissä asioissa olisi lupamenettelyä kevennettävä tai luvanvaraisuus kokonaan poistettava. Rakennuslupaan tarvittavia lausuntoja

olisi vähennettävä ja lausuntomenettelyä yksinkertaistettava ja nopeutettava. Rakennusvalvontaviranomaisille nyt kuuluvaa vastuuta olisi siirrettävä enemmän hankkeen suunnittelijoille ja toteuttajille.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1981

- 21.01. Vuonna 1982 myönnettävien lainojen hakuajoja ja talokohtaisten lainojen hakumenettelyä koskevan ohjeen antaminen.
- 21.01. Vuokratalojen asukkaiden valintaohjeiden hyväksyminen.
- 21.01. Yleiskirjeen antaminen asumistuen määräytymisperusteista ja tukien tarkistamisesta v. 1981.
- 28.01. Omakotitalon peruskorjaus- ja laajennuslainat -nimisen ohjekirjan muutoksen hyväksyminen.
- 11.02. Alueittaisen perusparannuksen ohjelmointia koskevien ohjeiden muuttaminen.
- 13.02. Vanhentuneita kaavoja koskevan yleiskirjeen antaminen.
- 13.02. Henkilökohtaisten lainojen myöntämisperusteita koskevien ohjeiden antaminen.
- 04.03. Vuonna 1974 ja sen jälkeen myönnettyjen henkilökohtaisten asunto- ja lisälainojen takaisinmaksuajan pidentäminen.
- 18.03. Perusparannuskokeilussa sovellettavan enintään 2-asuntoisten rakennusten toimenpide- ja kustannusluettelon muutoksen hyväksyminen.
- 25.03. Suunnittelun laadun seuranta-järjestelmän toteuttaminen ja siihen liittyvän julkaisun Rakennussuunnitelmia 1980 painattaminen.
- 25.03. Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajennushankkeiden enimmäiskorjauskustannusten vahvistaminen.
- 01.04. Ohjeiden antaminen lainojen myöntämisestä omakotitalon rakentamista varten vuonna 1981.
- 07.04. Osuuskunta-asuntojen omakiselunastamisohjeen hyväksyminen.
- 15.04. Asuntolainaosuuden laskemisessa noudatettavien periaatteiden vahvistaminen.
- 15.04. Yleiskirjeen antaminen musta-

laisväestön asunto-olojen parantamiseksi myönnettävistä erityisasuntolainoista.

15.04. Henkilökohtaisten osakelainojen myöntämistä koskevien ohjeiden hyväksyminen.

15.04. Yleiskirjeen antaminen arava-vuokratalojen vuokranmääritysohjeista vuokranmääräytymiskaudelle 1.1.—31.12.1981.

23.04. Yleiskirjeen antaminen kuntien asunto-ohjelmista v. 1982—86.

23.04. Yleiskirjeen antaminen vuokratarjoustusten hakemisesta ja hoitomenojen arvioinnista vuodelle 1982.

29.04. Yleiskirjeen antaminen perusparannuslainoituksen tarveharkinnasta.

06.05. Vuoden 1981 energia-avustusohjeiden hyväksyminen.

13.05. Vuonna 1982 myönnettävien henkilökohtaisten lainojen hakuajoista ja hakumenettelystä annettavien ohjeiden hyväksyminen.

15.05. Yleiskirjeen antaminen vuokrien ylimääräisestä tarkistamisesta aravavuokrataloissa.

20.05. Yleiskirjeen antaminen arava-vuokratalojen asuinhuoneistojen alkuvuokrassa huomioon otettavista hoitomenoista.

20.05. Asuntolainojen maksamiseen liittyvän julkisoikeudellisten tai julkisoikeudellisissa järjestyksessä makset-

tavaksi pantujen lainojen kuolettamisvaatimusten selventäminen.

20.05. Energianeuvojien palkkausavustusta koskevien ohjeiden hyväksyminen.

20.05. Yleiskirjeen antaminen asunto-lainoitettujen osakehuoneiston ja omakotitalon lunastushinnan laskemisen muuttumisesta indeksitarkistuksen laskemisen osalta.

20.05. Enimmäishintaa ja luovutuskorvausta laskettaessa käytettävien kerrointaulukoiden muuttaminen.

03.06. Asuntohallituksen lainoittamien talojen valvontapalkkioiden määrittäminen.

03.06. Ohjeiden antaminen asuntojen hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta.

09.06. Muutoksen hyväksyminen asuntohallituksen ohjekirjaan 1, Talokohtaiset lainat, tonttikustannusten käsittelytavan osalta.

09.06. Yleiskirjeen antaminen omakotilainahakemuksia etuoikeusjärjestykseen asetettaessa sovellettavasta pistelaskujärjestelmästä.

01.07. Ohjeiden antaminen lainojen myöntämisestä omakotitalon hankkimista varten (tuottajamuotoinen omakotilainoitus).

01.07. Ohjeiden antaminen vuokratalon ja vuokrataloyhtiön osakkeiden luovutuksensaajaa koskevista edellytyksistä.

15.07. Asunto-osakkeiden luovutus- sopimuksen muuttaminen.

24.07. Ohjeiden antaminen asuntolainoitettavien uudisomakotitalojen sijainnin tarkoituksenmukaisuudesta.

20.08. Periaatteen hyväksyminen yhden henkilön ruokakunnan tulovertailussa vuonna 1981 käytettävästä taulukosta sekä yleiskirjeen antaminen asumistukijärjestelmän muutoksista 1.9.1981.

09.09. Omakotitalon peruskorjaus- ja/tai laajennuskustannusten määrittely toimenpidekustannuksiin perustuen.

09.09. Rakennuttajapalkkiotaulukon uusiminen.

16.09. Valtion lainoittamien vuokratulojen lainoitusperiaatteet.

23.09. Lykättyjen tai muutoin siirtyneiden asunto-osakeyhtiöalojen lainoitusmenettelyn vahvistaminen.

14.10. Yleiskirjeen antaminen arava- vuokratulojen hoitomenojen arvioinnista vuokranmääräytymiskaudelle 1982.

21.10. Omakotitalojen peruskorjaus- ja/tai laajennuslainoituksessa v. 1982 sovellettavan toimenpide- ja kustannusluettelon hyväksyminen.

28.10. Asuntohallituksen ehdotuksen hyväksyminen valtioneuvoston päätökseksi asuntotuotantolain 5 §:ssä ja vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 12 §:ssä tarkoitetuista arvosteluperusteista vuodelle 1982.

04.11. Rakennusaikaista vakuutta ja takuuajan vakuutta koskevien ohjeiden muuttaminen.

04.11. Yleiskirjeen antaminen valtion asuntolainojen koroista aravavuokratuloissa 1.1.1982 lukien ja vuokran- korotusten enimmäismäärästä.

11.11. Ohjeiden antaminen vuonna 1982 lämmityslaitoshankkeisiin myönnettävien lainojen ja korkotukilainojen hakuajoista ja hakumenettelystä.

16.11. Niiden periaatteiden vahvistaminen, joita noudatetaan myönnettävässä asuntolainoissa vuoden 1982 myöntämisvaltuudesta, hyväksyttäessä asunto-osakeyhtiökohteita ennakoita vuoden 1983 myöntämisvaltuudesta henkilökohtaisten osakelainoituksen piiriin sekä osoittaessa kunnille henkilökohtaisten asuntolainojen myöntämisoikeutta.

18.11. Asumistuen määräytymisperusteita koskevan valtioneuvoston päätöksen tarkistaminen vuodeksi 1982.

25.11. Yleiskirjeen antaminen vuonna 1982 erääntyvien asuntolainan korkojen ja lyhennysten lykkäämisestä.

16.12. Perusparannuskokeilussa sovellettavan enintään 2-asuntoisten rakennusten toimenpide- ja kustannusluettelon muuttaminen.

23.12. Yleiskirjeen antaminen ensisijaislainaehdojen muuttamisen johdosta.

ENIMMÄISTULOT LAINAN TAI LAINOITETUN OMISTUSASUNNON SAAMISEKSI TAI LAINAN SIIRTÄMISEKSI 1982

henkilö- luku	1	2	3	4	5	6	Lainoitus-%	
							lainaa myön- täessä	lainaa siirret- täessä
nykyiset	5 450	6 550	7 500	8 500	9 350	10 200	—	10
kuukausi- tulot	5 250	6 350	7 200	8 150	9 000	9 800	—	15
	5 050	6 150	6 900	7 800	8 650	9 400	—	20
	4 900	5 950	6 700	7 600	8 350	9 000	—	25
	4 750	5 750	6 550	7 400	8 100	8 650	30	30
	4 300	5 250	6 000	6 750	7 400	7 900	35	35
	3 850	4 800	5 450	6 150	6 750	7 200	40	40
	3 600	4 450	5 050	5 750	6 300	6 850	45	45
	3 400	4 150	4 700	5 350	5 900	6 500	50	50
	3 200	3 900	4 450	5 100	5 650	6 250	55	55
	3 000	3 650	4 200	4 850	5 400	6 050	60	60
verotetta- vat vuosi- tulot	48 000	54 000	64 000	74 000	83 000	91 000	—	10
delta	46 000	52 000	61 000	71 000	79 000	87 000	—	15
1980	43 000	50 000	58 000	67 000	76 000	83 000	—	20
	42 000	48 000	56 000	65 000	73 000	79 000	—	25
	40 000	46 000	54 000	63 000	70 000	76 000	30	30
	36 000	41 000	49 000	56 000	63 000	68 000	35	35
	31 000	36 000	43 000	50 000	56 000	61 000	40	40
	29 000	33 000	39 000	46 000	52 000	57 000	45	45
	27 000	30 000	35 000	42 000	48 000	54 000	50	50
	25 000	27 000	33 000	40 000	45 000	51 000	55	55
	23 000	25 000	30 000	37 000	43 000	49 000	60	60

VUOKRA- JA ASUNTO-OSUUSKUNTATALOIHIN HYVÄKSYTTÄVIEN ENIMMÄISTULOT 1982

Huoneistolyyppi	1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k		4 h+kk/k		5 h+kk/k		
Henkilö- luku	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	
nykyiset kuu- kausitulot	4 750	5 150	5 750	6 050	6 550	6 950	7 400	7 800	8 100	8 650	ylemmät tulorajat
	3 850	4 250	4 800	5 150	5 450	5 700	6 150	6 400	6 750	7 200	alemmat tulorajat
verotettavat vuositulot	40 000	40 000	46 000	49 000	54 000	58 000	63 000	67 000	70 000	76 000	ylemmät tulorajat
vuodelta 1980	31 000	31 000	36 000	40 000	43 000	46 000	50 000	53 000	56 000	61 000	alemmat tulorajat

Keskeistä asumistietoutta

ASUNTOHALLITUS

Huhtikuu 1982

Väestölaskennan ennakkotietojen mukaan oli **asuntokanta** vuonna 1980 noin 1 855 000 asuntoa. Kasvua 1970-luvun aikana oli noin 392 000 asuntoa. Vuosikymmenen kokonaistuotanto oli 585 000 uutta asuntoa, joten poistuma asuntokannasta oli lähes 200 000 asuntoa.

Suomessa oli v. 1980 387 asuntoa¹⁾/1 000 asukasta (v. 1970 n. 318/1 000). Ruotsissa on tällä hetkellä noin 445 asuntoa/1 000 asukasta, Tanskassa n. 410/1 000.

Asuntokannan keskipinta-ala oli vuonna 1980 noin 69 m² (v. 1970 n. 60 m²). Uusien asuntojen keskipinta-ala oli vuonna 1980 n. 82 m² (v. 1970 n. 71 m²). Pinta-alan kasvu johtuu lähes yksinomaan talotyypin muuttamisesta.

Pientalojen osuus vuosituotannosta oli 1970-luvun alussa runsas 30 %, kun se nyt on n. 61 %. Tuotettujen pientalojen määrä on pysynyt vuodesta 1975 jokseenkin tasaisena, joten pientalojen suhteellisen osuuden kasvu johtuu kerrostalotuotannon supistumisesta. Pientalojen suhteellinen osuus tasaantunee lähivuosina noin 70 %:n tasolle. Viime vuosina lisäystä on

tapahtunut nimenomaan rivitalojen tuotannossa.

Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus koko asuntokannasta oli v. 1970 37,4 % ja vuonna 1980 33,1 %. Vuokra-asuntojen määrä oli väestölaskennan ennakkotietojen mukaan vuonna 1980 n. 614 000 (lukuun sisältyy noin 70 000 sukulaiselle asutettavaksi luovutettua tai syytinkiasuntoa) oltuaan v. 1970 547 000 asuntoa. Aravavuokra-asuntoja tuotettiin 1970-luvulla n. 142 000 asuntoa. Jos oletetaan, että vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja olisi samanaikaisesti rakennettu ja tullut vanhasta kannasta 10 000—20 000, olisi vuokra-asuntomarkkinoilta poistunut 1970-luvun aikana n. 85 000—95 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Suomen asuntokannasta on noin 55 % enintään 2 h + k (3 h + kk) käsitteviä asuntoja ja 4 h + k tai suurempia asuntoja on noin 23 %. **Huoneistotyyppirakenne** on meillä esim. muihin Pohjoismaihin verrattuna huomattavan pienasuntovaltainen. Energian hinnan nousu ja ruokakuntien koon

¹⁾ Sisältää myös asumattomat asunnot.

pieneneminen merkitsevät kuitenkin, että tilanne on asuntokannan käytön kannalta Suomessa myönteinen. Vuonna 1990 arvioidaan noin 60 % ruokakunnista koostuvan 1-2 hengestä, joten kysyntä tulee olemaan suurin nimenomaan pienasuntoihin. Vastakkainen tilanne on tänä päivänä ongelma esim. Tanskassa, jossa on paljon suuria asuntoja, mutta kysyntää on pieniin, joita ei ole.

Ikärakenteeltaan Suomen asuntokanta on nuorta. Esim. v. 1980 asuntokannasta 35 % oli enintään 10 vuotta sitten rakennettuja ja 58 % enintään 20 vuotta sitten rakennettuja. Asuntokannan ikärakenne selittää näin osaltaan perusparannustoiminnan muita Euroopan maita alhaisempaa tasoa. Erityistä tarvetta onkin asuin ympäristöjen parantamiseen ja energiataloudellisiin korjauksiin.

Asuntokanta v. 1950, 1960, 1970 ja 1980 sekä asuntotuotanto kymmenvuotiskausittain

Vuosi	1950	1960	1970	1980
Asuntokanta, as.	998 839	1 211 200	1 463 221	1 855 048

Vuosi	1951-1960	1961-1970	1971-1980
Asuntotuotanto, as.	310 174	392 339	584 831
Valtion lainoittamien asuntojen osuus, %	67,0 ¹⁾	40,3	56,2

ARAVAN/asuntohallituksen vuosina 1949-1980 lainoittamat asunnot

	Lainoitetut asunnot	Asunnot, joissa lainaa on jäljellä
Asunto-osakeyhtiöasunnot	210 000	136 000
Omakotitalot	125 000	100 000
Omistusasunnot	335 000	236 000
Vuokra-asunnot	207 000	204 000
Opiskelija-asunnot	15 000	15 000
Asunto-osuuskunta-asunnot	8 000	8 000
Vuokra-asunnot yhteensä	230 000	227 000
Kaikkiaan	565 000	463 000

Lähde: Asuntohallituksen tilastoja, julkaisematon laskelma

¹⁾ Pääosin maatilahallituksen (asutushallitus) lainoittamia asuntoja.

Asuntokannan rakenne 1960—1990¹⁾

Vuosi	Enintään 3 huonetta, keittiö mukana	5 huonetta tai enemmän, keittiö mukana	Keski-huoneluku
1960	77,8 %	9,5 %	2,75
1970	65,2 %	16,8 %	3,11
1980	55,4 %	22,9 %	3,37
1990	52,3 %	23,7 %	3,50

Perhekoon kehitys 1960—1990

Vuosi	1-2 hengen asutuskunnat	5 hengen ja sitä suuremmat asutuskunnat	Asuntokannan keski-koko
1960	34,6 %	28,4 %	3,61
1970	41,4 %	20,5 %	3,18
1980	51,7 %	11,4 %	2,68
1990	58,1 %	7,6 %	2,45

¹⁾ Asutut asunnot

Kaupunkien keskuslämmitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys 1968—1981

Kaikki kaupungit			
Vuosi	yht. p/m ² /kk	kova raha p/m ² /kk	Arava p/m ² /kk
1968	556	..	..
1969	568	..	..
1970	572	..	..
1971	529	..	..
1972	567	..	..
1973	610	651	570
1974	767	801	709
1975	794	818	748
1976	851	886	787
1977	937	965	888
1978	980	1 005	938
1979	1 021	1 052	976
1980	1 196	1 241	1 136
1981	1 334	1 363	1 295

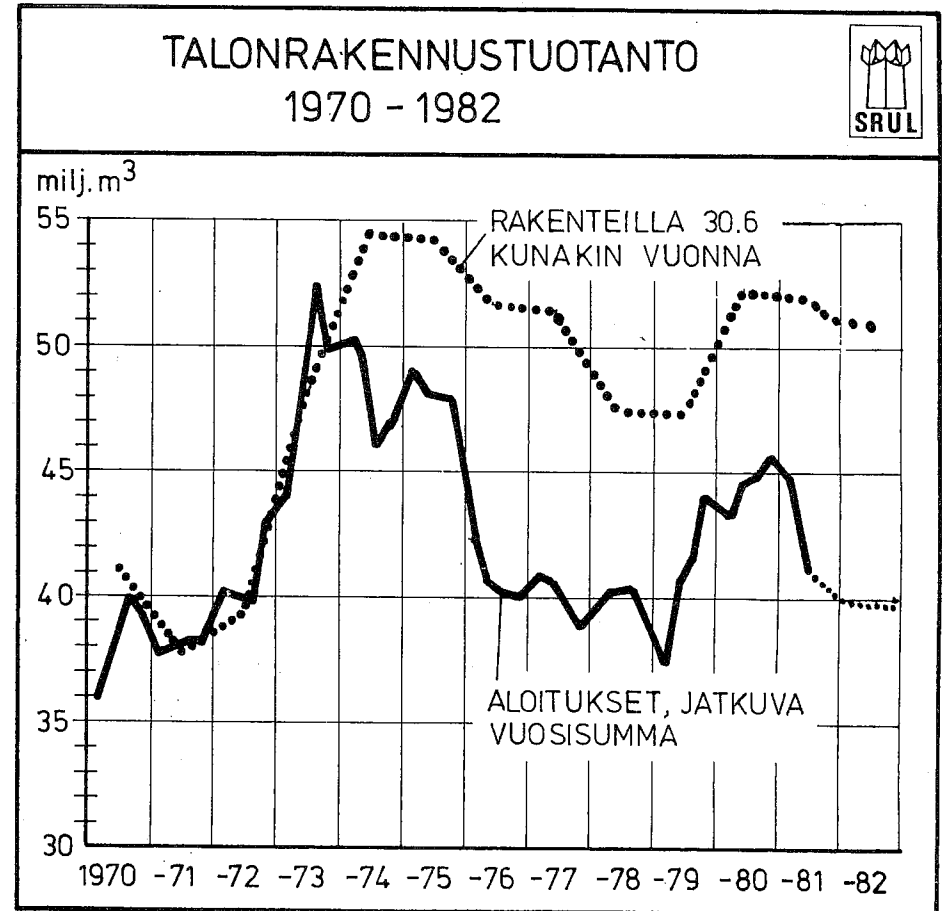
Kaupunkien keskuslämmitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitystä kuvaavat indeksisarjat, kun 1973 = 100

Kaikki kaupungit

Vuosi	yht.	kova raha	arava	elin-kustannus-indeksi	palkansaajien yleinen ansio-indeksi
1973	100	100	100	100	100
1974	126	123	124	117	120
1975	130	126	131	138	146
1976	140	136	138	158	167
1977	154	148	156	178	182
1978	161	154	165	192	194
1979	167	162	171	205	216
1980	196	191	199	229	242
1981	219	209	227	257	273

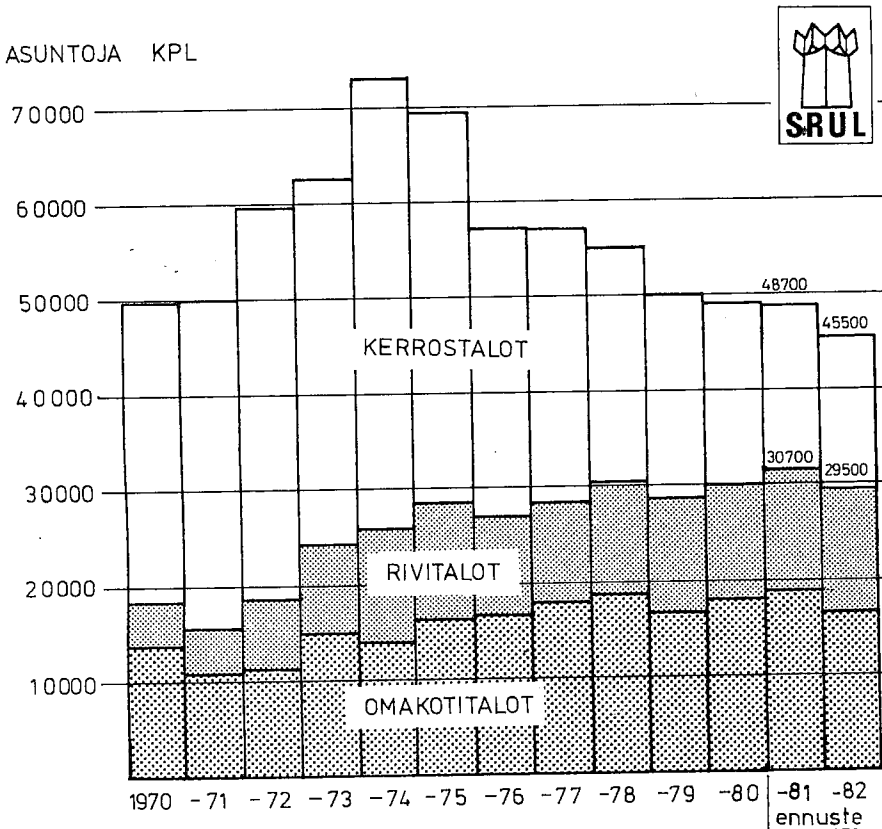
Muuttuja	Vuokra-asunnot				Omistusasunnot			
	9/1978	9/1979	9/1980	9/1981	9/1978	9/1979	9/1980	9/1981
Tulot mk/kk	2286	2492	2839	3190	2915	3133	3529	3793
Veroäyrit yhteensä	22784	22469	22465	24429	29356	28685	29088	30127
Todelliset asumiskustannukset mk/kk	577	625	698	835	742	702	760	811
Hyväksytyt asumiskustannukset mk/kk	554	598	671	806	715	694	754	754
Todelliset asumiskustannukset mk/m ² /kk	9,40	10,07	11,09	13,09	8,48	7,96	8,67	9,38
Hyväksytyt asumiskustannukset mk/m ² /kk	9,00	9,62	10,66	12,65	8,18	7,87	8,60	8,86
Asumistuki mk/kk ¹⁾	261	277	327	400	297	273	312	317
Asumistuki % asumismenoista	45,0	44,2	46,8	47,9	40,4	39,1	41,7	39,1
Asumismenojen prosenttiosuus kuukausituloista								
ennen tukea	25,2	25,1	24,6	26,2	25,4	22,4	21,5	21,4
tuen jälkeen	13,8	14,0	13,1	13,6	15,3	13,7	12,6	13,0
Perheen koko	3,51	3,49	3,57	3,41	4,03	4,06	4,08	4,17
Asunnon koko, m ²	62,7	63,2	63,9	64,5	91,6	92,7	92,8	91,1
Asumistiheys he/hu	1,19	1,17	1,14	1,12	1,06	1,05	1,04	1,05
Asuinpinta-ala/henkilö	18,91	19,19	19,58	20,14	23,81	23,97	23,91	23,1
Maksussa olevia tuensaajia	68 690	69 855	69 836	67 719	20 834	24 276	28 459	24 003
Valtion lainoitamissa asunnoissa asuvia, %	55,0	61,3	64,2	67,5	86,1	88,2	88,3	87,2

¹⁾ Keskimääräinen asumistuki ei kuvaa suoraan asumistukijärjestelmän yleistä kehitystä, koska sen vuosittaisiin muutoksiin on osaltaan vaikuttanut tulo-rajoiden suhteellinen kiristyminen suurituloisimpien tuensaajien osalta. Tällöin pienten tukien lukumäärä on supistunut ja keskiarvo vastaavasti noussut.



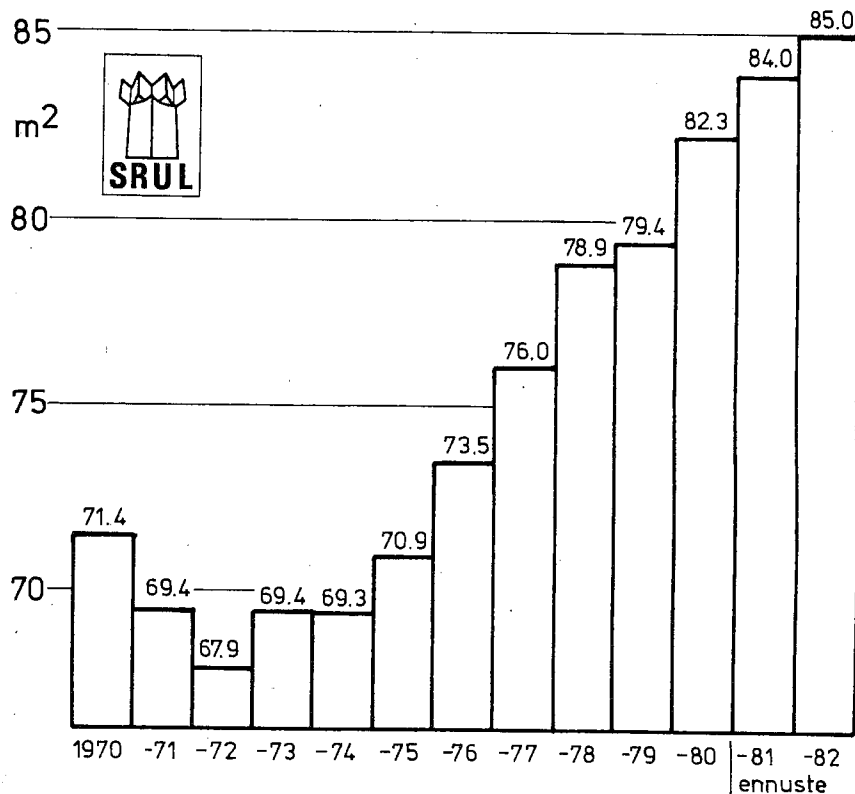
ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITÄIN

ASUNTOJA KPL



KESKIMÄÄRÄINEN HUONEISTOALA

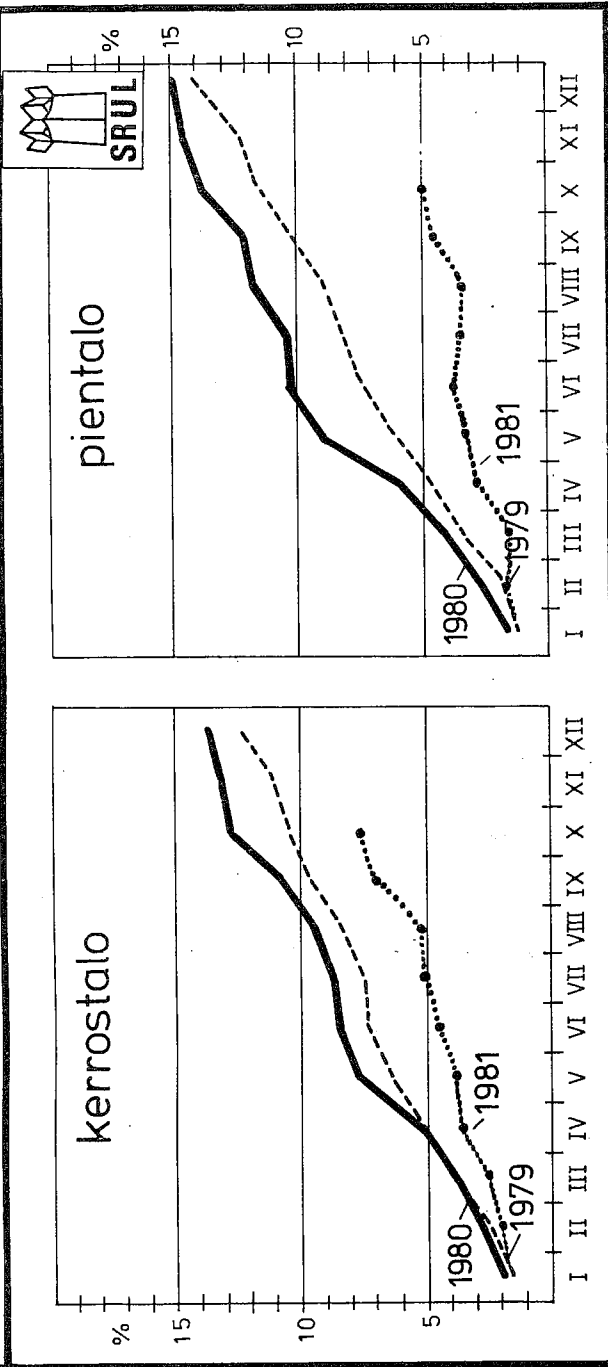
m²



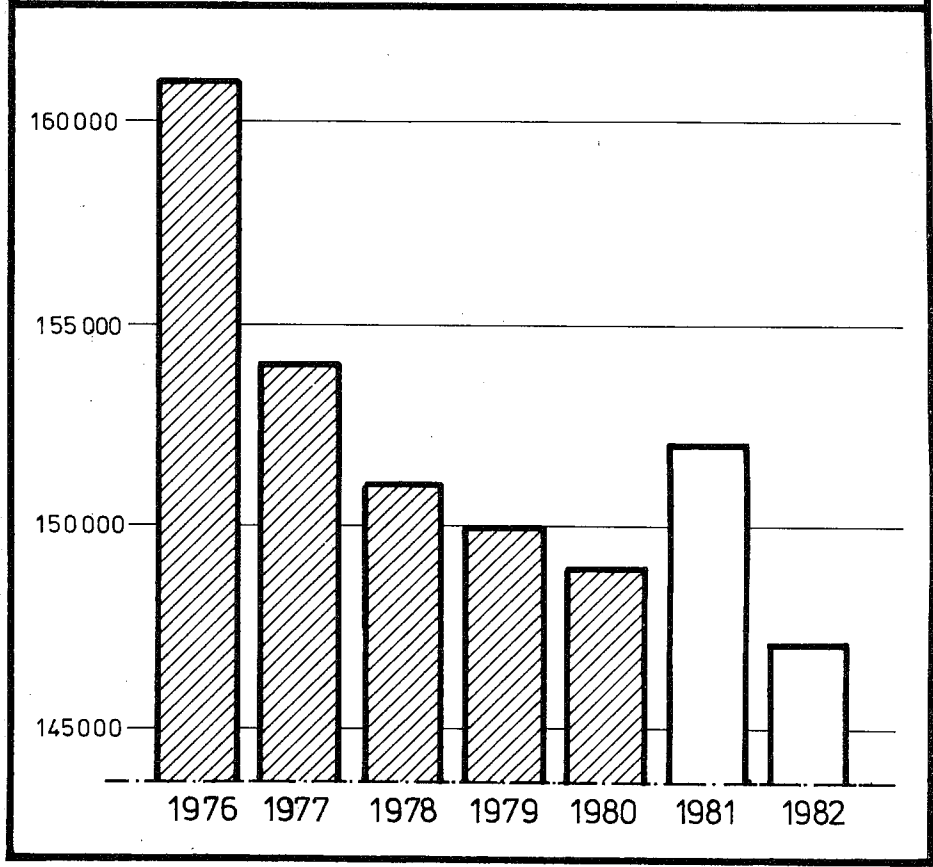
PIENTALOJEN OSUUS (%)

36.3	31.1	30.5	38.8	35.5	41.1	47.0	50.2	55.1	57.4	61.4	63.0
1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981

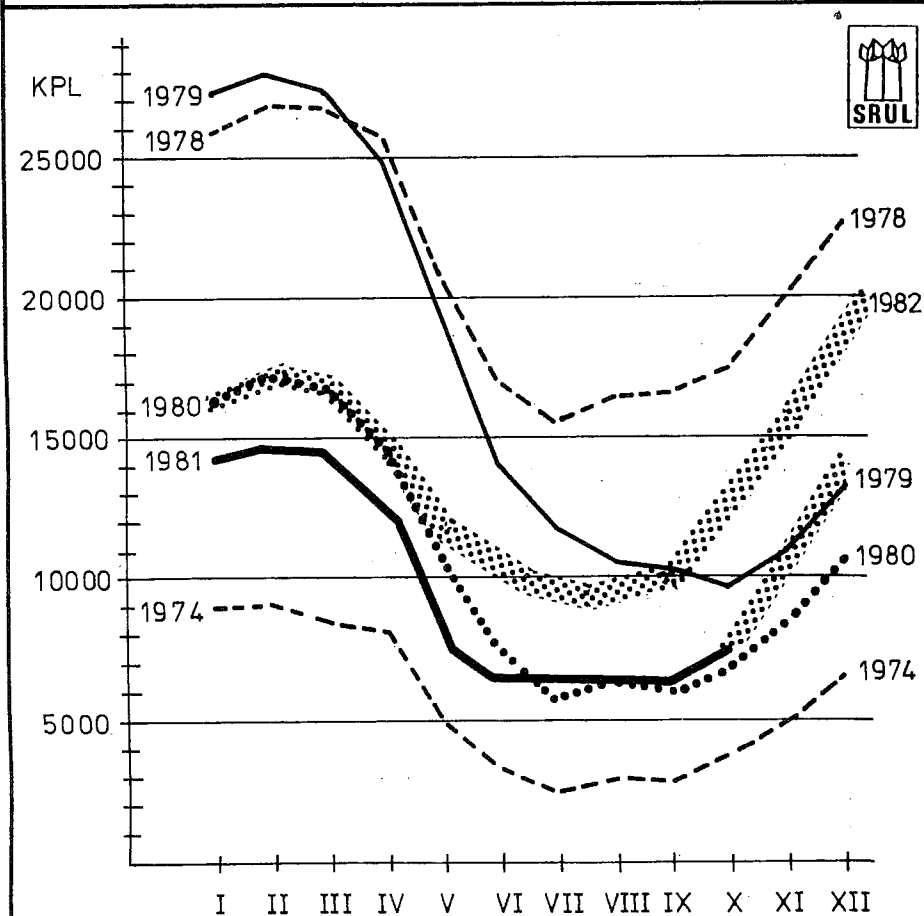
RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSI KEHITYS VV. 1979 - 1981



RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLINEN TYÖVOIMA



TYÖTTÖMIEN MÄÄRÄ TALONRAKENNUSTOIMINNASSA KUUKAUSITTAIN



TULE TÄNÄ VUONNA FORSSAAN VALTAKUNNALLISILLE ASUNTO- MESSUILLE 16.7.—15.8.1982

— Katsomaan 'tavallisen asujan' kotiratkaisuja ja ottamaan vinkit talteen rakentamis- ja käyttökustannuksiltaan edullisista talomalleista.

Jo itse alue kutsuu tutustumaan: messuaikanakin viihtyisän vihreää, kumpuilevaa metsämaisemaa, jossa rakentaessa on luontoa säästetty mahdollisimman paljon.

Omakoti- ja pienkerrostaloja tasamaalla ja rinteissä.

Messut ovat avoinna joka päivä klo 12-20, keskiviikkoisin klo 9-20 (keskiviikkoisin klo 9-12 sisäänpääsy vain asiakaskorteilla)

Lipunmyynti päättyy joka päivä klo 19.

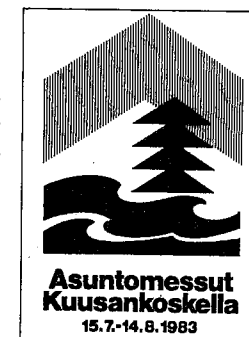
Järjestäjät: Osuuskunta Asuntomessut ja Forssan kaupunki.



ENSI VUONNA PERUSKORJAUS- JA TÄYDENNYSRAKENNUSMESSUT KUUSANKOSKELLA 15.7.—14.8.1983

Kuusankosken Itä-Naukion alueella on peruskorjattu ja täydennysrakennettu vanhaa tehdasympäristöä nykyajan vaatimusten mukaiseksi. Vanhat työsuhte-asunnot on peruskorjattu, ja samalla on alueelle etsitty vanhaan sopivia uudisrakennustyyppisiä.

Järjestäjät: Osuuskunta Asuntomessut ja Kuusankosken kaupunki.



Ammattitaitoista rakennuttaja- ja sijoittajapalvelua

Rakennuttajapalvelumme kohteita mm.

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

Tuotantoamme sijoittajille mm.

- ★ Tampereen Oikeustalo
- ★ Pallotalo, Hki

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet n.80.000 asuinhuoneistoa sekä satoja-
tuhansia neliöitä erilaisia liike-, palvelu-, laitos-, pienteollisuus- ym. tiloja.

Tarvitsemanne valtakunnalliset ja paikalliset yhteydet järjestyvät tarkoi-
tuksenmukaisesti välityksellämme.



KESKUS-SATO OY

Kuparitie 1
00440 HELSINKI 44
puh. vaihde 90-562 4044
telex 124 228 ksato sf



Ammattitaitoa ja kokemusta rakennuttajatehtävissä

SATO-YHTIÖT

Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
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
Sato-arkkitehdit Oy	Helsinki	90-562 4044

YLI 40 VUOTTA LUOTETTAVAA SATO-ASUNTOTUOTANTOA



HELSINGIN SATO OY

Kuparitie 1
00440 HELSINKI 44
puh. 90-562 4044

33 VUOTTA RAKENNUSSUUNNITTELUA



Sato-arkkitehdit Oy

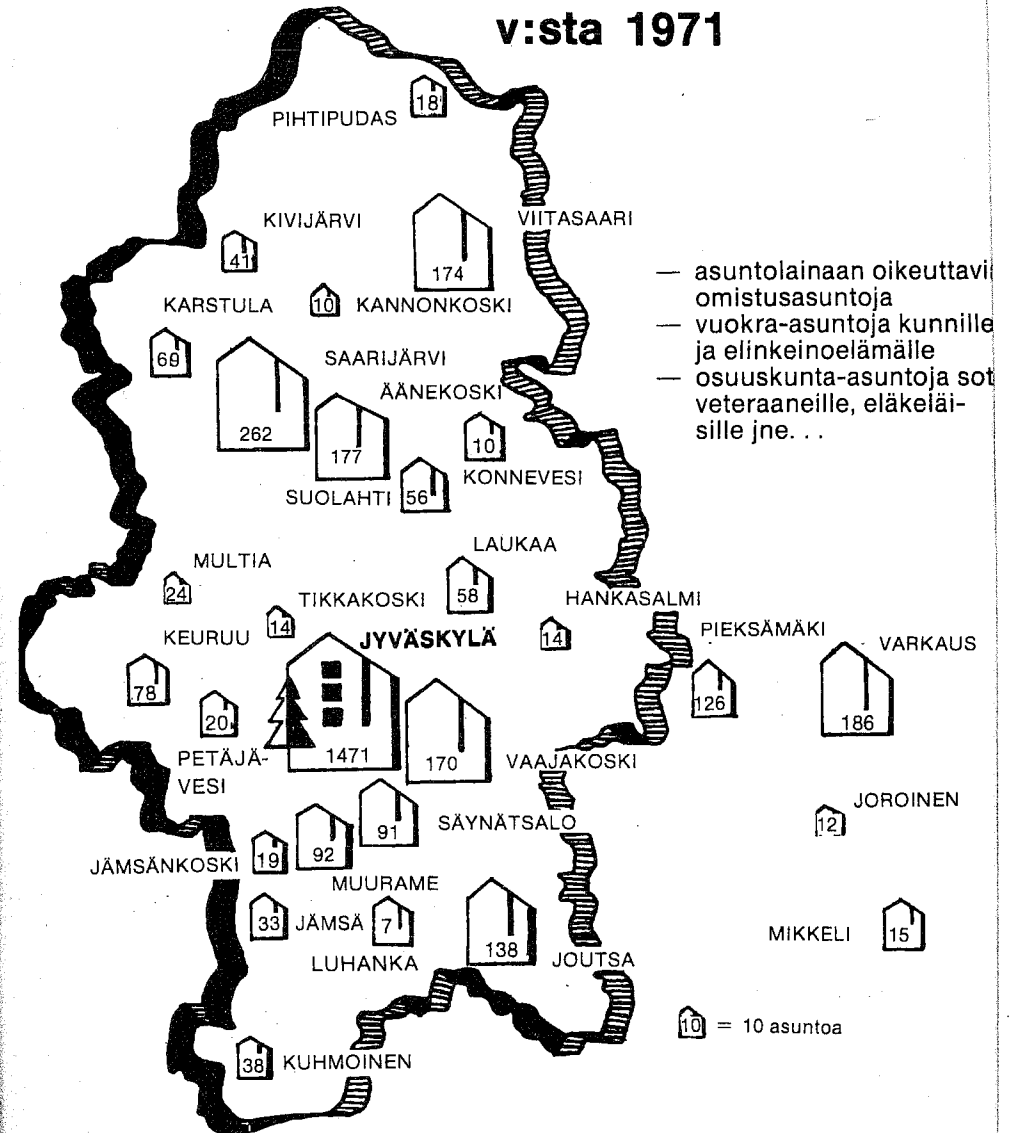
Kuparitie 1
00440 HELSINKI 44
puh. 90-562 4044

Sato-arkkitehdit Oy jatkaa Keskus-Sato Oy:n
arkkitehtiosaston 1949 alkanutta toimintaa.



SATO -tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1971



KESKI-SUOMEN SATO OY

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



OSTA ASUNTOSI TURVALLISESTI ASUMISEN ASIANASIANTUNTIJALTA.

Savon Sato Oy on maakunnallinen rakennuttaja, joka hoitaa kaikki asunnonostajan, urakoitsijan ja viranomaisten väliset tehtävät ja vastaa niistä.

Savon Sato Oy on myös luotettava uuden kodin ostopaikka,

jonka asiantunteva henkilökunta opastaa kaikissa asunnonhankintaan liittyvissä asioissa ja tarvittaessa hoitaa kauppakirjat ja niihin liittyvät asiakirjat puolestasi.



SAVON SATO OY

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10
puh. 971-124 444

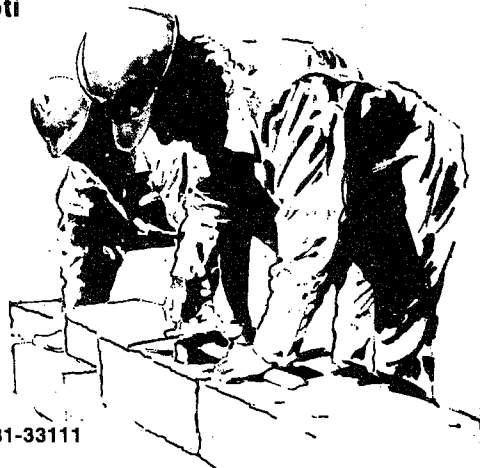
Luvut kertovat luottamuksesta.

Lähes 500 toteutettua rakennuskohdetta,
noin 10.500 asuntoa, viihtyisä koti
noin 32.000 asunnontarvitsijalle.



TASA OY

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



Tasarahalla uuteen asuntoon!



Oma ensiasunto. Sopivampi vaihtoehto. Kodin peruskorjaus. Olipa toiveesi mikä tahansa näistä, osuuspankin joustavalla tasarahamenetelmällä toteutat unelmasi

varmemmin kuin koskaan ennen. Nyt jos koskaan kannattaa keskustella asuntoasioista ja jäsenyydestä. Osuuspankissa.

 **OSUUSPANKKI-KYLLÄ**



Pähkinärinne II kohoaa

Pähkinärinteen toinen rakennusvaihe käsittää kaikkiaan noin 68 000 krsm², mikä merkitsee lähes tuhatta uutta asuntoa ja asukkaita yli 2 000. Ensimmäiset kolme kerrostaloa ovat valmistuneet ja asuntoja näissä on yhteensä 73. Rakenteellisesti asunnot ovat sellaisia, että samaan asuntopohjaan voidaan suunnitella erilaisia huoneistovaihtoehtoja, minä lisäksi huoneistot ovat myöhemminkin muunneltavissa. Näin saman perusratkaisun puitteissa voidaan toteuttaa erilaisia huoneistoja.



OTTO WUORIO OY
ON RAKENTAJA

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

Käteisen tilalle tai sen tueksi.



Joskus käy niin, ettei ole varannut riittävästi käteistä mukaansa. Näin voi tapahtua iltaisin tai viikonloppuisin. Kun pankit ovat kiinni.

Tällaisissa tilanteissa Kansallispankin Pankkikortti on ylivoimaisen kätevä. Ensinnäkin siksi, että sillä saat käteistä Kansallispankin pankkiautomaateista, jotka palvelevat iltaisin ja lauantaisin. Ja siksi, että voit maksaa Kansallispankin Pankkikortilla ostoksesi lukuisissa tavarataloissa, kauppaosastoissa, huoltoasemilla ja kioskeilla.

Kansallispankin Pankkikortti on monipuolinen, turvallinen maksu- ja asiointiväline. Käteisen tilalle tai sen tueksi. Tilaa nyt oma Kansallispankin Pankkikortti.



Kansallispankin
Pankkikortti

POLAR RAKENNUSYHTIÖT

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 1.1.—31.12.1981*

Laskutus (mmk)		1980**
Polar-rakennusosakeyhtiö	753,8	
Ahti-rakennusosakeyhtiö	64,1	
Insinööriyö Oy	110,0	
Rakennustoimisto		
S. Kujala Oy	32,2	
Iskura Oy	28,7	
Vesi-Insinöörit Oy	31,7	
		1 020,5
		676,4
Henkilökunta		
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 810	
Ahti-rakennusosakeyhtiö	240	
Insinööriyö Oy	340	
Rakennustoimisto		
S. Kujala Oy	130	
Iskura Oy	120	
Vesi-Insinöörit Oy	110	
		2 750
		2 360
Valmistunut tuotanto (m³)		
Polar-rakennusosakeyhtiö	1 072 450	
Ahti-rakennusosakeyhtiö	171 150	
Insinööriyö Oy	617 200	
Rakennustoimisto		
S. Kujala Oy	57 150	
Iskura Oy	42 950	
Vesi-Insinöörit Oy	36 000	
		1 996 900
		1 839 200

*Iskura Oy:n tilikausi 1.8.1980—31.12.1981

**Luvuissa ei ole mukana Iskura Oy

Polar-rakennusosakeyhtiö
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI 52
Puh. 90-140 811

Insinööriyö Oy
Uusikatu 64
90100 OULU 10
Puh. 981-222 444

Flowdeck Oy Ltd
05310 RAALA
Puh. 90-206 122

Kauppalanenkatu 9
45100 KOUVOLA 10
Puh. 951-21 651

Rakennustoimisto S. Kujala Oy
Hämeenkatu 28
20700 TURKU 70
Puh. 921-513 111

Lujateko Oy
Lumijoen tie 2
90120 OULU 12
Puh. 981-224 488

Rakennusliike Mauri Rätty Oy
Kuusisaarentie 26
00340 HELSINKI 34
Puh. 90-480 211

Iskura Oy
Antti Chydeniuksenkatu 49
68100 KOKKOLA 10
Puh. 968-19 544

Wert-Bau GmbH
Fischerstrasse 77
D-4000 DÜSSELDORF
Puh. 0211-488 071

Ahti-rakennusosakeyhtiö
Kullervonkatu 12
33100 TAMPERE 10
Puh. 931-30 210

Vesi-Insinöörit Oy
Asemapäällikönkatu 12 B
00520 HELSINKI 52
Puh. 90-143 066

SALPA OY

Salpa Oy on toiminut valtakunnallisena rakennuttajana 18 vuotta.

Alueellisesti Salpatuotanto kattaa lähes koko maan tuotannon painottuessa kuitenkin kasvukeskuksiin. Merkittävimpiä tuotantoalueita ovat olleet Helsinki vaikutusalueineen, Pohjois-Suomi (mm. Oulu lähikuntineen, Raahen, Kemijärvi ja Kajaani), Itä-Suomi (mm. Imatra, Kuusankoski, Kouvola ja Lappeenranta) sekä Keski-Suomen tuotantoalueet Lahti-Tampere -linjalla. Toimintaa pyritään laajentamaan ja tehostamaan.

Vuoden 1976 alussa perustettu Salpa Oy:n Oulun aluekonttori jatkaa toimintaansa Pohjois-Suomessa. Aluekonttorin

ansiosta on pystytty tehostamaan Pohjois-Suomen toimintaa.

Salpa Oy:n asuntotuotanto käsittää sekä kerros- että pientaloasuntoja. Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon osuus on ollut vuosittain n. 50-60 %. Asuntotuotannon lisäksi tulee vastaisuudessa entistä enemmän sisältymään tuotanto-ohjelmaan myös liike- ja työpaikkarakennusten rakennuttamista.

Salpa Oy:n osakasrakennusliikkeet ovat tunnettuja ja kokeneita rakennusliikkeitä muodostaen maamme suurimman asuntorakentajaryhmän. Ryhmän kokonaisvuosituotanto merkitsee n. 15 % osuutta koko maan vuotuisesta asuntotuotannosta.

VALTAKUNNALLISTA RAKENNUTTAJAPALVELUA

Salpa Oy on valtakunnallinen rakennuttajayhtiö, jonka toiminta-ajatuksena on:

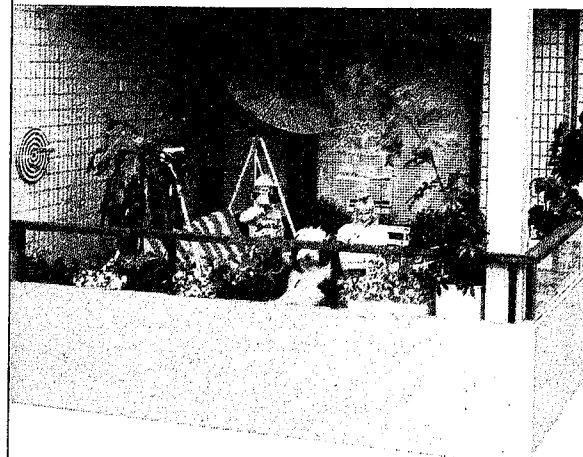
- edistää asuntotuotantotoimintaa
- tarjota rakennuttajapalveluja liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten rakentamiseksi liikelaitoksille, sijoittajille ja julkisille yhteisöille
- hoitaa maanhankinta-, rahoitus-, esisuunnittelu-, markkinointi- ja rakennuttamistehtäviä
- luoda puitteet sijoitustoiminnan kehittämiseksi



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

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

KESÄMÖKKI



Kun ostat energiaa säästävän asunnon kylmänä vuodenaikana, ajattele myös aikaa, jolloin kesästä tulisi voida nauttia kotonakin.

Kesä tulee kerroksiin, kun rakentajana on



**RAKENNUSYHTYMÄ
MATTINEN-NIEMELÄ OY**

Tampere Helsinki Lappeenranta
Pääkonttori: PL 487,
33101 Tampere 10, puh. 931-59800



Helsingin Säästöpankki

— pääkaupunkiseudun suurin
ja vanhin aluepankki —

Asuntosäästökohteita Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa, Kirkkonummella ja Vantaalla.

KEN

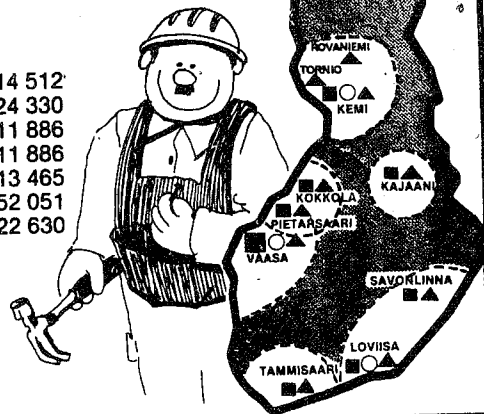
RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY

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

TOIMIALUEENA KOKO MAA

Sivukonttorit:

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

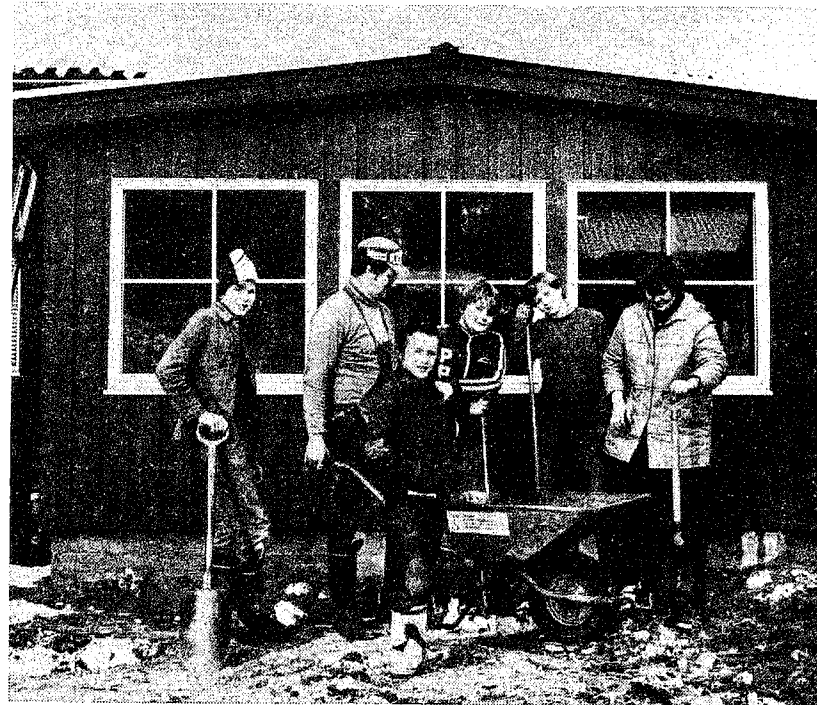
RAKENTAJAN KEHITYSTYÖ PALVELEE KOKO YHTEISKUNTAA

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

RAKENNUS RUOLA OY

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

Rakenna sinä asuntosuunnitelma -me rakennamme sinulle varman lainan!



Suunnitteletko oman asunnon hankkimista tai peruskorjausta? Kun suunnitelmiesi perustana on SYP-sopimus, on helppo suunnitella. Yhdyspankki on varma lainapankki.

Tule Yhdyspankkiin, niin laskemme yhdessä mahdollisuutesi ja säästötavoitteesi.

Laina ensiasuntoon

- Oma säästöosuus vähintään 25% hankintahinnasta
- Lainan määrä enintään 75% kauppahinnasta
- Takaisinmaksuaika 3x etukäteissäästöaika, enintään 15 vuotta

Asuntosäästöpalkkiotili

- 18-34 -vuotiaille
- Oma säästöosuus vähintään 20% hankintahinnasta
- Takaisinmaksuaika 4x säästöaika, enintään 12 vuotta

75%

80%

Asunnonvaihtolainaa

- Oma säästöosuus 33,3% välirahasta
- Lainan määrä 2x säästösumma, enintään 66,6% välirahasta
- Takaisinmaksuaika 2x niin pitkä kuin säästöaika, enintään 10 vuotta

2/3

Lainaa peruskorjaukseen

- Oma säästöosuus 33,3% peruskorjauskustannuksista vähintään 1 vuoden aikana
- Lainan määrä 2x säästösumma, enintään 66,6% kokonaiskustannuksista
- Takaisinmaksuaika 2x niin pitkä kuin säästöaika, enintään 10 vuotta

2/3

YHDYSPANKKI

meidän pankki 120 vuotta



Puolimatkan
töissä
näkyä
mestarin
jälki.



PUOLIMATKA-yhtymä Oy

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 25%, laina-aika 4 x säästö-aika enintään 15 vuotta
- asunnon vaihtoon ja peruskorjaukseen säästöosuus vähintään 33,3%, laina-aika 4 x säästöaika, enintään 12 vuotta.

Helsingin Osakepankki
palvelupankki

TILAA TÄSTÄ RAKENTAJAN PERUSTEOKSET!

Kun rakennat, peruskorjaat tai teet remonttia, joudut monien ongelmien eteen, joista et ehkä selviä omin neuvoin.

Rakentajain Kustannuksen julkaisut tuovat asiantuntijan taidot ja tiedot avuksesi.

Talo ja Kotisarja

1. Rakennushankkeen suunnittelu, 54 s.
2. Perustusyöt ja pihasuunnitelma, 116 s.
3. Runko- ja verhoustyöt, 172 s.
4. Kätteet ja eristeet, 112 s.
5. Sisäpinnat ja maalaustyöt, 144 s.
6. LVIS-yöt, 132 s.
7. Taloustilat, 74 s.
8. Sauna- ja uima-allas-yöt, 92 s.

9. UUSI: Itäilämmitys, 96 s.

10. UUSI: Kodin tulisijat, 130 s.

11. UUSI: Maalämpö ja lämpöpumput, n. 100 s.

12. UUSI: Pientalon sähköilämitys, n. 100 s.



Talo ja Koti-sarjassa on nyt neljä uutta osaa.

TILAA VAIVATTOMASTI TÄLLÄ KUPONGILLA:

TALO JA KOTI-SARJA:

1. Rakennushankkeen suunnittelu 35,-

2. Perustusyöt ja pihasuunnitelma 35,-

3. Runko- ja verhoustyöt 35,-

4. Kätteet ja eristeet 35,-

5. Sisäpinnat ja maalaustyöt 35,-

6. LVIS-yöt 35,-

7. Taloustilat 35,-

8. Sauna- ja uima-allas-yöt 35,-

9. Ilmalämmitys 35,-

10. Kodin tulisijat 45,-

11. Maalämpö ja lämpöpumput 45,-

12. Pientalon sähköilämitys 45,-

NIMI

46,-

Talo-opas 82-83

Rakennuksen puutyöt 64,-

Muuraukset 56,-

Maalataan puuta 88,-

Lomakkeet

Pientalon vastaava työnjohtaja koskeva sopimus, 5 kpl/hippu 20,-

Pientalorakentajan työsuopimus, 25 kpl/hide 20,-

Toimitus postienalkoilla. Postituskatut itsistään hintaan.

ALLEKIRJOITUS

PALAUTA TÄMÄ KUPONKIOSOITTEELLA:

TALO-OPAS 82-83

Vertailukelpoiset ja puoluettomat tiedot 25 talonvalmistajan yli 90 vyyppitalosta. N. 180 s.

MAALATAAN PUUTA - PUUPINTOJEN ULKOMAA-LAUS

Tietoa maalien ominaisuuksista aina värtys-ohjeisiin saakka. Yli 130 värtyskuva. 76 s.

MUURAUSTYÖT

Kavaja - Mentu -Jormilainen Pätevä piennerkenttäläinen opas muurauksissa. Yli 700 työvalokuvaa. 192 s.

RAKENNUKSEN PUUTYÖT

Kavaja - Mentu Kirvesmiehen työ havainnollisesti kuvitettuna: yli 1100 työvalokuvaa. 250 s.



Rakentajain Kustannus Oy

Frederikinkatu 53 A 00100 Helsinki 10
Puhelin 90-646133

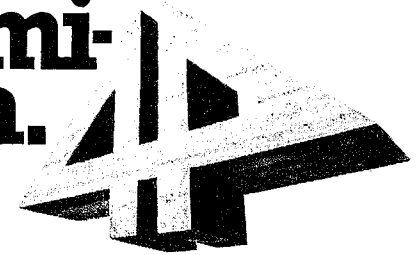
Kirjoja myyvät myös hyvinvarustetut kirjakaupat ja rakennuskeskukset.

Tasarahalla uuteen asuntoon!



**φ SUUR·HELSINGIN
OSUUSPANKKI**

Vahva tekijä kaikessa rakentami- sessa.



44 PERUSYHTYMÄ OY

Ratakatu 3, 00120 Helsinki 12, puh. 90-18 061
Aluetoimistot: Helsinki, Tampere, Kouvola, Oulu, Joensuu.

AAP

OY ALFRED A. PALMBERG AB

Hitsaajankatu 9 A 00810 Helsinki 81
Puhelin 90/7556011

Suomen vanhin rakennusliike

Yhä useammalla on myönteisiä kokemuksia VATRON palveluista

VATRON toimesta on kahdentoista vuoden aikana toteutettu lähes 14.000 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 aravavuokra-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. Nykyisin painopiste on

siirtynyt kunnalliseen tuotantoon. Asuntoja on tuotettu myös valtion laitosten ja järjestöjen kanssa näiden tarpeisiin. Myös palveluasunnot ovat jatkuvasti rakennusohjelmissa. Rivitaloasuntojen osuus jatkuvasti nousussa. Uusia omaksilunastamiseen tarkoitettuja asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokra-asuntoja on jo valmistunut 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 tarjoamalla kiinteistönhoitopalveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATRON omistamia taloja.

VATRO on laajapohjainen yhtiö, mikä on myös omalta osaltaan takaa- massa turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa. VATRON osakaat edustavat työnantaja- ja työntekijäjärjestöjä, kaupan keskusliikkeitä ja muita yrityksiä ja yhteisöjä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöjä. Myös kunnalliset keskusjärjestöt Suomen Kunnallisliitto ja Suomen Kautunkiliitto ovat VATRON osakkaita.

 **Vatro**

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

Lähes 14.000 vuokra-asuntoa 130 kunnassa

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

